



IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Rechtspolitischer Überblick

Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

- Verkündet am 02.12.2021, BGBl. I S. 5182
- Ursprgl. ab 01.12.2022 Bestellung eines zertifizierten Verwalters Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung in einer Wohnungseigentümergeinschaft

Übergangsvorschrift nach § 48 Abs. 4 WEG:

- Fristverlängerung: Anwendung § 19 Abs. 2 S. 6 ab 01.12.2023
- Bereits am 1. Dezember 2020 tätige Verwalter einer WEG gelten bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter ggü. dieser WEG
- Danach ordnungsgemäße Verwaltung gem. § 19 Abs. 2 Ziff. 6 WEG nur bei Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG.



Prüfungen in MV

- 2022: 22 Prüfungen
- 2023: bislang 23 Prüfungen

Reform der Grundsteuer

- 11 Bundesländer mit Bundesmodell:

Berlin, Brandenburg, Bremen,
Mecklenburg-Vorpommern,
Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz,
Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt,
Schleswig-Holstein, Thüringen

Bundesmodell

- Unternehmen (Nichtwohngebäude): vereinfachtes Sachwertverfahren
- Wohngebäude: vereinfachtes Ertragswertverfahren

Vereinfachtes Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten x Baupreisindex
x Bruttogrundfläche
= Gebäudenormalherstellungswert

Gebäudenormalherstellungswert
./. Alterswertminderung (max. 70 %)
= Gebäudesachwert

Vereinfachtes Sachwertverfahren

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
= Bodenwert

Bodenwert + Gebäudesachwert
= vorläufiger Sachwert
x Wertzahl (Marktanpassungsfaktor)
= Grundsteuerwert

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
x Umrechnungskoeffizient (1 und 2-FH)
= Bodenwert x Abzinsungsfaktor
= abgezinster Bodenwert

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Wohnfläche x Quadratmeternettokaltmiete
x 12 Monate = Jahresrohertrag
./. Bewirtschaftungskosten = Reinertrag
x Altersvervielfältiger = Barwert Reinertrag
+ abgezinster Bodenwert = Grundstückswert

Ergebnis

1. Bescheid über Grundsteuerwert
2. Bescheid über Grundsteuermessbetrag
(Grundsteuerwert x Steuermesszahl;
Steuermesszahl unbebaut 0,034, bebaut 0,31)
3. Grundsteuerbescheid (2024) =
Grundsteuermessbetrag x Hebesatz

Kritikpunkte

- Bodenrichtwerte sind nicht vergleichbar.
- Pauschalierungen wie die Nettokaltmiete verstoßen gegen das Grundgesetz.
- Individuelle Umstände werden nicht berücksichtigt.
- Die Steuerlast steht noch nicht fest.

Einsprüche

- In Baden-Württemberg zwei Klagen (FG Baden-Württemberg, 8 K 2368/22 und 8 K 2491/22) anhängig
- Erste Bundesländer haben „Zweckmäßigeruhe“ erklärt

Novelle der Preisangabenverordnung

- Am 28. Mai 2022 in Kraft getreten
- Maßgebliche Änderungen - Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/2161:
 - Verpflichtung zur Angabe des Gesamtpreises
= Preis inkl. Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile
 - Festlegung der Mengeneinheit für den Grundpreis auf 1 kg, 1 l, 1 m³, 1 m oder 1 m² der Ware

Angaben in der Werbung bei Verbraucherdarlehen für Immobilien, § 17 PAngV

- Zu zahlender Gesamtbetrag
- Laufzeit Verbraucherdarlehensvertrag
- Anzahl und Höhe der Raten
- bei Immobilier-Verbraucherdarlehen der Hinweis zur Besicherung mit einem Grundpfandrecht oder eine Reallast, soweit zutreffend
- bei Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung ein Warnhinweis zu möglichen Auswirkungen von Wechselkursschwankungen

Neufassung der Verbraucherkreditrichtlinie (KOM/2021/347 final)

- 12. Juli 2022: IMCO-Ausschuss
- September: Beschlussfassung im Europäischen Parlament
- Einigung im Trilog-Verfahren im Dezember 2022

Ausweitung Anwendungsbereich

- Verbraucherkredite < 200 €
- Leasing
- Crowdfunding
- Ratenzahlungs- und Finanzierungskäufe („Kauf auf Rechnung“)
- Möglichkeit zur Schaffung einer Zinsobergrenze

Vorgesehene Inhalte

- Pflicht zur Zulassung, Registrierung und Aufsicht über Kreditvermittler
- Sachkunde des Gewerbetreibenden und des Personals
- → „Strickmuster“ wie in § 34d GewO
 - persönliche Zuverlässigkeit
 - finanzielle Leistungsfähigkeit
 - Sachkunde
 - VHV
- Ausnahmen für Annexvermittler möglich

- Inkrafttreten der RL am 20. Tag nach Veröffentlichung im Amtsblatt
- Umsetzungsfrist für Mitgliedstaaten zwei Jahre nach Inkrafttreten
- Kredite für Immobilien unterliegen weiter der Wohnimmobilienkredit-RL
- **Aber:** Anpassung § 34c GewO in Bezug auf Darlehensvermittler

Neufassung Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Kommissionsentwurf mit Abänderungen vom EP
am 14.03.2023 angenommen.
(147 Seiten)

Kerninhalte

- Mindestnormen für Gesamtenergieeffizienz
- Verwendung nachhaltiger Baumaterialien
- Schaffung GWP-Wert
= Lebenszyklus-Treibhauspotential, muss berechnet werden
- Schadstoffemissionen sind zu verringern
(Feinstaub PM 2,5)

- Mindestanforderungen Gesamtenergieeffizienz
- Ausstieg aus fossilen Brennstoffen: bis 2035, allerspätestens 2040
- Mit Inkrafttreten RL Förderung Nutzung fossiler Brennstoffe durch MS untersagt.
- Mit Datum Umsetzung RL Nutzung fossiler Brennstoffe in Neubauten oder bei umfangreichen Renovierungen nicht mehr zulässig.

- bis 2035, allerspätestens 2040 soll Nutzung fossiler Stoffe auslaufen
- Solarthermie, Geothermie, Photovoltaik, Wärmepumpen, Hydroelektrizität und Biomasse, EE von EE-Gemeinschaften oder Bürgerenergiegemeinschaften bereitgestellt, Fernwärme und Fernkälte auf der Grundlage von EE oder Wärmerückgewinnung aus Abwasser, Warmwasser für sanitäre Zwecke oder der Luft

Gesamtenergieeffizienzklassen

A-G

- berechnet von den Mitgliedstaaten
- G definiert als am schlechtesten abschneidenden 15 % des nationalen Gebäudebestands des einzelnen Mitgliedstaates

- alle neuen Gebäude solartauglich
- Ladesäulen auf öffentlichen Parkplätzen
- Verpflichtung zum Bau von Fahrradstellplätzen
- Ausnahmen für denkmalgeschützte und Kulturerbegebäude

Neue Gebäude

- Nullemissionsgebäude:
 - ab 2026 von Behörden
 - ab 2027 berechneter Lebenszyklus-GWP im Ausweis über Gesamtenergieeffizienz enthalten
 - ab 2028 alle

Bestandsbauten

- Öffentliche Einrichtungen und Nichtwohngebäude:
 - ab 2027 mind. E
 - ab 2030 mind. D
- Wohngebäude:
 - ab 2030 E
 - ab 2033 D

Bestandsbauten

- Bei Renovierungen Lebenszyklus-GWP berechnen
- Standards für passiver Heiz- und Kühlelementen
- mit Umsetzung RL Verbot fossil betriebener Heizsysteme
- Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen ist sicherzustellen.

Renovierungspass

- Einführung bis 31.12.2024
- Zielstellung: Gebäude bis 2050
Nullemissionsgebäude
- incl. Kostenschätzung

Umsetzungsfrist

- RL tritt am 20. Tag nach Veröffentlichung in Kraft
- Umsetzungsfrist für Mitgliedstaaten zwei Jahre

Regierungsentwurf vom 19.04.2023 zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes

Kerninhalte:

- Errichtung Anlagen zur Erzeugung und Transport EE im überragenden öffentlichen Interesse
- Umfangreiche Prüfpflichten für Heizungsanlagen und Wärmepumpen

- Neue Heizungsanlagen mind. 65% Wärme aus EE
- Nachweis dazu mind. 10 Jahre aufzubewahren
- Ausnahmen für Anschluss Fernwärmenetz, Wärmepumpen incl. hybrid, Stromdirektheizung, Solarthermie, Nutzung Biomasse oder grüner oder blauer Wasserstoff

Übergangsregelungen

- Bei Heizungshavarie darf einmalig und nur für 3 Jahre Heizung mit weniger als 65% EE eingebaut werden.
- Bei Neuanschluss Fernwärmenetz, Heizungsanlage mit Gas und Wasserstoff, Hallenheizungen Frist von 10 Jahren

- Umfangreiche OWi-Tatbestände
- Inkrafttreten vorgesehen: 1. Januar 2024