



Foto: Zerbor/stock.adobe.com

NEUE GESETZGEBUNG

Welche Änderungen kommen im Jahr 2022?

Im laufenden Jahr kommen viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Verbrauchsinformationspflicht für fernablesbare Zähler

Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, müssen Gebäudeeigentümer den Mietern Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zukommen lassen, und zwar monatlich ab dem 1. Januar 2022. Das schreibt die neue Heizkostenverordnung vor.

Strengere Regeln für Schornsteine

Mit firstnah und höher angeordneten Schornsteinen soll künftig die Nachbarschaft besser vor den Belästigungen und gesundheitsgefährdenden Immissionen durch Abgase aus Feststofffeuerungen geschützt werden. Deshalb gelten für Schornsteine von neuen Kaminöfen und Pelletheizungen ab 1. Januar 2022 strengere Anforderungen. Dies regelt die neue Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV – Erste Bundesimmissionsschutzverordnung). Die Modernisierung oder der Ersatz bestehender Kaminöfen, aber auch der Ersatz einer alten Gas- oder Ölheizung gegen einen Biomassekessel werden nicht erschwert. Hierfür gelten die bisherigen Regelungen fort.

Neue KÜO stärkt Schornsteinfeger bei der Überprüfung von Nachrüstpflichten

Ab 1. Januar 2022 ist die geänderte Kehr- und Prüfungsverordnung (KÜO) in Kraft. Mit der Neuregelung werden die Gebührentatbestände für Bezirksschornsteinfeger an die neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (§ 97 GEG) angepasst und um die dort neu eingeführten Prüfaufgaben ergänzt. Diese betreffen unter anderem die Überprüfung des Ölheizverbots ab 2026 sowie die Prüfung der Ausstattung einer Zentralheizung mit einer Heizungssteuerung.

Grundsteuerreform

Die Grundsteuer wird nun neu geregelt. Bislang wurde sie anhand von Einheitswerten berechnet, die aus dem Jahr 1964 stammen (West) und aus dem Jahr 1935 (Ost). Das Bundesverfassungsgericht hat das als verfassungswidrig erklärt. Die Neuregelung soll die Bewertung nun verfassungskonform gestalten. Dafür werden die bislang geltenden Steuermesszahlen gesenkt. Nach neuem Recht werden die Grundstücke erstmals ab dem 1. Januar 2022 bewertet. Zudem können

Gemeinden künftig die Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke erheben. Diese liegt höher als die normale Grundsteuer. Für Grundstücksbesitzer soll so ein Anreiz geschaffen werden, die Flächen zu bebauen und möglichst schnell Wohnraum zu schaffen.

Förderung für KfW-Effizienzhaus 55 fällt weg

Die Bundesregierung stellt die KfW-55-Förderung für Neubauten zum 31. Januar 2022 ein. Die Streichung betrifft die Kredit- sowie die Zuschussvariante. Ende Januar hat Bundeswirtschaftsminister Habeck einen vorläufigen Stopp für KfW-Fördermittel zur Gebäudeeffizienz verhängt.

Auskunftspflicht für Mietspiegel

Die Reform des Mietspiegelrechts tritt zum 1. Juli 2022 in Kraft. Durch die Reform soll die Aussagekraft von Mietspiegeln verbessert werden. Vermieter sind verpflichtet – sofern sie für eine Stichprobe per Zufallsprinzip ausgewählt wurden – Angaben zu der Wohnung und zum Mietpreis zu machen. Antwortet der Verpflichtete nicht, nicht

vollständig oder nicht richtig, kann ein Bußgeld in Höhe bis zu 5.000 Euro erhoben werden.

CO₂-Preis auf Brennstoffe steigt 2022 auf 30 Euro

Der nationale CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe wird 2022 entsprechend dem geltenden Brennstoffemissionshandelsgesetz von 25 auf 30 Euro steigen. Verbraucher müssen also mit weiter steigenden Heizkosten rechnen. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern bedeutet das im Durchschnitt 13 bis 21 Euro mehr Heizkosten gegenüber dem Vorjahr.

EEG-Umlage sinkt 2022 auf 10-Jahres-Tief

Die Umlage zur Deckung der Vergütung des nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geförderten Stroms sinkt von 6,5 Cent 2021 auf 3,723 Cent pro Kilowattstunde in diesem Jahr – und damit auf ein 10-Jahres-Tief. Grund für die Absenkung der EEG-Umlage sind die stark steigenden Börsenstrompreise. Diese bringen höhere Erlöse für den erneuerbaren Strom und reduzieren damit den Förderbedarf. Zudem wird die EEG-Umlage

durch einen Bundeszuschuss gesenkt, der aus den Einnahmen der CO₂-Bepreisung finanziert wird. Für eine vierköpfige Familie mit einem Jahresstromverbrauch von 3.000 Kilowattstunden bedeutet dies eine Entlastung von fast 100 Euro gegenüber dem Vorjahr.

Zertifizierte WEG-Verwalter

Ab dem 1. Dezember 2022 darf sich als zertifizierter Verwalter nach § 26a Absatz 1 WEG nur bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer eine Prüfung abgelegt hat, die den Nachweis erbringt, dass der Verwalter über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Zensus 2022

Im Jahr 2022 wird wieder nachgezählt, wie viele Menschen tatsächlich in Deutschland leben. Eigentlich sollte dies schon 2021 passieren, wurde aber wegen der Coronapandemie verschoben. Aufgrund der pandemiebedingten Verschiebung werden nun 2022 stichprobenartig die Menschen im Land erfasst. Und wenn man schon mal dabei ist, zählt man die

Gebäude und Wohnungen gleich mit. Vermieter sind gesetzlich dazu verpflichtet, personen- und wohnungsbezogene Daten der Mieter an die Statistischen Landesämter zu übermitteln. Das heißt konkret: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die eine Mietwohnung nutzen, sind anzugeben. Vermieter müssen ihre Mieter entsprechend der Informationspflicht laut Datenschutzgrundverordnung über die Weitergabe ihrer Daten informieren, aber keine Einwilligung der Mieter dafür einholen.

Der Mindestlohn steigt

Aktuell liegt der gesetzliche Mindestlohn bei 9,60 Euro pro Stunde. Im neuen Jahr wird er gleich zweimal steigen: Zum 1. Januar 2022 soll er auf 9,82 und zum 1. Juli 2022 auf 10,45 Euro angehoben werden. SPD, Grüne und FDP wollen den Mindestlohn auf 12 Euro pro Stunde erhöhen. Nach der einmaligen Anpassung soll die unabhängige Mindestlohnkommission über etwaige weitere Erhöhungsschritte entscheiden, wie es im Koalitionsvertrag heißt.

*Süddeutsche Wohnwirtschaft -
Das Hauseigentümer-Magazin in Baden*



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Baden

In Deutschland gibt es über 16 Millionen private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Über 900.000 von ihnen sind Mitglied in der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund, die damit zu den mitgliederstärksten Verbänden in unserem Land zählt. Dafür gibt es gute Gründe: Denn wer etwas besitzt und sich dauerhafte Freude an seinem Eigentum erhalten will, der findet in unserer starken Gemeinschaft zuverlässigen Schutz durch kraftvolle Interessenvertretung.

Haus & Grund ist immer an Ihrer Seite

Haus & Grund Baden vertritt über 71.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. In den Geschäftsstellen der Ortsvereine erhalten Sie einen umfassenden Service für Ihre Immobilie – von der kostenlosen Beratung für Mitglieder, über ein umfangreiches Sortiment an Formularen, Broschüren und Ratgebern rund um die Immobilie bis hin zum günstigen Versicherungsschutz. Im Landesverband gibt es 46 Ortsvereine, sicherlich ist auch einer in Ihrer Nähe dabei! Weitere Informationen: www.haus-und-grund-baden-esg.de

