

**Herzlich Willkommen
zum 4. Beiratsseminar
der H&K Hausverwaltung**



**Professionelle Hausverwaltung
nach Maß aus Fürth**

Programm



Neues von unserer Gesetzgebung

- TKG: Neues Telekommunikationsgesetz und seine Auswirkungen auf die Wohnungseigentümer
- EnSiKuMaV: Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen
- **NEU!!!** Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Bauliche Veränderungen nach neuem Recht

„Beschluss oder Nichtbeschluss; das ist hier die Frage?!“

Neueste BGH-Rechtsprechung zur baulichen Veränderung

Silikonfugen und deren Auswirkungen

„Seid Ihr noch ganz dicht?“

ZDF über die H&K



Ab 01.01.2023

- Verwaltung von 1.700 Wohnungen und 500 Stellplätzen
- In 73 Objekten in der Größe von 3 bis 120 Wohnungen
- 8 Kollegen (2 Buchhaltung – 6 Verwaltung)
- Jeder Verwalter betreut feste WEG's
- Zertifizierter Verwalter nach §26a WEG seit 25.10.2022



ZERTIFIKAT

über die erfolgreiche Ablegung einer

Prüfung nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes

Herr Gerold Hedrich

geboren am [REDACTED]

wohnhaft in [REDACTED]

hat am 25.10.2022

vor der IHK für München und Oberbayern die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt.

München, den 25.10.2022

Industrie- und Handelskammer
für München und Oberbayern
i. A.


Hans-Joachim Budde



TKG-Novelle und deren Auswirkungen



- Am 01.12.2021 in Kraft getreten
- Mit dem TKMoG wird u.a. die Betriebskostenumlage ab 01.07.2024 entsprechend der Betriebskostenverordnung (BetrKV) für TV-Dienste in ihrer derzeitigen Form abgeschafft.
- Dann sind nur noch Strom- & Wartungskosten umlegbar
- Die Bewohner eines Wohngebäudes müssen sich in vielen Fällen selbst um ihre TV-Versorgung kümmern, wenn der Vermieter diese nicht anderweitig bereitstellt.
- Es besteht ab dem 01.07.24 ein Sonderkündigungsrecht
- Laut der Regelung des § 230 Abs. 5 TKG berechtigt die Kündigung nicht zum Schadensersatz.

TKG-Novelle und deren Auswirkungen



Alternative 1: Errichtung des Glasfasernetzes durch Netzbetreiber

- Wird ein Glasfasernetz erstmalig im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2027 errichtet, können Eigentümer und Netzbetreiber ein befristetes Glasfaserbereitstellungsentgelt vereinbaren, das die Kosten abdecken soll, die für die Errichtung des Netzes anfallen.
- Das Bereitstellungsentgelt sowie die Kosten für den Betriebsstrom als Betriebskostenumlage gegenüber dem Mieter abrechnen gemäß § 2 Nr. 15 c) BetrKV-neu.
- Voraussetzung ist, dass die Gebäudeinfrastruktur vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht.

TKG-Novelle und deren Auswirkungen



Alternative 2: Errichtung des Glasfasernetzes durch die WEG

- Die WEG kann das Glasfasernetz erstmalig selbst errichten.
- Der erstmalige Einbau stellt eine mietrechtlich relevante Modernisierungsmaßnahme dar, die als Mieterhöhung gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden kann. Dafür wird klarstellend § 555b Nr. 4 a) BGB-neu geschaffen.
- Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnung selbst erstmalig über eine vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehende Gebäudeinfrastruktur mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden wird.
- Die Miete kann nach § 559 BGB nur dann erhöht werden, wenn der Mieter seine Telekommunikationsdienstleister frei wählen kann und nicht auf einen bestimmten Anbieter angewiesen ist.

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen

- In Kraft getreten am 01.09.2022
- Die EnSikuMaV regelt Energieeinsparungen im Gebäudebereich für 6 Monate (1.9.2022 – 28.2.2023) im Winter 2022/2023. Die Maßnahmen sollen unnötigen Energieverbrauch vermeiden, um einer Mangelsituation auszuweichen oder eine solche abzumildern.
- § 9 Abs. 1 EnSikuMaV betrifft die Eigentümer von Wohngebäuden.
- Sie legt den Energielieferanten von **Gas** und **Fernwärme** die Pflicht auf, bis zum 30.9.2022 Informationen zur Heizperiode (1. Oktober bis 31. März) zur Verfügung zu stellen, nämlich:
- Nr. 1: Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes in der Heizperiode 2021/2022.
- Nr. 2: Informationen über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes für die Heizperiode 2022/2023, berechnet unter Zugrundelegung des Energieverbrauchs der letzten vorangegangenen Heizperiode.
- Nr. 3: Informationen über das rechnerische Einsparpotential des Gebäudes in kWh und Euro (unter Heranziehung aktueller Preise) bei einer durchgängigen Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius.

EnSiKuMaV



Was heißt das für Sie?

- Der Energielieferant muss bis 30.09.2022 **präzise** Angaben zu den erhöhten Kosten ab dem 01.01.2023 des Gesamtgebäudes dem Verwalter zur Verfügung stellen. Dieser muss die Informationen an die Eigentümer/Bewohner bis 31.10.2022 weiter geben.
- Der Energielieferant muss bis 30.11.2022 **detaillierte** Angaben zu den erhöhten Kosten ab dem 01.01.2023 dem Verwalter zur Verfügung stellen.
- Der Verwalter muss diese an das jeweilige Heizkostenunternehmen weiter leiten. Dieses berechnet sowohl die Mehrkosten für jeden einzelnen Bewohner, als auch die Reduzierung der Heizkosten bei einer Senkung der Raumtemperatur um 1°C.
- Diese Informationen muss der Verwalter den Eigentümern / Bewohnern bis 31.01.2023 zur Verfügung stellen.
- Die Kosten werden nach §16 Abs. 2 WEG nach MEA umgelegt.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



Historie

- Im Koalitionsvertrag aufgeführt, sollte am 01.07.2022 in Kraft treten
- Referentenentwurf vom 16.05.2022 (mit Begründung: 46 Seiten)
- Anhörung der Verbände: Stellungnahmefrist: 3 Tage
- Kabinettsbeschluss am 25.05.2022
- erste Lesung 23.09.2022
- Durch den Bundestags: 10.11.2022
- **Bundesrat 25.11.2022**
- Inkrafttretung 01.01.2023
- <https://dserver.bundestag.de/btd/20/031/2003172.pdf>

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



Definition

- Was sind fossile Brennstoffe?
Fossile Energieträger sind Brennstoffe, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet.
- Zur Klasse der fossilen Energieträger gehören **Braunkohle und Steinkohle, Torf, Erdgas sowie Erdöl**. Sie alle speichern chemische Energie.
- **Biodiesel und Biogas** werden hingegen aus **Holz und anderen organischen Abfällen (Biomasse)** erzeugt und zählen daher nicht zu den fossilen Brennstoffen.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)



Um was geht`s

Was ist eigentlich der CO₂-Preis?

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emission von Kohlendioxid (CO₂) erhoben, um diese klimaschädlichen Emissionen zu senken. Derzeit gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Er wird schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen. Erhöhung des CO₂-Preises verschoben

Eigentlich sollte die CO₂-Klimaabgabe 2023 ansteigen: Das hat die Ampel wegen Energiekrise und der hohen Inflation aber ausgesetzt. Die Erhöhung von 30 Euro pro ausgestoßener Tonne Kohlendioxid auf 35 Euro kommt nun erst zum 1.1.2024.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



Um was geht`s

Der Mieterbund geht nach früheren Angaben davon aus, dass ein Musterhaushalt in einer unsanierten Wohnung durch die CO₂ - Abgabe Mehrkosten von jährlich bis zu 130 Euro bei Erdgas und 190 Euro bei Heizöl hat. Bis 2025 dürften die Mehrkosten danach sogar auf 238 Euro bei Gas und 350 Euro bei Heizöl steigen. Um diese Kosten geht es bei der Aufteilung.

Experten gehen davon aus, dass es sich um ca. 10-20 % der Brennstoffkosten handelt.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



§ 2 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für **Gebäude**, in denen Brennstoffe in **getrennten** oder **verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung** für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt werden, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandlungsgesetzes Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind. Dieses Gesetz gilt auch für die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser hinsichtlich der für die Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe. (.....)

(4) Die Bestimmungen dieses Gesetzes gehen den Regelungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser auf die Nutzer eines Gebäudes vor. (.....)

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



§ 3 Informationspflicht bei der Lieferung von **Brennstoffen oder Wärme**

(1) **Brennstofflieferanten** haben auf Rechnungen für die Lieferung von Brennstoffen oder von Wärme folgende Informationen in allgemeinverständlicher Form auszuweisen:

1. die Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in **Kilogramm Kohlendioxid**,
2. den sich nach Absatz 2 für den jeweiligen Zeitpunkt der Lieferung ergebenden Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



§ 5 Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden

(1) Der Vermieter ermittelt im Zuge der **jährlichen Heizkostenabrechnung** den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid **pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.** (....)

(3) Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, **ermittelt der Mieter** im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß **der gemieteten Wohnung** in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Zur Einstufung der gemieteten Wohnung wird der spezifische Kohlendioxidausstoß mit der Tabelle in der Anlage abgeglichen und die Wohnung danach der anwendbaren Stufe zugeordnet.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



§ 6 Begrenzung der Umlagefähigkeit; Erstattungsanspruch bei Wohngebäuden

(1) Vereinbarungen, nach denen der Mieter mehr als den nach § 5 Absatz 2 auf ihn entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten zu tragen hat, sind in Mietverträgen **unwirksam** (...). Ein **Wohngebäude** ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung **überwiegend dem Wohnen** dient.

(2) Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter den Anteil der Kohlendioxidkosten zu erstatten (.....) **Der Mieter** muss den Erstattungsanspruch nach Satz 1 innerhalb von **zwölf Monaten** ab dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant der Brennstoffe oder der Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, in Textform **beim Eigentümer geltend machen**.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)



Haben die Parteien eine Vorauszahlung auf Betriebskosten vereinbart, so kann der Vermieter einen vom Mieter geltend gemachten Erstattungsbetrag im Rahmen der nächsten auf die Anzeige folgenden jährlichen Betriebskostenabrechnung verrechnen. Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, so hat der Vermieter dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige zu erstatten.

(3) Setzt der Mieter Brennstoffe (...) nicht ausschließlich in Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser, sondern darüber hinaus zum Betrieb von Geräten zu anderen, gewerblichen Zwecken ein, kann er seinen Erstattungsanspruch (...) nur geltend machen, wenn der Verbrauch für die Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser mit einer Messeinrichtung separat erfasst wird und der Mieter diesen dem Vermieter gegenüber nachweist; der Nachweis kann auch durch die separate Erfassung des Brennstoffverbrauchs nur zum Betrieb der Geräte zu anderen gewerblichen Zwecken erfolgen.

Setzt der Mieter Brennstoffe, (...) nicht ausschließlich in Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser, sondern darüber hinaus zum Betrieb eigener Geräte (z.B. Gasherd) zu anderen Zwecken ein, ist sein Erstattungsanspruch nach Absatz 2 um fünf Prozent zu kürzen.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



§ 7 Abrechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils an den Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden (.....)

(3) Der Vermieter weist in der Heizkostenabrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung im Sinne von § 5 Absatz 1 Satz 1 oder 2 sowie die Berechnungsgrundlagen aus.

(4) Bestimmt der **Vermieter** den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten **nicht** oder weist er die gemäß Absatz 3 erforderlichen Informationen nicht aus, so hat der Mieter das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um **drei Prozent** zu **kürzen**.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



§ 8 Aufteilung der Kohlendioxidkosten und Erstattungsanspruch bei **Nichtwohngebäuden**

(1) Vereinbarungen, nach denen der Mieter **mehr als 50 Prozent** der Kohlendioxidkosten zu tragen hat, sind in Mietverträgen über Wohnraum oder über Räume, die keine Wohnräume sind, in einem Nichtwohngebäude im Sinn von § 3 Absatz 1 Nummer 23 des Gebäudeenergiegesetzes **unwirksam**. Ein Nichtwohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dient.

(2) **Versorgt** sich der **Mieter selbst mit Wärme** oder Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter **50 Prozent** der Kohlendioxidkosten **zu erstatten**

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



§9 Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen

(1) Sofern **öffentlich-rechtliche Vorgaben** einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes **entgegenstehen**, ist der **prozentuale Anteil**, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten nach §§ 5, 6, 7 oder 8 zu tragen hätte, um die **Hälfte zu kürzen**. Zu den Vorgaben zählen insbesondere

1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen

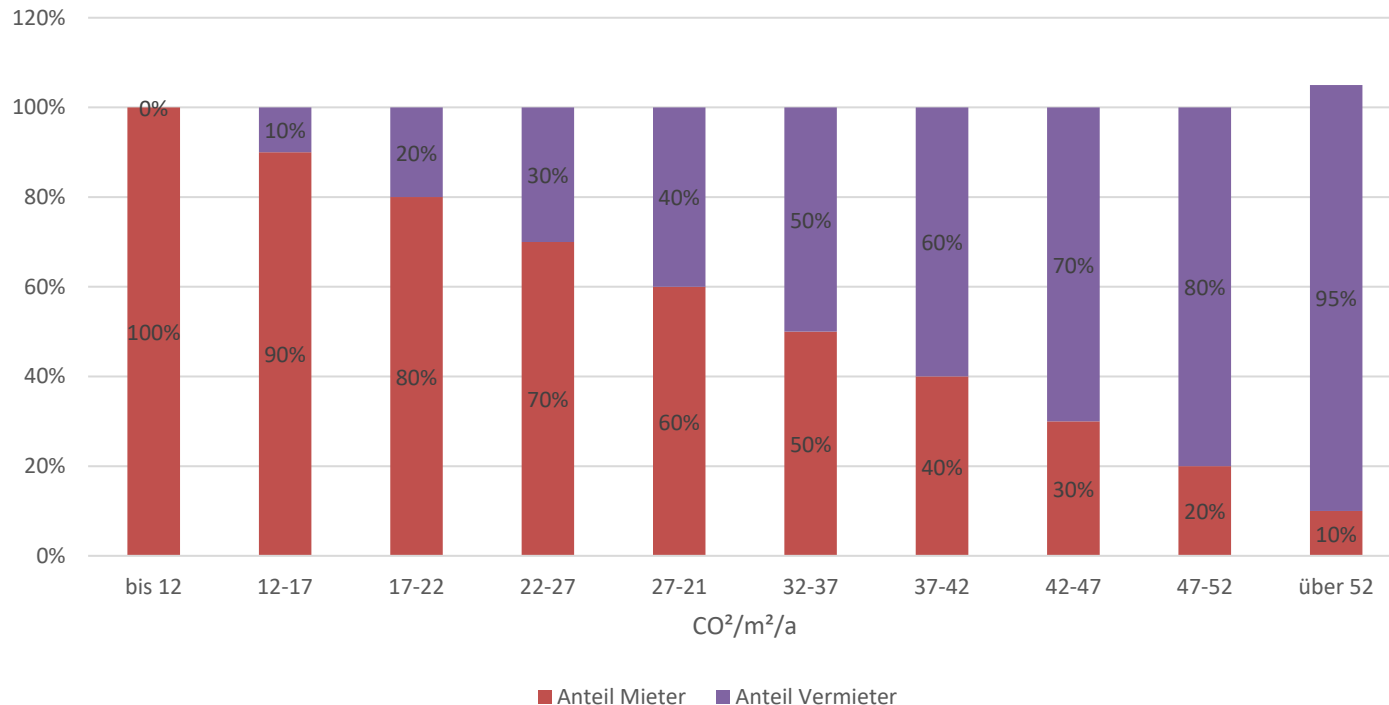
2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang, sowie

3. (...) Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs liegt.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche

Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden



Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



Ungeklärte Probleme

- Fernwärme (fossil oder nichtfossil? – Ausweis -)
- Einstufungs- Kontrollkosten (wer trägt diese?)
- Einstufung nach Gebäude aber auch Wohnung möglich
- Heizung/Warmwasser dezentral(Elektro) fossil?
- **Kritik:** Klassifizierung nach Verbrauch ($\text{CO}_2/\text{m}^2/\text{a}$ und nicht nach „energetischem Zustand“) und nur über die Heizkostenabrechnung

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)



Bedeutung für den Verwalter

Info über ETV und ggf. Beschluss über Kosten (ETV 2023) in Objekten mit **zentraler Heizanlage** mit zentraler WW-Versorgung

- lediglich Eingabe der Werte des Brennstofflieferanten
- Prüfung „fossiler Brennstoff“ und Ausnahmen nach § 9 CO2KostAufG
- Herausforderung für Software der HKV – Unternehmen
- Ausweisung der Umlagefähigkeit/Nichtumlagefähigkeit in der NK - Abrechnung der Verwaltung

Info über ETV dezentrale Heizanlage und/oder dezentraler WW-Versorgung???

- Sache des **Sondereigentümers/Mieter**

... wir informieren weiter!!!

Und jetzt.....

... viel Vergnügen bei den weiteren Vorträgen

Vielen Dank

... für den gemeinsamen Abend 😊