



Liebe Leserinnen und liebe Leser,

der Klimawandel ist weiterhin auf unserer politischen und ökonomischen Agenda. Ziel ist es weiterhin, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren bzw. zu neutralisieren. Der Immobiliensektor verursacht neben dem Verkehrssektor weiterhin den umfangreichsten CO<sub>2</sub>-Ausstoß und damit den größten Anteil an Emissionen. Die „energetische Sanierung“ von Bestandsimmobilien attraktiver zu machen, ist durch zahlreiche Gesetze reglementiert. Steuerrechtliche Anreize und Förderprogramme sind nun auch für Mietimmobilien interessant und können die energetischen Modernisierungen wirtschaftlich tragbar machen. Die Mietpreisbremse, das sog. Heizkostengesetz, Erneuerbare Energien und Balkonkraftwerke beschäftigen uns weiterhin mit neuen Regelungen. Wohnungseigentümergeinschaften und Mietimmobilien sind betroffen und beschäftigen Verwalter, Vermieter und Mieter.

Im ersten Halbjahr 2024 hat die ARGE Mietrecht und Immobilien auch die spezialisierte Reihe „Fit für die Zukunft“ fortgesetzt und insbesondere die Spezialthemen bezüglich des GEG sowie die Gas- und Strompreisbremse bearbeitet.

Die energetische Modernisierung im Mietrecht und im WEG-Recht, das Bauträgerrecht und auch die Spezialimmobilien, wie Hotelobjekte, neues und altersgerechtes Wohnen oder Ferienwohnanlagen sind aktuelle Themen, die uns herausfordern.

Die Abrechnungen im Mietrecht und WEG-Recht bleiben weiterhin Dauerthema. Daher hat die ARGE Mietrecht und Immobilien auch dieses Thema im Dezember 2024 als eigene Veranstaltung organisiert.

Geopolitisch sind bedauerlicherweise die militärischen Konflikte zwischen Russland und der Ukraine als Machtkampf um Landesgrenzen und wirtschaftlichen Einfluss immer noch nicht beigelegt worden. Die Immobilienbranche konnte durch Erneuerbare Energien und Gaslieferungen von anderen Ländern als Russland eine Unabhängigkeit herbeiführen und so bislang den Wirtschaftsmarkt noch relativ stabil halten. Dennoch beklagten die großen Immobilienkonzerne den Immobilienmarkt aufgrund zu hoher Baukosten, Fachkräftemangel und mangelnder Investitionsanreize.

Die Bundesregierung hat ihr Ziel, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, auch im Jahr 2024 bisher verfehlt. Wenn nun die Baubranche laut Haushaltsplan der amtierenden Bundesregierung den „geringsten Kuchen“ der Haushaltsverteilung abbekommt, so wie es kürzlich in der Presse bekannt gegeben wurde, bleibt abzuwarten, wie sich die Situation verändern wird.

Gerade in der Zwangsvollstreckung erleben wir die „schleppende“ Bearbeitung der Zwangsvollstreckung durch die Rechtspfleger. Die hauptsächlichen Ursachen sind Personalmangel und Krankheitsausfälle.

Das Thema Automatisierungen ist seit 2021 als sog. „Online-Klage-Tool“ auf den Weg gebracht worden (Digitalpakt der Justiz mit Anwaltschaft, DAV-Pressemitteilung, PM 43/21 – Rechtspolitik vom 25.10.2021, abrufbar unter: <https://anwaltverein.de/de/newsroom/pm-43-21-dav-fordert-digitalpakt-der-justiz-mit-anwaltschaft>). Denkbar wäre ein solches Online-Tool-Verfahren auch in der Immobilien-Zwangsvollstreckung für einfach gelagerte Sachverhalte. Denkbar wäre auch im Erkenntnisverfahren der Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) mit selbstlernenden Algorithmen, die das Erfassen von Sachverhalten, Bewertungen und schlussendlich auch Beurteilungen ermöglichen. Die KI-Algorithmen funktionieren bei Sachverhalten in Wort- und Schrift mit In- und Output. Der Anwender liefert den Input und die KI liefert den Output.

Mit herzlichen Grüßen  
Ihre Kollegin

Tanja Lültsdorf-Bresges  
Rechtsanwältin