

Energie / Umwelt

# Immo-Experten Doris und Axel Wittlinger erklären: Neue Regelungen für Immobilien-Eigentümer und Mieter in 2015

Mit jedem Jahresbeginn gibt es neue Bestimmungen, Pflichten und Gesetze, auf die Bürger und Verbraucher sich einstellen müssen. Im Immobilienbereich ändern sich im Jahr 2015 die Vorgaben für alte Heizungen und Kaminöfen, es gibt ein neues Mess- und Eichgesetz, das elektronische Grundbuch kommt, Rauchwarnmelder sind jetzt fast überall Pflicht und das neue Mindestlohngesetz betrifft auch Immobilieneigentümer. Bei der Maklerprovision geht es um die Einführung des sogenannten Bestellerprinzips. Mieter und Vermieter sind von der „Mietpreisbremse“ sowie vom neuen Meldegesetz betroffen. Was sich für Vermieter und Vermieter verändert hat erklären Doris und Axel Wittlinger von Stöben Wittlinger, Immobilienmakler & Hausverwaltung aus Hamburg:



**Das Melderecht** in Deutschland wird vereinheitlicht. Was vor zehn Jahren als zu bürokratisch abgeschafft wurde, gilt ab 1. Mai 2015 wieder: Vermieter müssen dem Meldeamt den Ein- oder Auszug eines Mieters innerhalb von zwei Wochen schriftlich oder elektronisch bestätigen. Damit sollen Scheinanmeldungen verhindert werden, und Kriminellen soll das Untertauchen erschwert werden.

**Die Mietpreisbremse** wird in einigen Gebieten der Bundesrepublik mit angespannten Wohnungsmärkten, zum Beispiel in Hamburg und München in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten. Sie kann maximal fünf Jahre lang angewendet werden. Bei Wiedervermietungen darf die ortsübliche Vergleichsmiete dann nur noch um höchstens zehn Prozent überschritten werden. Ausgenommen sind Neubauten sowie Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden.

**Das Bestellerprinzip** betrifft Maklerprovisionen bei der Vermietung und NICHT beim Verkauf von Immobilien. Den Makler muss künftig derjenige bezahlen, der ihn beauftragt hat und in dessen Interesse der Makler tätig geworden ist. Schon jetzt ist die Vermittlung von Mietwohnungen streng reglementiert. § 3 Absatz 2 WoVermittG legt einen Betrag von zwei Monatsmieten (ohne Nebenkosten) zuzüglich Mehrwertsteuer fest, mithin 2,38 Monatskaltmieten. Das neue Gesetz soll angesichts steigender Mietpreise in den Metropolen ein Beitrag sein, Wohnen bezahlbar zu machen. Im Prinzip verlagern sich Beauftragung und Bezahlung der Provision auf den Vermieter. Eine Folge der Gesetzesänderung wird sein, dass Vermieter die Vermittlungskosten auf die Miete umlegen, wodurch diese steigt, soweit das möglich ist. Das wäre das Gegenteil dessen, was beabsichtigt war.

Den Makler muss künftig derjenige bezahlen, der ihn beauftragt hat

**Das Mess- und Eichgesetz** (MessEG) wurde novelliert und tritt ab 2015 in Kraft. Die Neuregelung setzt europarechtliche Vorgaben um und vereinfacht die Überwachung von Messgeräten. Ab Januar gelten neue Pflichten für Immobilienbesitzer, Wohnungseigentümergeinschaften sowie Haus- und Immobilienverwalter. Messgeräte, die der Erfassung von Warm- und Kaltwasser sowie thermischer Energie dienen, müssen dem zuständigen Eichamt gemeldet werden. Die Anzeige muss innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme erfolgen. Anzeigepflichtig ist der Verwender, der die so genannte Funktionsherrschaft über das jeweilige Messgerät hat und damit über die rechtliche und tatsächliche Funktionskontrolle des Gerätes verfügt.

**Der neue Mindestlohn** von 8,50 Euro gilt ab Januar 2015. Auch Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen müssen ihren Mitarbeitern den Mindestlohn zahlen, zum Beispiel dem Hausmeister, dem Gärtner oder der Fachkraft für die Treppenreinigung. Die Eigentümergemeinschaft bzw. der Eigentümer haftet als Auftraggeber für die Zahlung des Mindestlohns ebenso wie für Beiträge an gemeinsame Einrichtungen der Tarifvertragsparteien, wie zum Beispiel Zusatzversicherungs- oder Lohnausgleichskassen.

**Eigentümer haftet als Auftraggeber für die Zahlung des Mindestlohns**

**Öl- und Gasheizungen**, die älter als 30 Jahre sind, müssen erneuert werden. Die Austauschpflicht galt bisher nur für Heizungen, die vor 1978 eingebaut worden sind. Ab Januar 2015 dürfen Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut worden sind, nicht mehr betrieben werden. Aber es gibt Ausnahmen: Immobilienbesitzer, die ihre Wohnung schon am 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben, müssen die Heizung nicht nachrüsten. Auch Brennwertkessel und Niedertemperatur-Heizkessel sind von der Regelung ausgenommen. Das novellierte Erneuerbare Wärme-Gesetz (EWärmeG) betrifft insbesondere Hausbesitzer, die eine neue Heizung einbauen lassen. Das Gesetz wird voraussichtlich ab Juli 2015 den Einsatz von 15 Prozent erneuerbaren Energien beim Austausch der zentralen Heizungsanlage fordern.

**Ältere Kaminöfen** überschreiten oft die Grenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid. Für vor dem Jahr 1975 errichtete Anlagen mit zu hohen Werten endet am 31. Dezember 2014 die vom Gesetzgeber eingeräumte Schonfrist: Sie müssen ausgemustert werden. Darauf weist das Landesprogramm Zukunft Altbau des Umweltministeriums Baden-Württemberg hin. Bei manchen Ofentypen ist eine Nachrüstung mit Staubfiltern möglich, aus Effizienzgründen aber nicht empfehlenswert.

**Das elektronische Grundbuch** wird nach und nach in allen Grundbuchämtern Einzug halten. Der Bund hat ein Gesetz auf den Weg gebracht, das die Länder ermächtigt, die technische Umsetzung vorzunehmen, wobei sie Zeitpunkt und Umfang der Einführung des elektronischen Grundbuchs selbst bestimmen können.

**Mehr Informationen unter [www.grundbuch-portal.de](http://www.grundbuch-portal.de).**

**Rauchwarnmelder** sind inzwischen in 13 Bundesländern Pflicht. Nur in Berlin, Brandenburg und Sachsen sind sie noch nicht vorgeschrieben. Berlin zieht jetzt nach – ab Juli 2015 müssen Rauchwarnmelder eingebaut werden. Für bestehende Wohnungen gibt es eine Übergangspflicht.

WIR VERBINDEN WERTSCHÖPFUNG  
MIT WERTSCHÄTZUNG!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)