



Liebe Kolleginnen und Kollegen,

herzlich Willkommen zur ersten Ausgabe der IMR im Jahr 2022!

Der Jahreswechsel ist geschafft und viele gute Vorsätze (einschließlich die der neuen Regierung) harren der Umsetzung im neuen Jahr, das leider zunächst erneut vom Pandemiegeschehen geprägt sein wird.

Was auch immer aber das Jahr 2022 mit Blick auf die Pandemie bereithalten wird, die Welt dreht sich drumherum weiter. Dies gilt auch und insbesondere für das Immobilienrecht.

Nachdem die Novelle der Heizkostenverordnung am 01.12.2021 in Kraft getreten ist, ergeben sich bereits ab Februar 2022 in allen Gebäuden, die bereits mit fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten ausgestattet sind, erstmalig die unterjährigen Informationspflichten gem. § 6a HeizkostenV. Die Umstellungsfrist ist also denkbar kurz und die Notwendigkeit des Handelns keineswegs bereits in der Praxis verstanden. Für die im Jahr 2022 zu erstellenden Heizkostenabrechnungen gelten erstmals die neue Anforderungen gem. § 6a HeizkostenV mit der notwendigen Bereitstellung vieler ergänzender und weit über die bisherigen Anforderungen hinausgehender Informationen.

Die ebenfalls am 01.12.2021 in Kraft getretene TKG-Novelle weist noch längere Übergangsfristen, insbesondere im Hinblick auf die fortbestehende Möglichkeit zur Umlage der Breitbandkabelkosten auf. Sie entfaltet aber in Teilbereichen auch bereits jetzt unmittelbare Wirkung. So unterfallen Neuanlagen, die seit dem 01.12.2021 errichtet werden, nicht mehr dem Anwendungsbereich des § 2 Nr. 15 a und b BetrKV. Mietvertragliche Abweichungen sind nach § 556 Abs. 4 BGB nicht wirksam.

Zum 01.07.2022 wird das Mietspiegelreformgesetz in Kraft treten, allerdings mit längeren Übergangsfristen für die Mietspiegelsteller. Schon bald praktisch relevant werden dürften jedoch die nunmehr gesetzlich verankerten Auskunftspflichten der Mieter und Vermieter.

Das alles steht bereits fest. Und dann ist da ja auch noch der Koalitionsvertrag. Ambitioniert, aber das Meiste bleibt doch vage. Ein Bündnis für bezahlbares Wohnen soll kommen, ebenso wie eine neue Wohngemeinnützigkeit und ein neues Förderprogramm für den Wohnungsneubau. Für den Bestandsbau sollen die energetischen Werte ab 2024 eine Anpassung erfahren. Zur Umlage des CO<sub>2</sub>-Preises ist ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieeffizienzklassen vorgesehen, gelingt dies nicht bis zum 01.06.2022, erfolgt zumindest die jeweils hälftige Aufteilung unter den Mietvertragsparteien. Ferner beabsichtigt ist u. a. die Absenkung der Kappungsgrenze in angespannten Märkten auf 11%, die Verlängerung des Betrachtungszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf sieben Jahre, die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029, die Stärkung qualifizierter Mietspiegel und die Evaluierung der bisherigen Regelungen zur Schonfristzahlung.

Wir dürfen also gespannt bleiben.

Für Ihre Jahresplanung hier noch alle wichtigen Termine der ARGE auf einen Blick: 06.05.2022 Karlsruher Immobilienrechtstag, 24.06.2022 DAT-Tagung und Mitgliederversammlung in Hamburg, 23./24.09. 2022 Herbsttagung in Leipzig, 02.12.2022 Abrechnungstag.

Ich wünsche Ihnen ein glückliches, erfolgreiches und gesundes Jahr 2022 und grüße Sie herzlichst aus Berlin,

Ihre Beate Heilmann