

**Herzlich Willkommen
zum 5. Beiratsseminar
der H&K Hausverwaltung**



**Professionelle Hausverwaltung
nach Maß aus Fürth**

Programm



Neues von unserer Gesetzgebung

- TKG: Neues Telekommunikationsgesetz rückt immer näher (Eintritt 01.07.2024)
- Balkonkraftwerke
- Online-Versammlung
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)

Fragen und Antworten vom Versicherungsfachmann

- E-Mobilität in der Wohngebäudeversicherung
- Umgang mit Silikonfugen
- Beitragsanpassungen der Jahre 2023 und 2024

Änderung der Kostenverteilung nach neuem Recht

- Neueste Rechtsprechung zur Reichweite und Grenzen der Beschlusskompetenz in der WEG

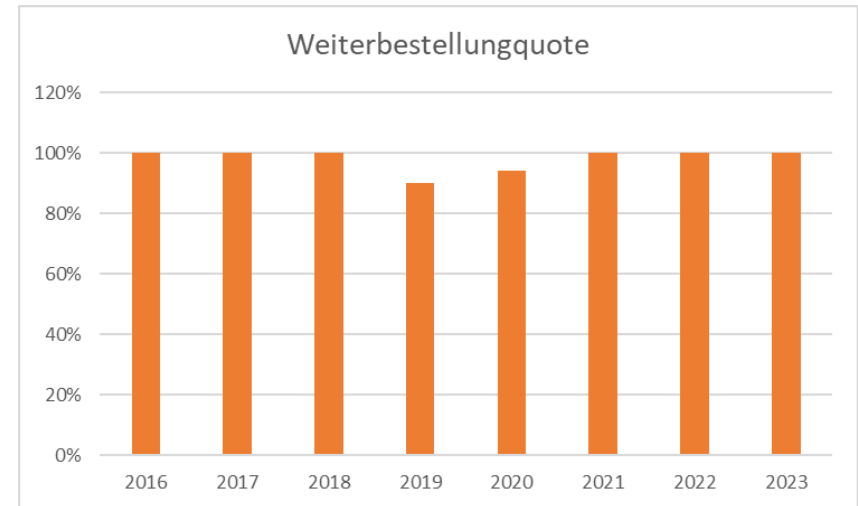
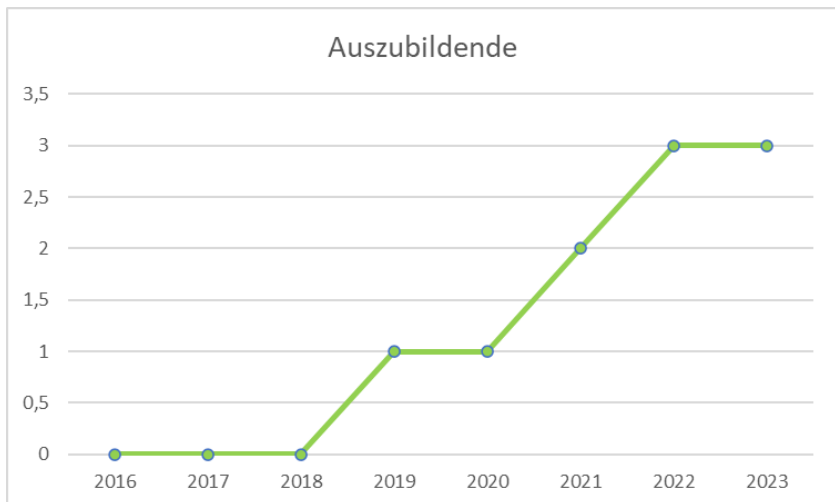
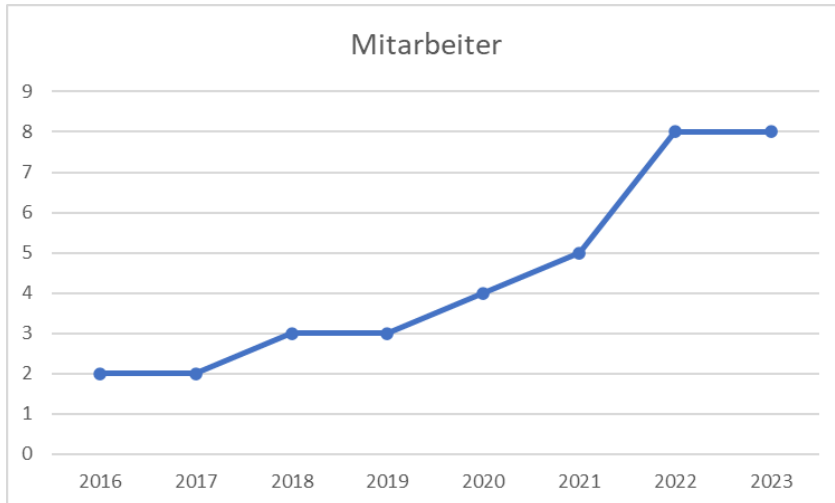
ZDF über die H&K



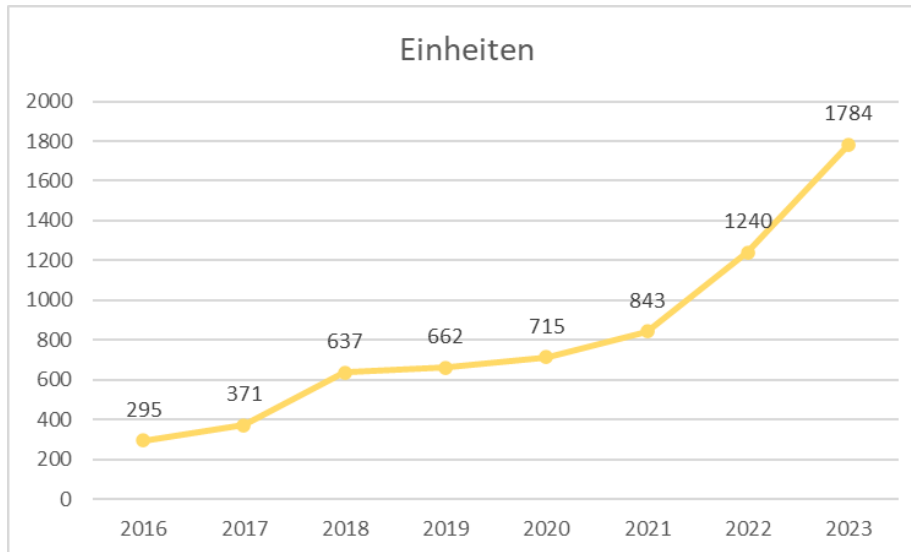
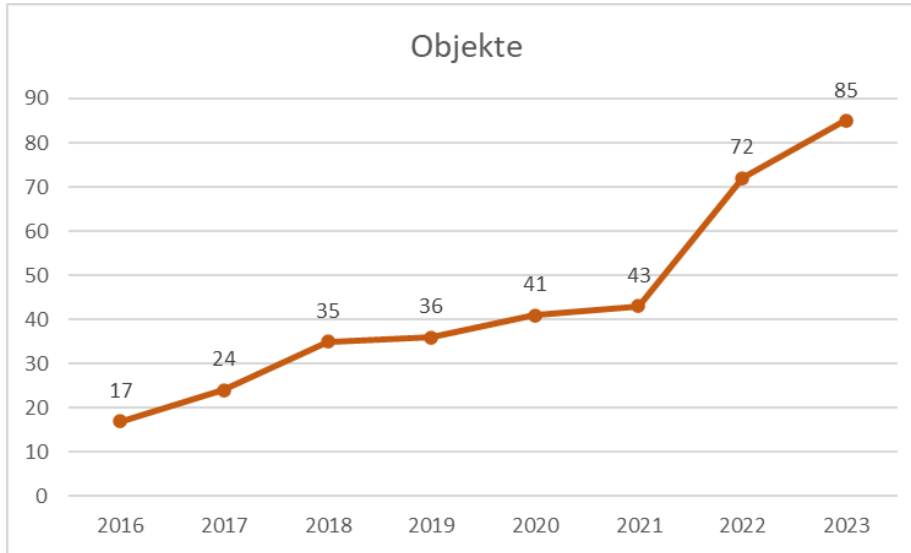
Ab 01.01.2024

- Verwaltung von 1.800 Wohnungen und 500 Stellplätzen
- In 83 Objekten in der Größe von 3 bis 120 Wohnungen
- 8 Kollegen (2 Buchhaltung–5 Verwaltung–1 Werkstudent)
- Jeder Verwalter betreut feste WEG´s
- Jeder Buchhalter betreut feste WEG´s
- Zertifizierter Verwalter nach §26a WEG seit 25.10.2022

Für unsere Statistiker



Für unsere Statistiker



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.
- Vodafone-Kabel hebt die Verträge zum 01.01.2023 oder 01.02.2023 auf
- 100% der Eigentümergemeinschaften haben beschlossen, dass die Verträge gekündigt werden.

Balkonkraftwerke



Errichtung von Balkonkraftwerken soll einfacher werden

Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums (Stand: 31.Mai 2023)

Der Gesetzentwurf, dessen vollständiger Name "Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen" lautet, sieht neben der Regelung reiner Online-Eigentümersammlungen auch vor, dass Mieter und Wohnungseigentümer künftig Steckersolargeräte, sogenannte Balkonkraftwerke, leichter errichten können. Diese sollen in die Liste der nach §20 Abs. 2 WEG privilegierten baulichen Veränderungen, auf die Wohnungseigentümer einen Anspruch haben, aufgenommen werden. Im Mietrecht soll in § 554 Abs. 1 BGB die Aufzählung der baulichen Maßnahmen, auf deren Gestattung Mieter einen Anspruch haben, entsprechend ergänzt werden.

Balkonkraftwerke



Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz:

§20 Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen

Neu: 5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte

Balkonkraftwerke



Gestattungsbeschluss unter Auflagen:

- Einhaltung der EU-Norm HD 60364-5-551:2010 sowie der aktuell gültigen VDE-Normen DIN VDE V 0100-551-1, VDE V 0100-551-1:2018-05 sowie DGS 0001 für sog. steckerfertige PV-Anlagen, der Vorgaben des örtlichen Netzbetreibers und der Herstellervorgaben, - Prüfung des Einspeisestromkreises und dessen Absicherung (FI-Schalter) durch eine Elektrofachfirma
- Anmeldung der Anlage beim zuständigen Netzbetreiber gem. Niederspannungsanschlußverordnung und der VDE Anwendungsregel „Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz“ (VDE- AR-N 4105).
- Registrierung der Anlage bei der Bundesnetzagentur im Marktstammdatenregister,
- Austausch des vorhandenen (einfachen) Stromzählers durch einen Einrichtungszähler mit Rücklauf Sperre oder einen Zweirichtungszähler,
- Abschluss und Nachweis einer erweiterten Haftpflichtversicherung (Sturm, Brand)

Balkonkraftwerke



Nach endgültiger Verabschiedung werden wir Sie selbstverständlich ausführlich informieren.

Online-Versammlung



Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums (Stand: 31.Mai 2023)

Eigentümerversammlungen sollen künftig auch vollständig online abgehalten werden können, wenn die Wohnungseigentümer dies beschließen.

Seit der WEG-Reform können die Wohnungseigentümer einzelnen Eigentümern per Mehrheitsbeschluss ermöglichen, online an (Präsenz-)Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Die Möglichkeit, Eigentümerversammlungen vollständig online abzuhalten (digitale oder virtuelle Eigentümerversammlung), sieht das Gesetz bisher aber nicht vor.

Dies soll sich nun ändern. Ein Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums sieht vor, eine neue Beschlusskompetenz einzuführen. Demnach sollen die Wohnungseigentümer mit einer **Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen** die Möglichkeit **rein virtuelle** Eigentümerversammlungen in ihrer Gemeinschaft beschließen können; die Erlaubnis soll auf einen Zeitraum von **drei Jahren** ab Beschlussfassung **begrenzt sein**.

Online-Versammlung



Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums (Stand: 31.Mai 2023)

Die bisher schon nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG bestehende Möglichkeit, die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu ermöglichen ("hybride Wohnungseigentümergebungen"), soll **unverändert bestehen bleiben**.

Die Wohnungseigentümer sollen künftig die **Wahl haben**, Eigentümerversammlungen in Präsenz, hybrid oder rein virtuell durchzuführen. Der Entwurf für einen neuen § 23 Abs. 2a WEG im Wortlaut:

"Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein."

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~~ **40** Euro kommt nun erst zum 1.1.2024.

Bis 2026 ist ein Preis zwischen 55 bis 65 Euro pro Tonne CO₂ angedacht.

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 Brennstoffemissions-handelsgesetzes 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)



(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)



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.

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

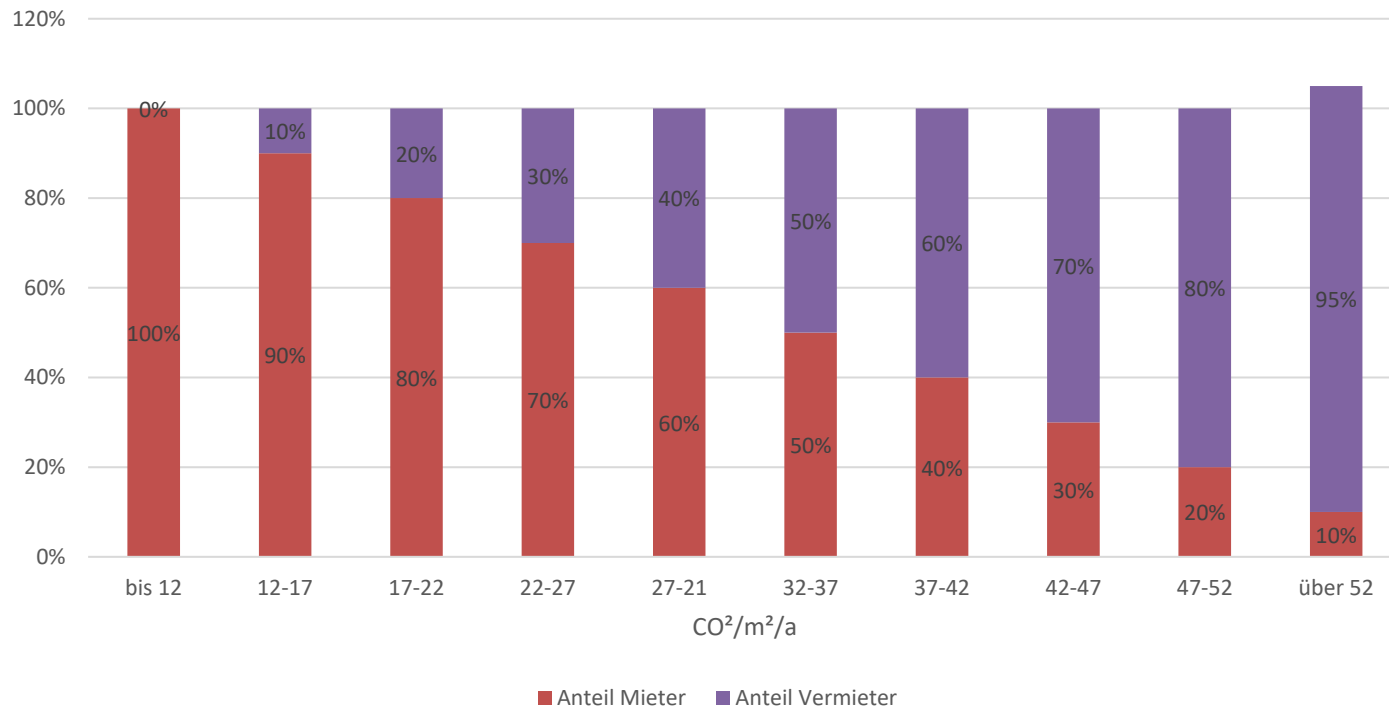
2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang, sowie

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)



Presseverwirrung:

In welche Stufe eine Mietwohnung fällt, hängt **auch** mit der Heizkostenabrechnung zusammen. Auf Vermieter könnte hier weiterer Aufwand zukommen, da sie Angaben etwa zur **Energiebilanz und zum CO2-Ausstoß** machen müssen. Perspektivisch wollen die Koalitionäre prüfen lassen, ob das Modell auf Daten in den Energieausweisen umgestellt werden kann. Energieversorger sollen die Daten zum CO2-Ausstoß künftig erheben und ausweisen müssen.

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. D.h. achtet der Mieter nicht auf seinen Verbrauch, spielt der energetische Zustand des Gebäudes keine so große Rolle.

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**

Graffiti-Projekt



Projektkennzahlen:

- Immer noch größtes zusammenhängendes Graffiti-Projekt in der Metropolregion
- 30 Künstler aus ganz Deutschland und ganz Europa waren beteiligt
- Projektkosten 22.000,00 €, finanziert überwiegend durch Crowdfunding der Eigentümer im Grundigpark
- Überschuss geht vollständig an die gemeinnützige Organisation „Viva-con-Agua“, die sich für einen globalen Zugang zu sauberem Trinkwasser, Hygieneeinrichtungen und sanitärer Grundversorgung einsetzt.
- Bilder-Webshop unter: [www. http://graffitiartjam.de/](http://graffitiartjam.de/)

... wir informieren weiter!!!

Und jetzt.....

... viel Vergnügen bei den weiteren Vorträgen

Google Bewertungen



Liebe Eigentümer,

da es in der heutigen Zeit sehr wichtig ist Leistung zu bewerten, würden wir uns sehr freuen, wenn Sie auf Google eine positive Rezension über diese Veranstaltung oder über Ihre Erfahrungen mit der H&K Hausverwaltung hinterlassen.

Dazu können Sie diesem Link folgen:

<https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=H%26K+HAusverwaltung#lrd=0x479f55c905426a7d:0x5043abcb4310f3a7,1>

Vielen herzlichen Dank auch im Namen des gesamten Teams der H&K Hausverwaltung

Vielen Dank

... für den gemeinsamen Abend 😊