

Was ändert sich 2022 für Wohneigentümer und Vermieter?

Für das Jahr 2022 bahnen sich viele gesetzliche Neuregelungen an, die Auswirkungen auf Wohneigentümer und Vermieter haben werden. Wir fassen die wichtigsten Änderungen für Wohneigentümer und Vermieter hier gern für Sie zusammen.

Verlängerung von Corona-Regelungen im WEG-Recht

Die Anfang 2020 beschlossenen Sonderregelungen für das Wohnungseigentumsrecht infolge der Corona-Lage werden bis Ende August 2022 verlängert. Demnach bleibt der zuletzt bestellte Verwalter auch ohne entsprechende Beschlüsse im Amt und der Wirtschaftsplan gilt fort.

Zensus 2022

2022 findet in Deutschland wieder ein Zensus statt. Im Rahmen des Zensus 2022 werden neben Angaben zur Bevölkerung auch der Gebäude- und Wohnungsbestand sowie die Wohnsituation der Haushalte ermittelt. Dafür werden Eigentümer beziehungsweise Hausverwalter aufgefordert, Angaben zu den Gebäudemerkmalen, Wohnungsmerkmalen sowie Namen und Anzahl der Bewohner zu machen.

Reform der Grundsteuer: Ab 1. Juli 2022 müssen Steuererklärungen abgegeben werden

Auch wenn die neue Grundsteuer erst zum 1. Januar 2025 in Kraft treten wird, muss jeder Eigentümer bereits zwischen 1. Juli und 31. Oktober 2022 eine entsprechende Steuererklärung abgeben. Die Erklärungen müssen dem Finanzamt elektronisch per ELSTER übermittelt werden. Wer bei ELSTER noch nicht registriert ist, sollte dies bald beantragen, da die Registrierung einige Zeit in Anspruch nimmt. Bei Eigentumswohnungen ist der einzelne Eigentümer zuständig, nicht der WEG-Verwalter.

Novelle des Telekommunikationsgesetzes schafft Umlagefähigkeit von TV-Anschlüssen ab

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes schafft unter anderem die generelle Umlagefähigkeit des TV-Anschlusses über die Nebenkostenabrechnung ab. Gemeinschaftliche Sat-Anlagen sind nach dem neuen Gesetz auch nicht mehr über die Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Für neugebaute Hausverteilnetze entfällt die Umlagefähigkeit, wenn diese nach dem 1. Dezember 2021 errichtet wurden. Für Bestandsimmobilien gilt eine Übergangsfrist. Ab dem 1. Juli 2024 können die TV-Kosten für Bestandskunden nicht mehr wie bisher auf die Mieter umgelegt werden.

Solarpflicht schreitet in vielen Bundesländern voran

Verschiedene Bundesländer haben bereits gesetzliche Vorgaben zur Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen für Neubauten sowie umfangreichere Dachsanierungen auf den Weg gebracht. Seit dem 1. Januar 2022 gilt eine solche Pflicht in Baden-Württemberg für neue, nicht zum Wohnen genutzte Gebäude, ab dem 1. Mai 2022 auch für neue Wohngebäude. Für Anfang 2023 haben auch Hamburg, Berlin, Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz den Start einer Solarpflicht beschlossen. Pläne hierzu gibt es auch in Bremen und Niedersachsen. Es ist zu erwarten, dass es bald auch eine bundesgesetzliche Regelung geben wird.

Verpflichtende Teilnahme für Vermieter bei Erhebung nach Reform des Mietspiegels

Mit der Reform des Mietspiegelrechts, die am 1. Juli 2022 in Kraft tritt, werden einheitliche Vorgaben zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel festgelegt, um eine rechtssichere und fundierte Wiedergabe der örtüblichen Vergleichsmiete zu gewährleisten. Die Erhebung der Daten erfolgt regelmäßig durch eine Umfrage. Die Teilnahme ist für Mieter und Vermieter verpflichtend.

Heizkostenverordnung: Fernablesbarkeit der Messgeräte

Seit dem 1. Dezember 2021 gilt die neue Heizkostenverordnung. Neben der Interoperabilität von Geräten zur Verbrauchserfassung mit den Systemen anderer Anbieter, der Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway und den Mitteilungs- und Informationspflichten über Energieverbräuche spielt insbesondere die fernablesbare Technik in der neuen Verordnung eine tragende Rolle. Die Mitteilungs- und Informationspflicht gilt entsprechend nur für Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind. Bis Ende 2026 müssen vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, mit der entsprechenden Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte erneuert werden. Neben den technischen Anforderungen ändert sich auch die Abrechnung. Die Heizkostenabrechnung muss neue Pflichtangaben aufnehmen, dazu gehört ein Vergleich zum vorherigen Verbrauch und zum Durchschnittsverbrauch.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!