



RATGEBER
FORUM



Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH



Treuhand
Rebholz GmbH

**Herzlich
Willkommen.**

Tel. 07726 9210-0 • ratgeber@rebholz.de • www.rebholz.de

Haustechnik im Mehrfamilienhaus

Aktuelle Rechtsprechung – einfach erklärt!



Wasserschäden

(Haftung für Fugen und Abdichtungen)

BGH-Urteil vom 20.10.2021

Problemfall defekte Silikonfugen /Abdichtungen

Duschen bzw. Duschkabinen sind keine Einrichtungen der Wasserversorgung.

Damit zählen auch Silikonfugen und Abdichtungen nicht zu einer sonstigen mit dem Rohrsystem verbundenen Einrichtung.

Folge:

- **Erweiterung Rahmenvertrag** durch die Treuhand Rebholz GmbH mit der Sparkassen-Versicherung, Aufnahme Einschlussklausel, die die Folgeschäden weiterhin bis zu einer Entschädigungsgrenze von 10.000,- € ersetzt.
- Prüfung und Instandhaltung der Silikonfugen sowie der Verfugung der Wand- und Bodenfliesen von der/dem jeweiligen Eigentümer/in
- Haftung bei Selbstbehalt für die Eigentümer
- Prüfung / Erweiterung Haftpflichtversicherung, welches dieses Versäumnis einschließt

Multimediaversorgung

(Kabel-TV)

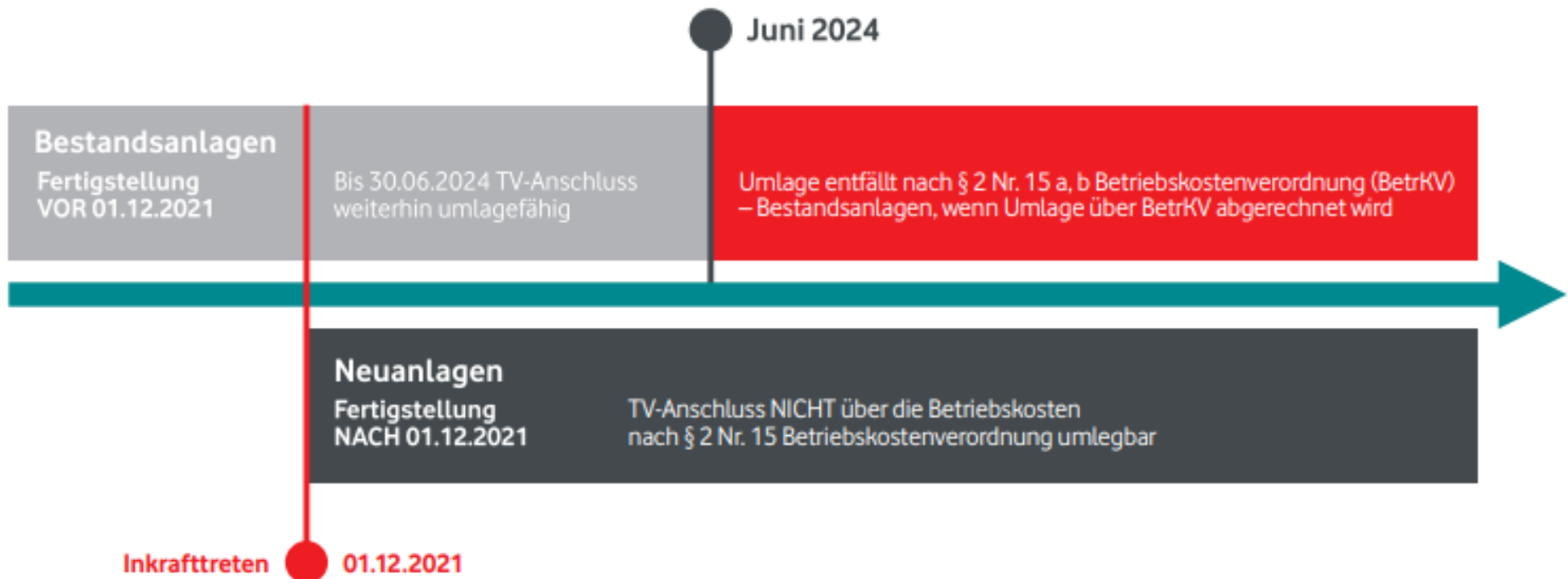
Ab dem 01.07.2024 entfällt die Umlagefähigkeit der Multimediaversorgung, d.h. ab diesem Zeitpunkt verbleiben die Kosten bei den Eigentümern/innen.

Folge:

- Kündigung der Gemeinschaftsverträge zum 31.12.2023
- Abschluss einer Versorgungsvereinbarung mit Vodafone
- jede/r Bewohner/in muss direkt mit einem Anbieter (Vodafone / Telekom / usw.) einen Vertrag für die Multimediaversorgung abschließen
- Abrechnung künftig direkt zwischen Bewohnern und Versorger
- **neue Konditionen**
9,99 € brutto / Monat (Vodafone)

Multimediaversorgung (Kabel-TV)

Wann entfällt die Umlagefähigkeit für TV-Anschlüsse?



Heizungscheck-Pflicht

und Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (EnSimiMaV)

Warum ist ein Heizungscheck Pflicht?

Nicht alle Heizungsanlagen in Deutschland sind optimal eingestellt und verbrauchen somit unnötig Energie.

An wen wenden sich Hausbesitzer für den Heizungscheck?

- Schornsteinfeger
- SHK-Handwerker
- Ofen- und Luftheizungsbauer
- sowie bestimmte Energieberater

Unser Tipp:

- Am besten wenden sich Hausbesitzer an den Handwerker ihres Vertrauens oder denjenigen, der bereits wegen anderer Arbeiten im Haus ist.

Heizungscheck-Pflicht

und Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (EnSimiMaV)

Wie läuft ein Heizungscheck ab?

Kommt der Kundendienst zur Wartung incl. Messung der Wärmeerzeugeranlage ins Haus, überprüft er im Anschluss bestimmte Parameter sowie die Einstellungen der Anlage.

Geprüft wird u.a.:

- Ist eine Absenkung der Vorlauftemperatur und der Wassertemperatur möglich?
- Ist die Nachtabenkung aktiviert?
- Sind die erforderlichen Leitungsrohre gedämmt?

Maßnahmen wie diese können und sollen dazu beitragen, dass Brennstoff eingespart werden kann. Das Ergebnis des Heizungschecks wird vom Techniker schriftlich festgehalten und an die Hausverwaltung als Maßnahmenoption übermittelt.

Heizungscheck-Pflicht

und Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (EnSimiMaV)

Was kann konkret durch den Heizungscheck verbessert werden?

Neben Isolierungen oder Reparaturen an der Heizungsanlage können durch relativ einfache Maßnahmen, wie der Einstellung von Heizintervallen, Kosten gesenkt werden.

Von wann bis wann arbeitet das Heizungssystem?

Wie wird die Umschaltung Winterbetrieb – Sommerbetrieb (nur Warmwasserbereitung) geregelt?

Was droht Hausbesitzern, die keinen Heizungscheck durchführen lassen?

Dazu hat die Bundesregierung noch nichts bekannt gegeben.

Was sagen die Branchen zu der Maßnahme?

„Keiner der ein Auto fährt, lässt es ohne Inspektion zehn Jahre rollen, bei der Heizung sieht das anders aus.“

Die Prüfung sollte auf das ganze Gebäude ausgeweitet werden, um mehr Energie zu sparen. Denn Heizungsanlagen seien nur ein Teil des komplexen Gesamtkonstrukts "Gebäude", in dem es unterschiedliche Wechselwirkungen gebe.

Hydraulischer Abgleich

weniger Energiekosten, mehr Wohnkomfort

Was bewirkt der hydraulische Abgleich?

Dadurch werden die Heizkörper stets mit der richtigen Menge Heizwasser versorgt und das Effizienzpotential des Heizsystems voll ausgeschöpft – im Neubau ebenso wie im Bestand.

Müssen Eigentümer einen hydraulischen Abgleich durchführen lassen?

Für den Neubau von Eigenheimen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hydraulisch abgegliche Heizungen vor.

Bis zum 30. September 2023: In Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1.000 Quadratmeter beheizter Fläche oder in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten.

Bis zum 15. September 2024: In Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten.

Wie funktioniert ein hydraulischer Abgleich?

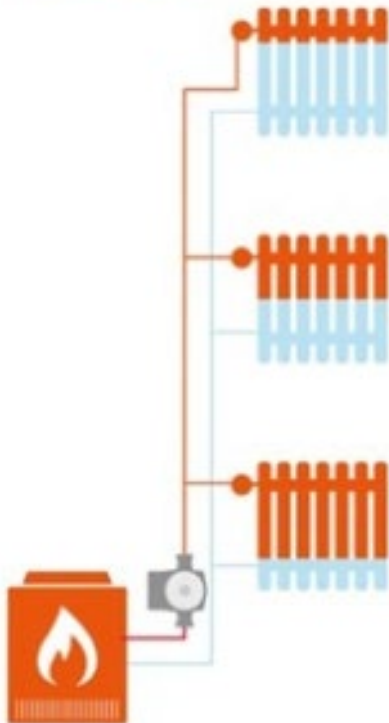
Anhand der Raumgrößen und Außenflächen, also der Wände, Decken, Fenster und Türen, wird die Heizlast für jeden Raum ermittelt. Diese Heizlast wird mit der Heizleistung der Heizkörper und deren Entfernung zur Heizungspumpe verglichen, um die Einstellwerte für die einzelnen Heizkörper zu errechnen (Rohrnetzberechnung).

Die Aufnahme der Daten und die Berechnungen dauern bei einem Einfamilienhaus ca. 4,5 Stunden. Die einzelnen Heizkörper sind schnell eingestellt – in etwa 5 Minuten (sofern diese bereits mit einstellbaren Ventilen ausgestattet sind).

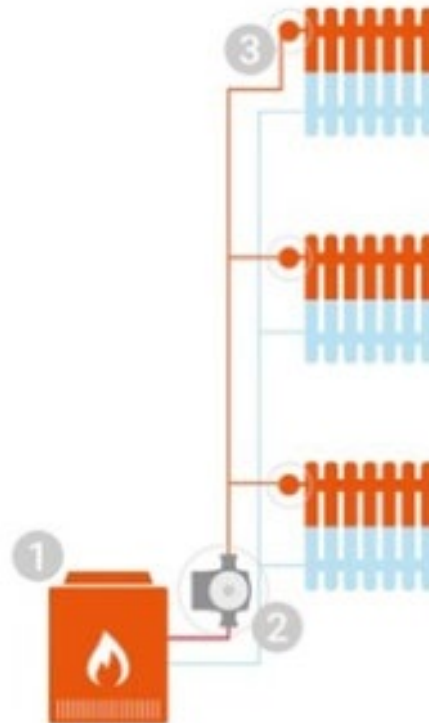
Hydraulischer Abgleich

weniger Energiekosten, mehr Wohnkomfort

vor Abgleich



nach Abgleich



- 1 Heizkosten sparen**
Die Wärme wird nun gleichmäßig im Haus verteilt, so dass der **Heizkessel** weniger Brennstoff benötigt.
- 2 Stromkosten senken**
Eine moderne **Hocheffizienz-pumpe** unterstützt den hydraulischen Abgleich und reduziert die Stromkosten der Pumpe.
- 3 Fließgeräusche vermeiden**
Durch das Einregulieren voreinstellbarer **Thermostatventile** erhalten alle Heizkörper stets die richtige Menge Wasser. Das Pfeifen und Rauschen entfällt dadurch.

Hydraulischer Abgleich

weniger Energiekosten, mehr Wohnkomfort

Ist ein hydraulischer Abgleich auch bei Fußbodenheizungen erforderlich?

Grundsätzlich ja. Die Möglichkeit der Einstellung ist oft nicht ohne größeren Umbau des Heizkreisverteilers gegeben. Auch trifft man hier häufig Systeme ohne Einzelraumregelung an, die nicht über ein Berechnungsverfahren abgeglichen werden sollten. Hier sollten auf jeden Fall Einzelraumregelungen nachgerüstet werden (auch über Funk ohne Kabelverlegung zu den Raumthermostate möglich).

Verbrauchsreduzierung durch einen hydraulischen Abgleich?

Die Höhe der Verbrauchsreduzierung hängt maßgeblich vom Heizungssystem ab, an dem der Hydraulische Abgleich durchgeführt wird.

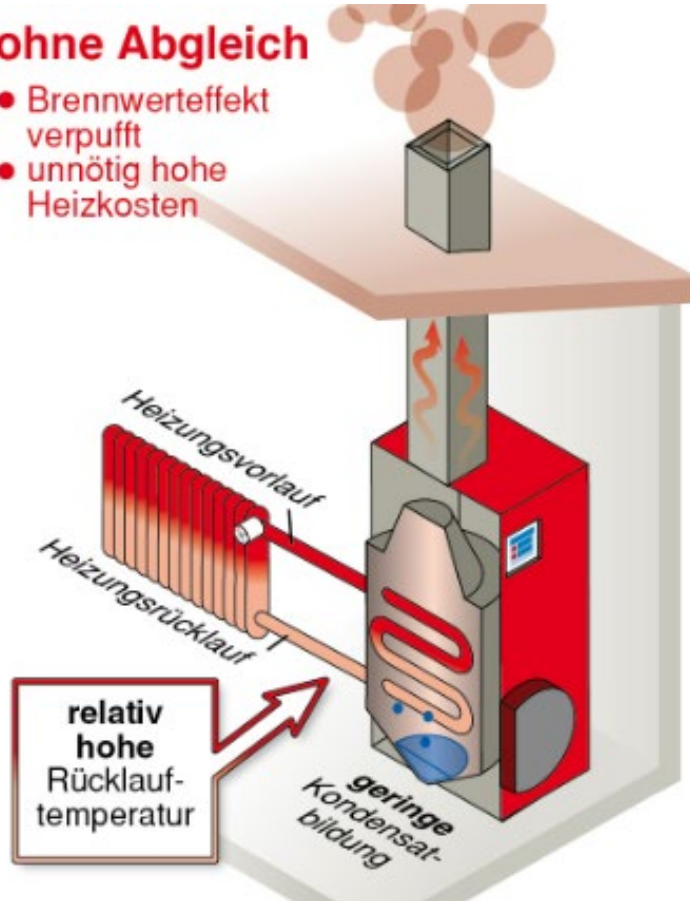
- System Zweirohrheizung mit der Möglichkeit des Niedertemperaturbetriebs (Guter Gebäude-Dämm-Standard)
-> **hohes Potential** Rücklauftemperatursenkung in den Brennwertbereich
- System Zweirohrheizung in älterer, ungedämmter Bausubstanz mit Hochtemperaturanforderung
-> **Einsparpotential**, da oft kein Brennwert genutzt werden kann
- System Einrohrheizung (reitend oder mit Bypass)
-> **geringes Einsparpotential**, da der Volumenstrom im System nicht reduziert werden kann

Hydraulischer Abgleich

weniger Energiekosten, mehr Wohnkomfort

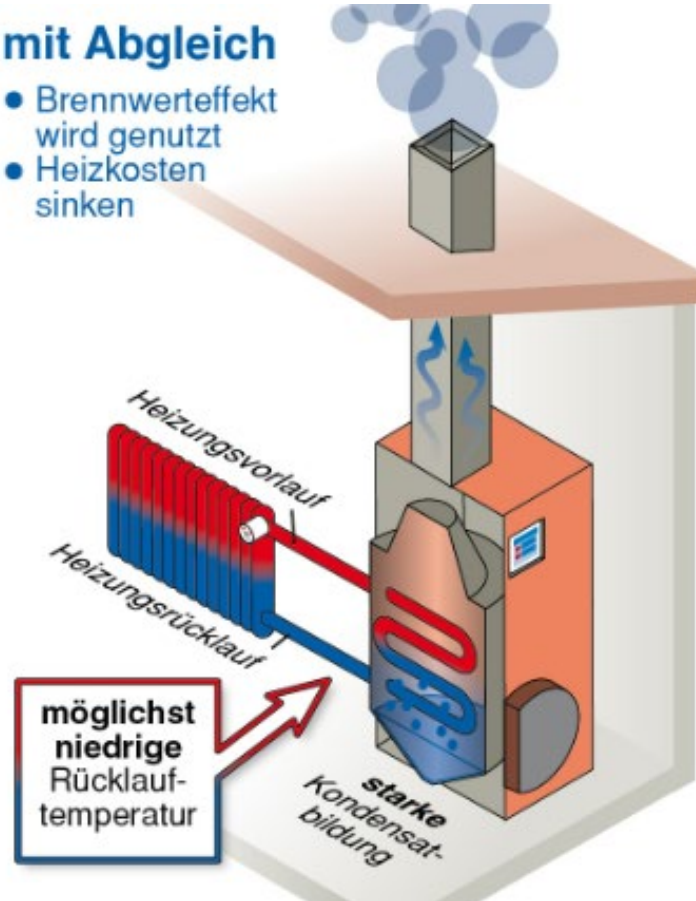
ohne Abgleich

- Brennwerteffekt verpufft
- unnötig hohe Heizkosten



mit Abgleich

- Brennwerteffekt wird genutzt
- Heizkosten sinken



Das größte Einsparpotential!

Heizzeiten und Einstelltemperatur

Wann wird geheizt (Jahresheizzeit)?

Nach DIN 4701 müssen in den Heizzeiten tagsüber folgende Temperaturen erreicht werden können:

Küche, Wohn- und Schlafzimmer mind. 20 Grad

Badezimmer mind. 22 Grad

Das Landesgericht Düsseldorf (BIGBw 11955,31) hat die durchschnittliche Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April festgesetzt.

Nachts dürfen die Mindesttemperaturen um bis zu 3 Grad unterschritten werden.

Die Nachtzeiten sind auf den Zeitraum von 24:00 Uhr bis 06:00 Uhr morgens festgelegt (AG Stuttgart, WuM 1987, 147).

Sämtliche Zusätze im Mietvertrag über veränderte Heizzeiten oder Mindesttemperaturen **sind nicht wirksam** (OLG Frankfurt, WuM 1992, 56f.; LG Heidelberg Az. 5 S 80/81).

Das größte Einsparpotential!

Heizzeiten und Mindesttemperatur

Müssen Vermieter laut Mietrecht im Sommer heizen?

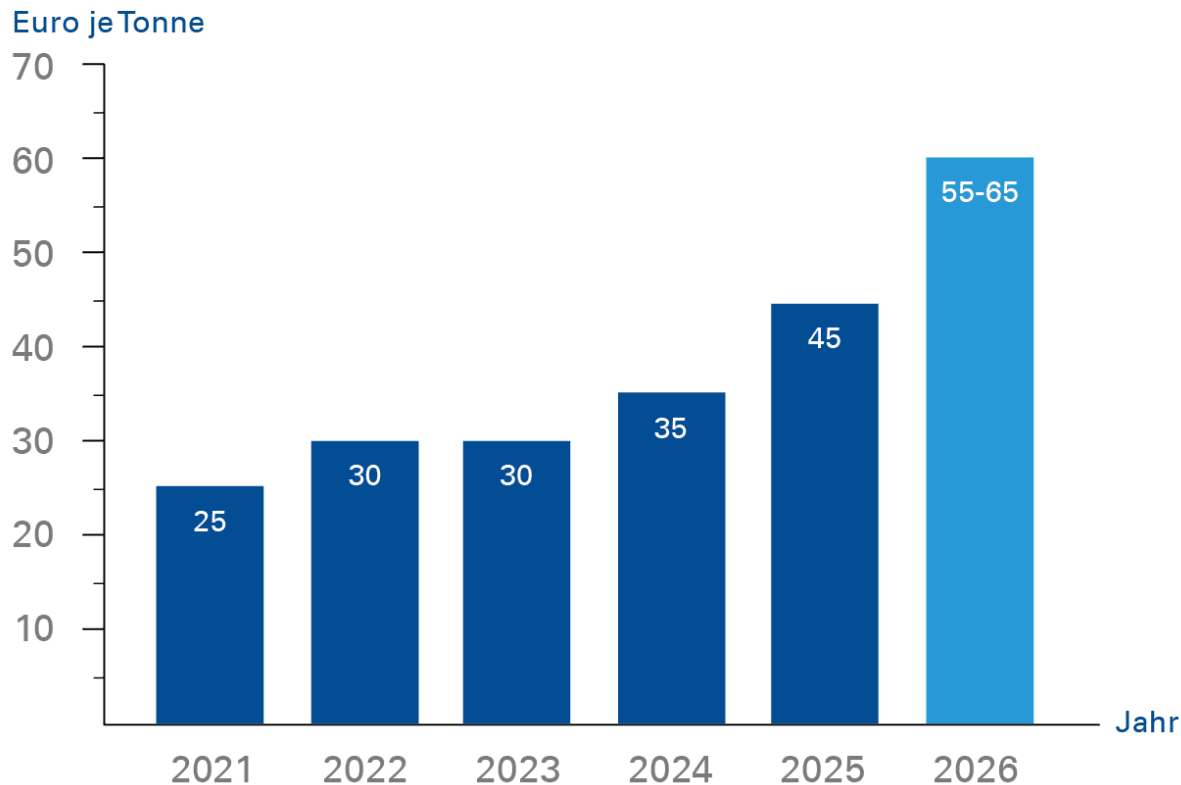
„Ja! Und zwar immer dann, wenn die Außentemperatur drei Tage lang weniger als 12 Grad beträgt. Ist es nur mal einen Tag kühl, dann muss die Heizung im Sommer nicht extra eingeschaltet werden, da sich die Innenraumtemperatur in der Regel einige Tage hält.

Macht eine Nachtabsenkung immer Sinn?

Je besser der Gebäudedämmstandard **desto weniger sinnhaft** ist eine Nachtabsenkung. Bei hochwärmegeprägten Gebäuden mit Fußbodenheizsystemen kann diese **sogar kontraproduktiv** sein.

CO₂-Bepreisung (Eigentümer / Mieter)

Ab 1.1.2023 Kostenaufteilung



Grundlage

Grundlage der CO₂-Bepreisung ist das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) und das Europäische Emissionshandelssystem (ETS)

CO₂-Bepreisung (Eigentümer / Mieter)

Ab 1.1.2023 Kostenaufteilung

Fakten

Jahr 2023 CO₂ -Preis bei Gas 0,546 Cent / kWh netto (30,- € / t CO₂)

bisher 100% Weiterbelastung der CO₂-Bepreisung (im Folgenden CO₂-Kosten genannt) durch die Vermieter/innen an ihre Mieter/innen

ab 1. Januar 2023 werden die CO₂-Kosten auf Vermietende und Mietende aufgeteilt (Kohlenstoffdioxidkostenaufteilungsgesetz CO₂KostAufG)

Die Vorschriften über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten nach diesem Gesetz sind auf Abrechnungszeiträume für die Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen.

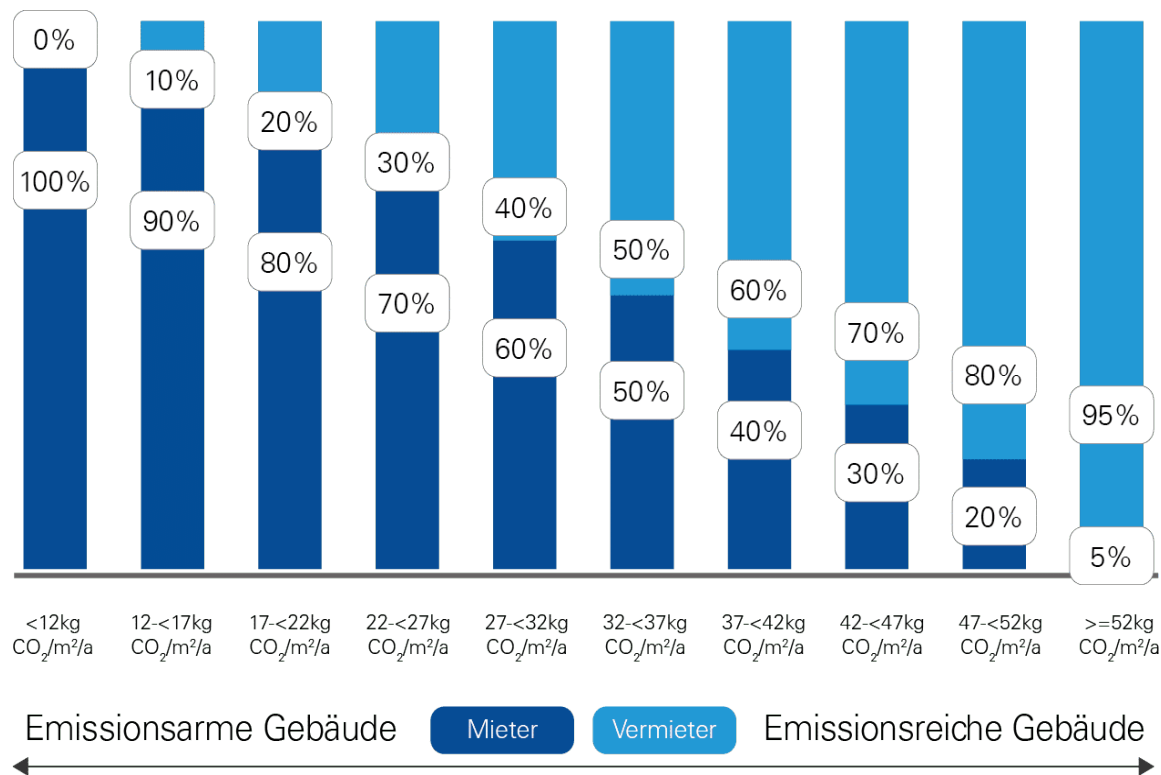
Die neue Aufteilung zwischen Vermietenden und Mietenden wird daher in der Regel erst mit den 2024 erstellten Abrechnungen notwendig.

CO₂-Bepreisung (Eigentümer / Mieter)

Ab 1.1.2023 Kostenaufteilung

Das 10-Stufen-Modell

Das 10-Stufen-Modell kommt zur Anwendung und gilt für alle Immobilien, die ganz oder teilweise als Wohngebäude genutzt werden. Je schlechter die Energiebilanz der Immobilie, desto mehr müssen sich Vermietende gemäß der Tabelle zum Stufenmodell an den CO₂-Kosten beteiligen.



CO₂-Bepreisung (Eigentümer / Mieter)

Ab 1.1.2023 Kostenaufteilung

Verteilung der CO₂-Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung

Auf Basis der CO₂-Menge und der Quadratmeter Ihrer Liegenschaft wird in der Heizkostenabrechnung der Emissionsgrad errechnet und die Immobilie in das Zehn-Stufen-Modell eingeordnet.

Bei einer Immobilie mit sehr hohem energetischem Standard, z. B. einem KfW-Effizienzhaus 55 tragen die Mietenden die CO₂-Kosten weiterhin vollständig allein. Solche Häuser verbrauchen lediglich 55 Prozent der Energie eines Neubaus nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Bei Immobilien mit einer schlechteren Energiebilanz müssen Vermietende hingegen entsprechend der Tabelle zukünftig **bis zu 95 Prozent** der CO₂-Kosten übernehmen.

Ausnahmen:

- Bei **Nichtwohngebäuden** trägt mindestens 50% der CO₂-Bepreisung der Vermietende
- Bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen (z. B. **Denkmalschutz**) können 50–100% der CO₂-Bepreisung, je nach Situation, auf den Mietenden umgelegt werden

Vorgabe neue Heizkostenabrechnung

Die neue Heizkostenabrechnung muss gemäß den Anforderungen des CO₂KostAufG folgende ergänzende Angaben ausweisen:

- eine Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung in das Zehn-Stufen-Modell
- den Mieter-Anteil an den CO₂-Kosten
- die jeweilige Berechnungsgrundlage

Preisbremsen / Zuschüsse

Preisbremsen / Zuschüsse Energieversorgung

Gasheizungen und Wärmelieferung / Fernwärme

- Abschlagszahlung für Monat Dezember ist entfallen
- Für Mieterinnen und Mieter gilt, dass ihre Vermieter/innen die erhaltenen Entlastungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weitergeben müssen. (ggfls. Senkung der festgelegten Betriebskostenvorauszahlung durch Mieter/innen möglich)
- Heizkostendienstleister weisen den Entlastungsbetrag in der Heizkostenabrechnung aus.

- Senkung der Umsatzsteuer ab dem 01.10.2022 bis 31.03.2024 von 19% auf 7 % auf Gas und Fernwärme (bei Verkauf über ein Wärmenetz)
- Die SVS bzw. ZVB haben hier den gesenkten MwSt-Satz von 7% auf das komplette Jahr 2022 angewendet.
- tagesaktuelle Gaskosten bei Neuabschluss bei ca. 10,6 Cent brutto / kWh (Verivox)
- Gas-Rahmenvertrag der Treuhand Rebholz GmbH läuft noch bis 30.09.2024 bei ca. 4,92 Cent brutto / kWh (7% MwSt)
- tagesaktuelle Gaskosten bei Neuabschluss für das Jahr 2025 liegen bei ca. 8,6 Cent brutto / kWh (19% MwSt)
- Gaspreisbremse seit 01.01.2023 auf 12 Cent / kWh auf 80% des Erdgasverbrauchs
- Preisbremse für Wärmelieferung seit 01.01.2023 auf 9,5 Cent / kWh, auf 80% des Wärmeverbrauchs
- für den restlichen Verbrauch muss der Markt- bzw. Vertragspreis bezahlt werden
- Entscheidend für die Höhe des Kontingents ist der im September 2022 prognostizierte Jahresverbrauch für 2023 (in der Regel der Vorjahresverbrauch)

Preisbremsen / Zuschüsse

Preisbremsen / Zuschüsse Energieversorgung

Strom

- Preisbremse für Strom gilt seit 01.01.2023 bis 31.12.2023. Verlängerung bis 31.03.2024 ist vorgesehen.
- Strompreisbremse von 40 Cent pro Kilowattstunde, gilt für Kontingent in Höhe von 80 Prozent des historischen Verbrauchs, also in der Regel des Vorjahresverbrauchs.
- Für den restlichen Verbrauch muss der Markt- bzw. Vertragspreis bezahlt werden.

Preisbremsen / Zuschüsse

Preisbremsen / Zuschüsse Energieversorgung

Zuschüsse Heizöl / Pellets / Flüssiggas / Kohle

Voraussetzungen

- Rechnungen aus dem Jahr 2022 (Zeitraum 01.01.22 – 30.11.22 relevant) vorlegen
- maximale Höhe der Erstattung soll 2.000,- € pro privatem Haushalt betragen und muss mindestens 100,- € hoch sein.

Berechnungsgrundlage

Laut Eckpunktepapier der Bundesregierung wird der Entlastungsbetrag nach folgender Formel berechnet:

- $0,8 \times (\text{Rechnungsbetrag} - 2 \times \text{Referenzpreis} \times \text{Bestellmenge})$
- Referenzpreis wird voraussichtlich auf Basis des Jahresmittelwerts 2021 ermittelt, dieser betrug wohl ca. 0,71 Euro je Liter

Beispielrechnung:

Heizölkauf von 5.000 Liter zu 1,50 € in 2022 =

7.500,- € Heizölkosten

$0,8 \times (7.500,- \text{ €} \text{ minus } 2 \times 0,71 \text{ €} \times 5.000 \text{ Liter}) =$

320,- € Entlastungsbetrag

Preisbremsen / Zuschüsse

Preisbremsen / Zuschüsse Energieversorgung

Zuschüsse Heizöl / Pellets / Flüssiggas / Kohle

Können Anträge schon gestellt werden?

Eine Antragsstellung ist derzeit noch nicht möglich.

Bevor Privathaushalte Anträge stellen und die Entlastungen ausgezahlt werden können, muss der Bund mit den Ländern noch eine Verwaltungsvereinbarung abschließen, in der geregelt wird, wie dieses Entlastungsprogramm konkret ausgestaltet und umgesetzt wird.

Die Abstimmungen hierzu laufen aktuell.

Zuständiges Ministerium für die Abwicklung?

Umweltministerium



RATGEBER
FORUM



Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH



Treuhand
Rebholz GmbH

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**

Tel. 07726 9210-0 • ratgeber@rebholz.de • www.rebholz.de