



Sonder-Newsletter

Neue Gesetze und Verordnungen
(HOAI, WEG und Maklerrecht)

Neue HOAI 2021

Zum 01.01.2021 ist die Neufassung der HOAI in Kraft getreten. Die HOAI 2021 gilt für alle nach dem 31.12.2020 begründeten Vertragsverhältnisse (§ 57 Abs. 2 HOAI). Die wesentlichen Änderungen sind:

Die Honorare der von der HOAI erfassten Grundleistungen können nunmehr frei verhandelt und vereinbart werden. Der verbindliche preisrechtliche Rahmen von Mindest- und Höchstsätzen besteht nicht mehr.

Das Honorar richtet sich nun grundsätzlich nach der Vereinbarung, welche die Vertragsparteien treffen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI).

Die HOAI Honorarspannen dienen nur noch unverbindlich als Orientierungswerte. Die Regelungen zu den anrechenbaren Kosten, zur Honorarzone, die Honorartafeln und die Honoraranteile für Teile der beauftragten Leistung können von den Vertragsparteien aber als Grundlage zur Honorarermittlung vereinbart und ganz oder teilweise herangezogen werden, müssen aber nicht. Die Vertragsparteien können vollständig von der HOAI abweichen und pauschal oder aufwandsbezogen Honorare vereinbaren, die unter, zwischen oder über dem von der HOAI früher zwingend vorgegebenen Rahmen liegen.

Neu sind auch die formalen Anforderungen an eine wirksame Honorarvereinbarung, die nicht mehr zwingend schriftlich getroffen und eigenhändig unterschrieben werden muss. Künftig genügt die Textform (§ 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI) z.B. in Form von E-Mails. Die Honorarvereinbarung muss auch nicht mehr bei Auf-

tragserteilung erfolgen. Eine einmal geschlossene Vereinbarung kann somit jederzeit einvernehmlich abgeändert werden.

Für den Fall, dass keine wirksame Honorarvereinbarung in Textform geschlossen wurde, gilt der Basishonorarsatz als vereinbart, dessen Höhe dem bisherigen Mindestsatz entspricht (§ 7 Abs. 2 Satz 1 HOAI). Diesbezüglich ist jedoch fraglich, ob das neue Textformerfordernis wirksam ist, weil die Basishonorarsätze dadurch quasi durch die Hintertür eingeführt werden.

Planer haben private Bauherren darauf hinzuweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar vereinbart werden kann (§ 7 Abs. 2 Satz 1 HOAI). Verletzt der Planer diese Hinweispflicht, so gilt der Basishonorarsatz, wenn das ohne oder bei zu spät erteiltem Hinweis vereinbarte Honorar darüber liegt. Liegt das vereinbarte Honorar dagegen darunter, dann bleibt es dabei.

Das Berechnungssystem der HOAI und die Honorarhöhen/Honorartafeln sind unverändert geblieben.

Fazit

Der Wegfall der bisher verbindlichen HOAI-Mindest- und Höchstsätze wird sich auch auf die künftige Vergabe von HOAI-Leistungen auswirken. Durch die neue HOAI eröffnen sich Freiheiten bei der Honorargestaltung, die vor allem eine bessere Berücksichtigung des mit der Planungsaufgabe verbundenen Aufwandes ermöglichen.



Was ändert sich durch die WEG-Reform 2020?

Die lange angekündigte Reform des Wohnungseigentumsgesetzes trat am 01.12.2020 in Form des WEMoG in Kraft. Die wichtigsten Neuerungen lesen Sie hier:

Bauliche Veränderungen

Ziel der Reform war es, die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen.

So sind z. B. Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum in Zukunft mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt.

Zudem erhält jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, ihm auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau für Menschen mit Behinderung, Maßnahmen zum Einbruchsschutz sowie zum Zugang zu einem schnellen Internetanschluss (Glasfaseranschluss) zu gestatten.

Eigentümerversammlung

Die Abhaltung von Eigentümerversammlungen ist künftig ebenfalls flexibler:

Zwar beträgt die Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen nunmehr drei anstatt zwei Wochen. Die Einladung muss aber nur noch in Textform erfolgen. Eine Einladung per E-Mail ist somit möglich.

Nach § 23 Abs. 1 WEG-neu kann beschlossen werden, dass Eigentümer online an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Präsenzversammlungen per Beschluss durch reine Online-Eigentümerversammlungen zu ersetzen, ist indes nicht zulässig.

Außerdem wurde die Beschlussfähigkeit abgeschafft. Die Eigentümerversammlung ist somit unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile immer beschlussfähig.

Umlaufbeschluss, Eintragung von Beschlüssen im Grundbuch

Umlaufbeschlüsse bedürfen zukünftig ebenfalls nur noch der Textform.

Neu ist darüber hinaus, dass Beschlüsse, die auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst werden, künftig der Eintragung in das Grundbuch bedürfen, um Wirkung auch gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern zu entfalten. Für Altbeschlüsse gilt diese Regelung ebenfalls; es bestehen jedoch Übergangsfristen.

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

Ab dem 01.12.2020 sind Gegenstand des Beschlusses über den Wirtschaftsplan nur noch die zu leistenden Hausgeldvorschüsse. Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung sind zukünftig ausschließlich die zu leistenden Nachschüsse bzw. die den Eigentümern zustehenden Guthaben.

Die Rechenwerke selbst sind nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung. Trotzdem besteht die Pflicht des Verwalters zur Erstellung ordnungsmäßiger Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen natürlich weiter fort.

Verwalter sind künftig gem. § 28 Abs. 4 WEG außerdem verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zum Stichtag 31.12. zu erstellen. Dieser muss die Darstellung der Erhaltungsrücklagen (neu für = Instandhaltungsrücklage) sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.

Zertifizierter Verwalter

Jeder Wohnungseigentümer hat neuerdings das Recht, die Bestellung eines zertifizierten Verwalters - und damit einen Sachkundenachweis - zu verlangen.

Immobilienverwalter benötigen schon seit einiger Zeit für die Ausübung ihrer Tätigkeit eine Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO. Über die fachliche Qualifikation sagt diese Gewerbeerlaubnis jedoch nichts aus. Daher wurde die davon unabhängige Sachkundeprüfung zum zertifizierten Verwalter eingeführt. Nach § 26 a WEG-neu gilt derjenige als zertifizierter Verwalter, der eine entsprechende Prüfung vor der zuständigen Industrie- und Handelskammer abgelegt hat.

Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mieter von Sondereigentumseinheiten sind nunmehr ausdrücklich gemäß § 15 WEG-neu verpflichtet, Baumaßnahmen zu dulden.

Bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung für den Mieter einer Eigentumswohnung gilt außerdem nicht mehr der mietrechtliche Grundsatz: „Sofern die Mietvertragsparteien keine anderslautenden Regelungen getroffen haben, sind Betriebskosten nach dem Umlageschlüssel „Wohnfläche“ umzulegen“. Bei vermietetem Wohnungseigentum ist nun vielmehr die in der WEG geltende Kostenverteilung, idR Miteigentumsanteile, maßgeblich (vgl. § 556 a Abs. 3 BGB).



Neues Maklerrecht

Seit dem 23.12.2020 gelten für Maklervertragsabschlüsse neue Regelungen. Mit dem „**Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser**“ wurden die einschlägigen Normen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geändert (§§ 656a bis 656d).

Ziel des Gesetzes ist es, Verbraucher beim Kauf von Wohnimmobilien hinsichtlich der Kaufnebenkosten zu entlasten. Auch soll es für Transparenz zwischen Kunde und Makler sorgen.

Welche Neuerungen die Gesetzesänderung mit sich bringt, haben wir für Sie zusammengefasst:

Anwendungsbereich ab 23.12.2020

Die neuen Vorschriften finden Anwendung, wenn der Käufer ein Verbraucher ist und es um die Vermittlung von Einfamilienhäusern (einschließlich Einliegerwohnungen) und Eigentumswohnungen geht.

Darüber hinaus beziehen sich die gesetzlichen Regelungen auf Maklerverträge, die ab dem Stichtag 23.12.2020 geschlossen werden. Auf alle früheren Verträge finden die Bestimmungen in der bis dahin geltenden Fassung Anwendung.

Mindestens Textform

Entgegen der bisherigen Praxis ist es nicht mehr möglich, einen Maklervertrag mündlich, telefonisch oder durch sogenanntes schlüssiges Verhalten abzuschließen. Ein Maklervertrag bedarf nun zwingend mindes-

tens der Textform. Das bedeutet, dass der Vertrag mindestens per E-Mail, Fax, SMS oder Whats-App geschlossen werden muss. Anderenfalls ist er nichtig, was sich hinsichtlich der Provision zu Lasten des Maklers auswirken wird.

Provision 50:50

Für die Vermittlung von Mietwohnungen ist bekannt, dass seit 2015 das sogenannte Bestellerprinzip gilt. Danach zahlt derjenige die Provision des Maklers, der ihn beauftragt hat. Bei dem Verkauf von Wohnimmobilien verhält es sich nach neuem Recht demgegenüber so: Die Partei, die den Makler allein beauftragt, muss die Maklercourtage auch alleine zahlen. Durch Vereinbarung können nur noch maximal 50 Prozent an die andere Partei weiterbelastet werden. Dies jedoch auch nur dann, wenn der Auftraggeber nachweist, dass er die Provision tatsächlich gezahlt hat. Der Verkäufer kann die Maklerkosten daher nicht mehr vollständig dem Käufer zuordnen, wenn er den Makler beauftragt hat. Sofern ein Makler auf Basis von zwei Maklerverträgen jeweils für Käufer und Verkäufer tätig wird, kann er die Vergütung lediglich von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen. Hat der Makler demgegenüber mit einer Partei vereinbart, dass er unentgeltlich tätig wird, kann er auch von der anderen Partei keine Vergütung verlangen. Vereinbarungen, mit denen hiervon abgewichen wird, sind unwirksam. Etwas anderes gilt nur, wenn der Käufer im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit handelt. Dann sind Abweichungen hiervon möglich. Relevant ist dagegen nicht, ob der Makler Unternehmer ist, denn auch „Gelegenheitsmakler“ müssen sich an die neuen Regelungen halten.

INFORMATIONEN

Dieser KNH-Newsletter kann nur erste allgemeine Informationen bieten und ersetzt nicht die Rechtsberatung im konkreten Einzelfall. Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben:

KNH Rechtsanwälte in Berlin,
Kurfürstendamm 52, 10707 Berlin,
030/590047-0 Fax -299

KNH Rechtsanwälte in Frankfurt a.M.,
Friedrichstraße 2-6, 60323 Frankfurt a.M.,
069/9055699-0 Fax -49

www.knh-rechtsanwaelte.de

IMPRESSUM

KNH Rechtsanwälte
Hochstadt und Partner PartGmbH
Kurfürstendamm 52
10707 Berlin
(Herausgeber)

Verantwortlich für die fachliche Koordination:
Dr. Karl Schwarz