



Neue Rahmenbedingungen, Gesetze und Vorhaben

Was für Immobilienprofis im Jahr 2021 wichtig wird

2020 war in jeder Hinsicht ein besonderes Jahr, auch für die Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter. Das lag natürlich an der Corona-Pandemie, die die gesamte Wirtschaft und das gesellschaftlich Zusammenleben fest im Griff hatte und noch immer hat. Corona wird uns weiter beschäftigen. Aber was erwartet die Immobilienprofis noch alles 2021?

Von Dr. Christian Osthus und Rainer Hummelshaim

Regulatorisch brachte die Corona-Pandemie 2020 die Absenkung des Umsatzsteuersatzes von 19 auf 16 Prozent mit sich, die insbesondere die Verwalter vor große Herausforderungen stellte, da eine zeitweise Absenkung insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen wie beispielsweise Miet-, Stromlieferungs- oder Wartungsverträgen zahlreiche praktische Probleme verursachte. Mit dem 1. Januar 2021 gilt wieder der „alte“ Steuersatz, was ebenfalls administriert werden muss. Wie viele andere Branchen mussten auch viele Makler und Verwalter aufgrund von Versammlungsbeschränkungen und anderen Lockdown-Maßnahmen

ihre Tätigkeit umorganisieren. Dies gilt zum Beispiel noch immer für Eigentümerversammlungen. Wohnungsbesichtigungen sind dagegen weniger betroffen.

Neuregelung der Maklerprovision

Unabhängig von Corona war der Gesetzgeber trotz eigener Einschränkungen nicht untätig. Die für Makler wohl weitgehendste Änderung und Herausforderung bringt das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die bisherige Praxis, wonach sich der Makler zwar

vom Verkäufer beauftragen, sich aber vom Käufer bezahlen lässt, gehört seit dem 23. Dezember 2020 der Vergangenheit an. Seitdem muss grundsätzlich stets eine Innenprovision vereinbart werden, um mit dem Käufer eine Provision vereinbaren zu können, wobei diese deckungsgleich mit der des Verkäufers sein muss.

Wird mit dem Käufer keine eigene Provisionsvereinbarung getroffen, so kann sich der Käufer mit maximal 50 Prozent an der mit dem Verkäufer vereinbarten Provision beteiligen. Trotz aller Schwierigkeiten bietet die Neuregelung aber auch eine Chance. Die

Branche kann noch professioneller werden, weil der Wettbewerb zunehmen wird, der letztlich durch die beste Leistung entschieden wird.

WEG-Novelle

Am 1. Dezember 2020 ist das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft getreten, mit dem insbesondere Sanierungen und Modernisierungen einfacher werden sollen. Beschlussfassungen über die Durchführung oder Gestaltungen von baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum sind nach § 20 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt. Die Kosten haben prinzipiell diejenigen zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. Jedoch haben alle Wohnungseigentümer die Kosten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG). Zudem erhält jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass ihm der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, ein barrierefreier Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Zugang zu einem schnellen Internetanschluss gestattet wird. Die Kosten trägt der jeweilige Eigentümer selbst (§ 20 Abs. 2 WEG). Wie sich die Neureglungen auf das Modernisierungsgeschehen auswirken, bleibt abzuwarten.

Durch den Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers ab Ende 2022, einen zertifizierten Verwalter verlangen zu können, hat der Gesetzgeber faktisch einen Sachkundenachweis eingeführt (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG). Denn nach § 26a Abs. 1 WEG wird nur derjenige als Verwalter zertifiziert, der vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Die Zertifizierung ist Teil einer ordnungsgemäßen Verwaltung, sie ist aber nicht mit einem echten Sachkundenachweis, also mit einer Berufszulassungsregelung gleichzusetzen, so dass die Forderung hiernach seitens der Branche aufrechterhalten wird.

Die Abberufung des Verwalters ist nun nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes

abhängig. Die Wohnungseigentümer können den Verwalter jederzeit abberufen (§ 26 Abs. 3 WEG). Spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet der Verwaltervertrag.

TKG-Novelle und Änderung der Betriebskostenverordnung geplant

Mit einer umfassenden Überarbeitung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) will die Bundesregierung die Weichen stellen für einen raschen Glasfaserausbau und für ein Recht auf schnelles Internet. In diesem Zusammenhang gibt es Bestrebungen, die Umlagefähigkeit von Breitbandanschlüssen auf den Mieter zu streichen. Damit wäre die Umlagefähigkeit der Kosten eines Sammelinkassos nicht mehr möglich. Eine Umstellung auf Einzelinkasso würde durch eine erhebliche Kostensteigerung zum Nachteil der Mieter und Selbstnutzer ausgehen.

EED-Richtlinie über Einbaupflicht fernauslesbarer Verbrauchszähler

Gemäß Energieeffizienzrichtlinie (EED, seit 25. Oktober 2020) müssen neu installierte Verbrauchszähler fernauslesbar sein, die Verbrauchsinformationen werden ab 2022 monatlich verpflichtend. Bis 2027 müssen alle Zähler fernauslesbar sein. Die Kosten für diese Smart Meter und die Verbrauchsinformationen werden die Betriebskosten erhöhen. Das heißt für 2021: Aufrüsten!

Erstellung von Energieausweisen

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Bei einer Sanierung oder einem Hausverkauf wird eine kostenlose Energieberatung verpflichtend. Makler sind jetzt auch gesetzlich verpflichtet zu den Energieausweisangaben in Inseraten und zur Vorlage von Energieausweisen bei der Vermietung und dem Verkauf.

Gesetz zum Erschweren missbräuchlicher Abmahnungen

Nachdem 2018 die Datenschutzgrundverordnung in Kraft getreten ist, hat eine Diskussion um die damit gestiegene Gefahr von Abmahnungen und deren missbräuchlicher Verwendung begonnen. Herausgekommen

ist ein Gesetz, das Anfang Dezember 2020 in Kraft getreten ist. Zwar sind Verstöße gegen die DSGVO oder das Bundesdatenschutzgesetz abmahnbar, was bisher rechtlich umstritten war. Abmahnende Mitbewerber müssen in diesen Fällen ihre Kosten für eine Abmahnung künftig aber selbst tragen, wenn das abgemahnte Unternehmen weniger als 250 Mitarbeiter hat.

Damit ist die Gefahr einer Abmahnung, zumindest von einem Mitbewerber, für kleinere Unternehmen künftig sehr gering. Auch generell sind die Anforderungen an die Aktivlegitimation eines Mitbewerbers gestiegen. Es muss ein echtes Konkurrenzverhältnis bestehen, um abmahnen zu können (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 UWG). Bisher konnte das „jeder Mitbewerber“. Zudem sind Anhaltspunkte geschaffen worden, die eine Abmahnung als missbräuchlich qualifizieren. So ist dies der Fall, wenn der Gegenstandswert oder die Vertragsstrafe unangemessen hoch angesetzt sind oder eine erhebliche Anzahl von Verstößen gegen die gleiche Rechtsvorschrift abgemahnt wird. Zwar sind die Begriffe allesamt recht unbestimmt, letztlich ist aber dennoch anzunehmen, dass sie Abmahnungen künftig unattraktiver machen.

Umwandlungen noch weiter erschweren

Anfang 2021 beginnt das parlamentarische Verfahren zu dem Anfang November 2020 von der Bundesregierung beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetz. Dies sieht unter anderem vor, dass Aufteilungen in Eigentumswohnungen unter den Vorbehalt der Genehmigung gestellt werden sollen. Bisher ist dies nur in bestimmten Erhaltungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches der Fall. Nach dem Gesetzentwurf soll dieser Genehmigungsvorbehalt befristet für fünf Jahre in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten. Es ist davon auszugehen, dass die Bundesländer von der Ermächtigungsgrundlage in den Gebieten Gebrauch machen werden, in denen bereits die Mietpreisbremse und/oder Kapplungsgrenzenverordnung gelten.

Ob die Regelung wirklich kommt, ist noch nicht sicher, da zahlreiche Abgeordnete aus der Unionsfraktion Widerstand angekündigt haben. Die Gründe, weshalb die CDU und CSU als Parteien der Eigentümer und Häuslebauer dagegen sein müssen, liegen auf der Hand. So nutzt das Gesetz nur denjenigen, die bereits eine Eigentums-



Ist der Berliner Mietendeckel verfassungskonform? Darüber wird das Bundesverfassungsgericht im neuen Jahr entscheiden.

wohnung haben. Denn die Preise werden aufgrund der höheren Nachfrage steigen. Derjenige, der Eigentum erwerben will, entweder als Selbstnutzer oder als Vermieter, muss auf den teuren Neubau ausweichen. Der Mieter wird hingegen nicht weiter geschützt, da dieser von einer Kündigungsschutzbeschränkung und einem Vorkaufsrecht bereits ausreichend vor dem Verlust seiner Wohnung geschützt ist.

Mietspiegelreform

Im Mietrecht ist auf Bundesebene in dieser Legislaturperiode nicht mehr viel zu erwarten. Es gibt einen Gesetzentwurf, in dem geregelt werden soll, wie Mietspiegel künftig aufgestellt werden. Um die Datenbasis zu verbreitern, soll zudem ein Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter und Mieter begründet werden. Zudem soll künftig im sachlichen und örtlichen Anwendungsbereich eines qualifizierten Mietspiegels eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mehr mit drei Vergleichswohnungen begründet werden dürfen.

Ob das Vorhaben in dieser Legislaturperiode abgeschlossen wird, muss als offen bezeichnet werden. Die Chance, dass es nichts wird, ist gegeben, da man bereits seit vielen Jahren über das Thema diskutiert und das Thema politisch auch nicht sehr attraktiv ist

oder anders gesagt, der Wähler es einem nicht dankt.

Gesetzentwurf zur besseren Bekämpfung von Mietwucher

Der Bundesrat will eine Verschärfung des als Ordnungswidrigkeitstatbestand ausgestalteten „Verbots der Mietpreisüberhöhung“ und hat dazu einen Gesetzentwurf vorgelegt, der eine Änderung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorsieht. Demnach sei eine Miete dann überhöht, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent übersteigt und das Angebot an günstigerem Wohnraum gering ist, so der Entwurf, der auch eine Verdoppelung des Bußgeldrahmens auf 100.000 Euro vorsieht.

Mietendeckel Berlin

Seit Jahren dreht sich die Interventionsspirale, seit Jahren weitet sich die Regulierung wie ein schillernder Ölteppich aus. Da wäre es doch einmal angebracht, wenn die Branche eine Deregulierung erfahren würde. Auf freiwilliger Basis ist dies zwar nicht absehbar. Einen Beitrag könnte aber das Bundesverfassungsgericht leisten, das derzeit über die Verfassungsgemäßheit des Berliner Mietendeckels berät. Eine Entscheidung wird für das zweite Quartal 2021 erwartet.

Dass das Gericht das Gesetz kassiert, scheint mehr als wahrscheinlich. Die Frage ist nur, was kommt danach. Es ist kaum anzunehmen, dass man keinen Versuch unternehmen wird, die Mietentwicklung nicht erneut zu begrenzen, auch wenn die Mietpreisbremse gerade um weitere fünf Jahre verlängert wurde.

Mindestlohn steigt in vier Stufen

Der gesetzliche Mindestlohn steigt ab Januar 2021 in vier Stufen von 9,50 Euro/h über 9,60 Euro/h (Juli 2021), 9,82 Euro/h (Januar 2022) auf 10,45 Euro/h ab Juli 2022, somit in zwei Jahren um 11,76 Prozent. Diese Mindestlohnanpassung wird die Dienstleistungen verteuern und zu höheren Betriebskosten für Mieter und Selbstnutzer führen. Ebenso werden sich die Handwerkerkosten erhöhen für Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen.

Einführung einer CO2-Steuer für die Bereiche Wärme und Verkehr

Ab Januar 2021 wird in fünf Stufen jährlich eine CO₂-Bepreisung eingeführt. Der Einstiegspreis beträgt 25 Euro/t in 2021 und steigt auf 55 – 65 Euro/t ab 2025. Die durchschnittliche Mehrbelastung für einen Haushalt wird zwischen 27 - 260 Euro eingeschätzt und erhöht stetig die Wohnkosten. Durch die verkehrliche CO₂-Bepreisung werden sich auch die Dienstleister- und Handwerkerkosten erhöhen und damit wieder zwangsläufig auch die Instandhaltungs- und Neubaukosten.

Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) soll novelliert werden, angestrebt ist die erste Jahreshälfte 2021. Ziel der Novellierung ist es, die bisher gültige ImmoWertV von 2010 und die einzelnen Wertermittlungsrichtlinien in einer Verordnung mit Anwendungshinweisen zusammenzufassen.

Gesetzentwurf Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) sieht zusammenfassend vor, dass bei Neubau oder „größerer Renovierung“ von Wohngebäuden mit mehr als

10 Stellplätzen künftig jeder Stellplatz – in Nichtwohngebäuden jeder 5. Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Bis 1. Januar 2025 ist jedes Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen zudem mit einem Ladepunkt oder mehr auszustatten (Ladesäulenpflicht).

Zensus 15. Mai 2022

Nach zehn Jahren war die nächste Zensus-erhebung am 16. Mai 2021 vorgesehen. Die Erhebung wurde verschoben auf den 15. Mai 2022. Im Rahmen des Zensus werden grundlegende Daten über die Bevölkerung und die Wohnungssituation in Deutschland erhoben. Neben der unmittelbaren Verwendung für politische Planungen und Entscheidungen dienen die Ergebnisse für zahlreiche Statistiken. Die Vorbereitungen dazu haben bereits in 2019 begonnen und werden auch in 2021 Vermieter und Verwalter beschäftigen. Verwalter sollten eine Vergütungsregelung für den Mehraufwand herbeiführen.

Bundestagswahl

Voraussichtlich im September 2021 wird der neue Deutsche Bundestag gewählt. Dann gibt es einen neuen Koalitionsvertrag, in dem sicher weiteres Unheil vereinbart wird. Absehbar ist schon jetzt, dass es im Bereich der Energieeffizienz im Gebäudebereich zu Neuregelungen kommen wird.

Zwangsmaßnahmen zur Sanierung werden dabei immer wahrscheinlicher. Denn auf freiwilliger Basis werden die Klimaziele sicherlich nicht erreicht, so dass die politische Interessenvertretung sich in diesem Bereich stärker engagieren muss, erst recht, wenn es nach der Bundestagswahl ein Bündnis mit den Grünen gibt. ■



Rainer Hummelsheim

Mitglied im
Bundesfachausschuss Verwalter
beim IVD.



Dr. Christian Osthus

Stellvertretender Bundesgeschäftsführer
und Justitiar des
Immobilienverbandes Deutschland IVD



Traditionen erhalten, Neues beginnen Funk wünscht frohe Weihnachten

Versicherungslösungen für IVD-Mitglieder

Gerade in diesen ganz besonderen Zeiten möchten wir uns für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen und die gute Zusammenarbeit herzlich bedanken. Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Adventszeit, frohe Feiertage und erholsame Stunden im Kreis Ihrer Familie und Freunde – und für das neue Jahr einen guten, erfolgreichen Start, besonders aber Gesundheit.

Mehr zu Funk: [funk-gruppe.com](https://www.funk-gruppe.com)



Sie vermieten?

Bieten Sie Ihren Kunden ein Mehr an Sicherheit.
Informationen unter [sorglosmieten.de](https://www.sorglosmieten.de)