

Das ändert sich in 2022 für Wohnungseigentümer

1. Pflicht zur monatlichen Mitteilung über Heizkosten

Zum 1. Dezember 2021 ist eine neue Heizkostenverordnung in Kraft getreten, die Änderungen für Vermieter bereithält. Wenn Ihre vermietete Immobilie bereits mit fernablesbaren Messgeräten für den Wärmeverbrauch ausgestattet ist, müssen Sie ab 2022 Ihren Mieter monatlich eine Verbrauchs- und Abrechnungsinformation zukommen lassen. Darin müssen einige zusätzliche Angaben, etwa zu den enthaltenen Steuern oder dem Brennstoffmix, enthalten sein. Sie können die Informationen per E-Mail oder Brief verschicken oder über ein Online-Portal zur Verfügung stellen. In letzterem Fall müssen Sie Ihre Mieter informieren, wenn neue Infos abrufbar sind. Falls noch keine Fernablesegeräte installiert sind, haben Sie noch bis 2026 Zeit zum Nachrüsten.

2. Aufteilung der CO₂-Abgabe

Im Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung ist vorgesehen, dass die CO₂-Abgabe auf fossile Heizenergien zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden sollen. Die Abgabe erhöht sich zum 1. Januar 2022 auf 30 Euro pro Tonne CO₂, was den Liter Heizöl um knapp 1,5 Cent, die Kilowattstunde Erdgas um 0,1 Cent verteuert. Zum 1. Juni 2022 soll für die Aufteilung zwischen den Mietparteien ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen eingeführt werden. Falls der Zeitplan nicht eingehalten werden kann, sollen die CO₂-Kosten ab diesem Datum 50:50 aufgeteilt werden.

3. Kommt der Umstieg auf Teilwärmiete?

Über die beschlossene Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter hinaus verfolgt die Ampel-Koalition weitergehende Pläne zum Thema Heizkosten, auch wenn diese noch nicht mit einem Datum versehen sind. Geprüft werden soll das Modell einer Teilwärmiete, wie es zum Beispiel schon in Schweden üblich ist.

Nach diesem Modell bieten Vermieter ihre Immobilie zum Mietpreis inklusive Heizkosten an, aber nur für eine durchschnittliche Beheizung von 20 bis 22 Grad. Mieter, die mehr heizen, zahlen die Differenz. Die Umlage von Kosten für energetische Maßnahmen wie Dämmung oder Heizungsaustausch soll in das System miteinbezogen werden.

4. Mietanpassungen werden schwieriger

Zum 1. Juli 2022 tritt das in diesem Jahr verabschiedete Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. Für Städte mit über 50.000 Einwohner wird es eine Mietspiegelpflicht geben. Für die Umsetzung bleibt ein Jahr Zeit. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohner sollen zukünftig nur noch qualifizierte, nach wissenschaftlichen Kriterien erstellte Mietspiegel als Begründung für Mietanpassungen gelten. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Begrenzung von Mieterhöhungen beschlossen oder geplant: In Regionen mit angespannten Märkten wird die Kappungsgrenze für Mietsteigerungen von 15 auf 11 Prozent innerhalb von drei Jahren abgesenkt. Die bereits bis 2025 verlängerte Mietpreismbremse soll bis 2029

weiterlaufen. Von einem bundesweiten Mietendeckel oder Mietstopp nach Berliner Vorbild, der die Mieten für einige Jahre einfriert, ist dagegen im Koalitionsvertrag nicht die Rede.

5. Umlage von Kabel-TV-Kosten vor dem Aus

Am 1. Dezember 2021 ist die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) in Kraft getreten. Damit fällt schrittweise das sogenannte Nebenkostenprivileg bei den Kabel-TV-Kosten. Das heißt: Zukünftig können Sie als Vermieter die Kosten für einen Kabel-TV-Vertrag für die Mietimmobilie nicht mehr auf die Mieter umlegen. Diese können den Anbieter selbst wählen oder ganz darauf verzichten. Zunächst betrifft die neue Regelung aber nur Hausverteilnetze in Neubauten. Für Bestandsimmobilien gilt sie erst ab 1. Juli 2022. Als Eigentümer haben Sie ein Sonderkündigungsrecht, um den Kabelvertrag bis Ende Juni 2024 zu beenden.

6. Europaweite Zählung von Gebäuden und Wohnungen

Für 2021 war ein EU-weiter Zensus geplant, der wegen der Corona-Pandemie verschoben wurde und nun mit Stichtag 15. Mai 2022 nachgeholt wird. Teil davon ist eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Als Vermieter werden Sie von den zuständigen Ämtern Post bekommen, um Fragen zu Gebäude, Wohnungsgrößen, Baualter, Nettokaltmiete usw. zu beantworten.

7. Feststellungserklärung für die Neuberechnung der Grundsteuer

Bis zum 31. Oktober müssen Eigentümer beim Finanzamt Angaben über ihre Immobilien einreichen. Die Vorlage dafür wird voraussichtlich aber erst im Juli zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Feststellungserklärung folgende Daten abgefragt werden: Grundstückart, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Wohnfläche, Baujahr und bei Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen den Miteigentumsanteil. Auf Basis dieser Informationen soll dann die Grundsteuer 2025 neu berechnet werden.