

ZfIR 2013, A 5

2013: Neue Pflichten für Vermieter und Verwalter

Mietrechtsänderungsgesetz: Nach dem im Frühjahr erwarteten Mietrechtsänderungsgesetz wird u. a. der gesetzliche Katalog der Modernisierungsarbeiten, die Mieter zu dulden haben, ergänzt. Außerdem sollen energetische Modernisierungen in den ersten drei Monaten den Mieter nicht mehr zu einer Mietminderung berechtigen, wenn die Sanierungsmaßnahme für ihn eine Kosteneinsparung bedeutet. Auch die Möglichkeiten zur Kündigung und Räumung der Wohnung durch den Vermieter werden durch das Gesetz erleichtert. So kann der Vermieter fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit Zahlung der Mietkaution in Verzug ist. Darüber hinaus wird die so genannte Berliner Räumung im Gesetz verankert, nach der der Räumungsauftrag auf die Inbesitznahme der Wohnung beschränkt wird und der Vermieter die Sachen des Mieters als Pfand nimmt.

Länder können Mieten stärker begrenzen: Künftig können die Bundesländer Mieterhöhungen per Rechtsverordnung auf 15 % zu deckeln. Bisher lag der Wert bei 20 %.

Energieausweise: Ab 2013 müssen Eigentümer im Falle der Vermietung oder des Verkaufs ungefragt den des Gebäudes vorlegen. Energetischen Angaben müssen zudem in Immobilienanzeigen aufgeführt werden.

Trinkwasserverordnung – Legionellenprüfung: Vermieter, die für die Warmwasserbereitung einen zentralen Wasserspeicher mit mehr als 400 l besitzen, müssen diesen auf die gefährliche Bakterienart untersuchen. Auch wenn eine Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle mehr als 3 l Wasser enthält, ist eine Prüfung erforderlich. Die ursprüngliche Frist der Erstuntersuchung bis zum 31.10.2012 wurde bis zum 31.12.2013 verlängert. Danach liegt das Prüfintervall bei drei Jahren.

Grunderwerbsteuer: In Hessen steigt zu Jahresbeginn 2013 der Steuersatz von 3,5 % auf 5 %.

Ende des Schornsteinfeger-Monopols: Hauseigentümer können künftig mit Diensten wie Messen, Kehren oder Reinigen von Feuerstätten auch andere Schornsteinfeger beauftragen als den Bezirksschornsteinfegermeister. Dieser hat allerdings auch künftig noch hoheitliche Aufgaben inne, die nicht übertragen werden können. So erledigt er weiterhin die Feuerstättenschau und besichtigt alle Feuerungsanlagen eines Gebäudes und prüft diese auf Betriebs- und Brandsicherheit. Er dokumentiert zudem alle Informationen, Messwerte und Prüfungsergebnisse der Feuerungsanlagen. Auch obliegen allein ihm Bauabnahmen.

GEZ: Immobilieneigentümer- und Verwalter müssen künftig über ihre Mieter Auskunft geben. Die Rundfunkgebühr wird ab 2013 pauschal pro Haushalt erhoben.

Umsatzsteuervoranmeldung nur elektronisch: Ab dem 1.9.2013 können Umsatzsteuervoranmeldungen ebenso wie Anträge auf Dauerfristverlängerungen elektronisch nur noch authentifiziert übermittelt werden. Diese Regelung betrifft auch viele Vermieter.

(Quelle: IZ vom 4.1.2013)