

Weniger Papier, mehr Digitales

Rechtsexperte über gesetzliche Änderungen 2025 im Wohnimmobilienbereich

Das Jahr 2025 bringt für Eigentümer und Mieter zahlreiche gesetzliche Änderungen mit sich. Besonders die Themen Grundsteuerreform, digitale Betriebskostenabrechnungen, Smart-Meter-Pflicht und neue Regelungen bei Heizkostenabrechnungen stehen im Fokus. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus+Grund München, gibt dazu wichtige Einblicke und Einschätzungen.

Grundsteuerreform – was man beachten muss

Anfang des Jahres werden die Grundsteuerbescheide versendet. Doch Vorsicht: Wer den Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt nicht rechtzeitig geprüft und angefochten hat, kann gegen den Bescheid der Stadt oder der Gemeinde keine Rechtsmittel mehr einlegen. Stürzer erklärt: „Es kommt immer wieder vor, dass falsche Angaben gemacht wurden, etwa durch Verwechslung der Flurnummern bei Tiefgaragenplätzen. Dann wird die gesamte Fläche fehlerhaft bewertet.“

Eine weitere Neuerung: Ab 2025 müssen Haushalte mit einem Stromverbrauch von über 6000 Kilowattstunden jährlich sogenannte Smart-Meter installieren lassen. Diese intelligenten Messsysteme erfassen den Stromverbrauch präzise und senden die Daten automatisch an den Messstellenbetreiber. Die Einbaupflicht gilt auch für Bestandsbauten. Die Kosten hierfür werden auf die Bewohner umgelegt. Für Stürzer ist dies eine sinn-



In 2025 wird die Verwaltung im Immobilienbereich digitaler – und vieles weitere auch.

FOTO: PANTHERMEDIA/SDCORET

volle Entwicklung: „Smart-Meter erleichtern die Abrechnung und machen Ablesetermine überflüssig. Das spart Zeit und reduziert Fehler.“

Auch bei der Betriebskostenabrechnung ändert sich etwas. Ab 2025 können Vermieter ihren Mietern die Belege digital zur Verfügung stellen. Das bedeutet, der Mieter hat zwar weiterhin ein Einsichtsrecht, muss aber nicht mehr persönlich im Büro des Vermieters erscheinen oder Papierkopien anfordern. Rechtsanwalt Stürzer bewertet dies positiv: „Das ist zeitgemäß und reduziert den Papieraufwand. Viele Hausverwaltungen arbeiten bereits

digital, und die neue Regelung schafft Klarheit.“ Neu geregelt wird auch die Heizkostenabrechnung. Seit Oktober 2024 müssen Wärmepumpen verbrauchsabhängig abgerechnet werden, was bislang nicht verpflichtend war. Hierbei kommen ebenfalls intelligente Messgeräte zum Einsatz, die den Verbrauch exakt erfassen.

Mit der Umstellung auf digitale Verfahren und Smart-Meter geht nach Meinung des Vorsitzenden von Haus+Grund München die Immobilienbranche einen weiteren Schritt in Richtung Modernisierung und Effizienz. Gleichzeitig müssen

sich Eigentümer auf zusätzliche Kosten vorbereiten, die sie zumindest teilweise an die Mieter weitergeben können.

„Die gesetzlichen Änderungen sind sinnvoll, bringen aber auch Herausforderungen mit sich. Es bleibt abzuwarten, wie kulant Städte und Gemeinden im Umgang mit Fehlern und Beschwerden sein werden“, erklärt Stürzer. Mit den Neuerungen zeigt sich: Eigentümer und Mieter müssen sich auf Veränderungen einstellen – doch mit guter Vorbereitung lassen sich viele der Herausforderungen bewältigen.

BODO-KLAUS EIDMANN