

Gebäude und Energie

Was müssen Sie beachten?

Rechtsanwalt Steffen Groß

GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

LEWENTO

techem

Immo
Scout24


GROSS

techem

LEWENTO
  

Agenda

- Gebäude und Energie – ein ganz weites Thema
- daher extrem und als Überblick gedacht
 - Heizkostenverordnung
 - Multisensor (Raum-Klima-Service für effizientes Lüften)
 - Digitaler Heizungskeller
 - EPBD
 - GEG / GMG – was gibt es neues, was ist zu erwarten

Heizkosten Pflicht zur Abrechnung

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Verbrauchserfassung und Abrechnung

- Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist **Pflicht!**
 - Verbrauch erfassen
 - Kostenanteil des einzelnen Mieters errechnen
 - über die Kosten abrechnen
- keine verbrauchsabhängige Abrechnung = **Kürzungsrecht des Mieters 15%**
- eine Großzahl der Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter beziehen sich auf die Heizkostenabrechnung – was können Sie selbst?

LEWENTO

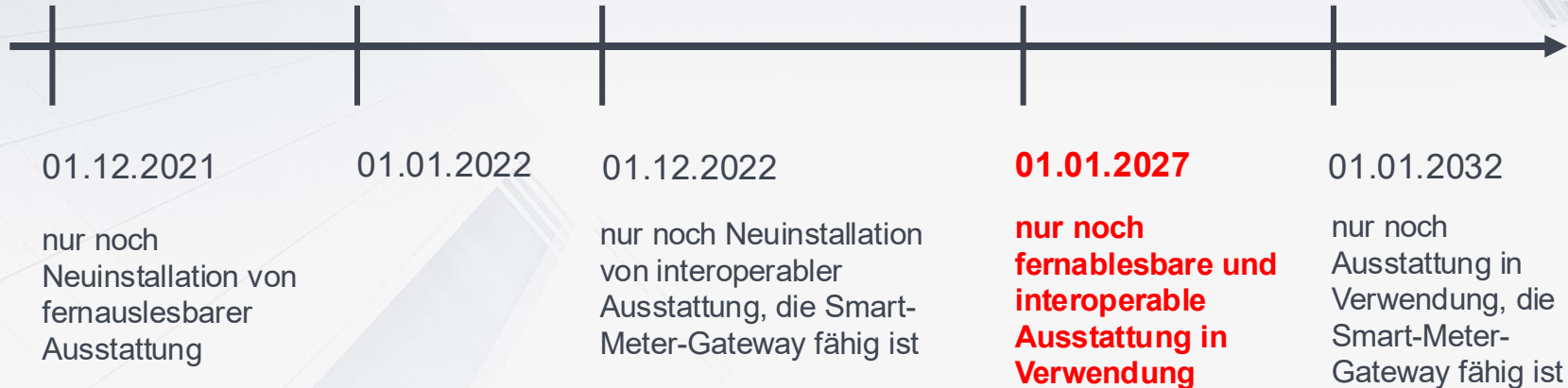
Tausch der Technik

techem

LEWENTO
  

Zeitlicher Ablauf für die Wohnungswirtschaft

monatliche
Information an
den Nutzer



LEWENTO

Duldungspflicht für den Mieter

techem

LEWENTO
  

Duldungspflicht für den Mieter

- Umbau ist gesetzliche Verpflichtung (§ 4 Absatz 2 Satz 1 Heizkostenverordnung)
 - **Duldungspflicht = JA**

- Maßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat § 555b Ziffer 6 BGB
 - **Duldungspflicht = JA**

LEWENTO

Ankündigung der Maßnahme

techem

LEWENTO
  

Ankündigung der Maßnahme

- Sie müssen in die Wohnung des Mieters!
- Ankündigung muss erfolgen
- erfolgt in der Regel durch den Messdienstleister

LEWENTO

Umlage der Kosten?

techem

LEWENTO
  

Umlage der Kosten?

→ **Modernisierung = JA**

→ Maßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat § 555b Ziffer 6 BGB

→ **Umlage von Kosten?**

→ entstehen dem Vermieter Kosten für den Umbau?

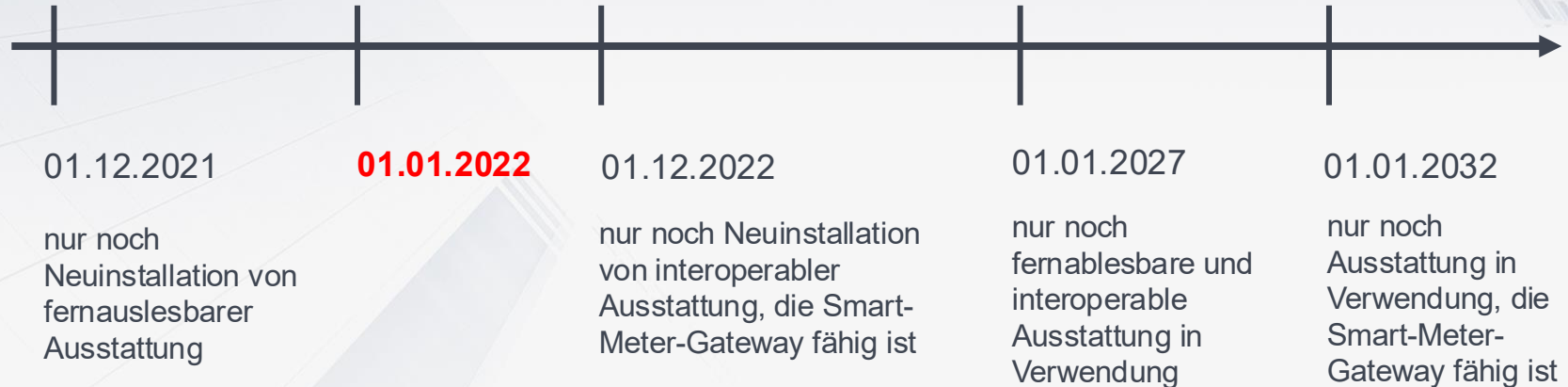
→ wenn er die Geräte kauft und einbaut – wohl JA = Modernisierungsmieterhöhung

→ wenn er einbauen lässt und Geräte mietet – **Mietkosten** = JA (§ 7 Absatz 2 Heizkostenverordnung)

Unterjährliche Information zum Energieverbrauch

Zeitlicher Ablauf für die Wohnungswirtschaft

**monatliche
Information
an den Nutzer**



Unterschiede Informationspflicht

→ jährliche Information bei Abrechnung der Energiekosten

→ Euro

vs.

→ monatliche Information über Energieverbrauch

→ kWh

Wen trifft die Informationspflicht?

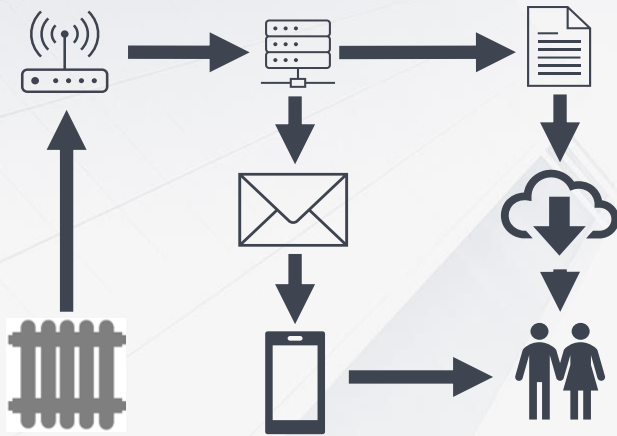
- grundsätzlich trifft den Gebäudeeigentümer im Sinne der Heizkostenverordnung die Informationspflicht

Gebäudeeigentümer und Nutzer

- Heizkostenverordnung spricht von Gebäudeeigentümer und Nutzer
- im Grundbuch eingetragener Eigentümer \triangleq Gebäudeeigentümer
- im Verhältnis WEG zu Wohnungseigentümer/Teileigentümer (folgend nur Wohnungseigentümer):
 - WEG \triangleq Gebäudeeigentümer; Wohnungseigentümer \triangleq Nutzer
 - im Verhältnis Wohnungseigentümer zu Mieter: Wohnungseigentümer \triangleq Gebäudeeigentümer; Mieter \triangleq Nutzer

Wie ist zu informieren?

- Online-Bereitstellung der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen ist zulässig (E-Mail, Push-Notification, etc.; ein Webportal ohne entsprechende Benachrichtigung genügt nicht)



Leitfaden Bundesumweltamt

→ das Bundesumweltamt hat hierzu einen
Leitfaden entwickelt

LEWENTO

IHRE HEIZINFO DEZEMBER 2020

Liegenschaft
Name
Abrechnungszypus
Abrechnungsraum

10-101-0001-0
Mustermer
31.07.2020
01.02.2020 - 31.12.2020

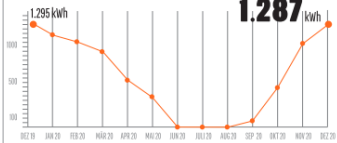
Ableser und Logo

HEIZUNG



Ihr Verbrauch ist gesunken*

1.287 kWh



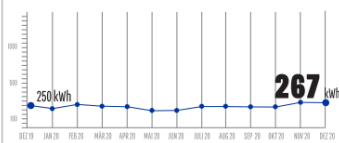
*Im Vergleich zum selben Monat im Vorjahr: Der Dezember 2019 war 5% kälter.

WARMWASSER- BEREITUNG



Ihr Verbrauch ist gestiegen*

267 kWh



*Im Vergleich zum selben Monat im Vorjahr.

GESAMTVERBRAUCH HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

1.554 kWh

IHR MONATSVERBRAUCH IM VERGLEICH: Verbrauch Ihres Haushaltes für das Heizen im Vergleich mit anderen Haushalten in Ihrem Gebäude

Ihre sparsamsten Nachbarn: 0,5 kWh/m²
Ihre Wohnung: 7,8 kWh/m²

IHR SPARPOTENZIAL

IHR HAUS



Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden

SPARTIPP DES MONATS:

Probieren Sie, Ihre Raumtemperaturen zu reduzieren. Durch 1° C weniger sparen Sie bereits ca. 6 % Energie.

Weitere Informationen sowie die Möglichkeit einer persönlichen Beratung erhalten Sie hier:

www.verbraucherzentrale.de/beratung

KOSTENSCHÄTZUNG



75 Euro

35 Euro (Dez 2020)
454 Euro (Jan 2020 – Dez 2020)

Die tatsächlichen Kosten werden in der Jahresabrechnung ermittelt.

IHRE CO₂-EMISSIONEN



373 kg

ZUM VERGLEICH:

→ Ein Baum bindet pro Monat ca. 1 kg CO₂

Um die Klimaziele 2030 zu erreichen, muss der gesamte Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser pro Jahr um 5,5% sinken. Ihren persönlichen CO₂ Fußabdruck können Sie hier ausrechnen:

uba.co2-rechner.de

IHRE HEIZINFO JULI 2020

Liegenschaft
Name
Abrechnungszypus
Abrechnungsraum

10-101-0001-0
Mustermer
31.07.2020
01.07.2019 - 31.07.2020

Ableser und Logo

HEIZUNG



Ihr Verbrauch ist unverändert*

0 kWh



*Im Vergleich zum selben Monat im Vorjahr.

WARMWASSER- BEREITUNG



Ihr Verbrauch ist gestiegen*

222 kWh



*Im Vergleich zum selben Monat im Vorjahr.

GESAMTVERBRAUCH HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

222 kWh

IHR MONATSVERBRAUCH IM VERGLEICH: Warmwasserbereitung im Vergleich mit anderen Haushalten in Ihrem Gebäude

Ihre sparsamsten Nachbarn: 1,0 kWh/m²
Ihre Wohnung: 1,35 kWh/m²

IHR SPARPOTENZIAL

IHR HAUS



SPARTIPP DES MONATS:

Nutzen Sie Sparduschköpfe: Sie verbrauchen weniger Wasser ohne Komfortverlust.

Weitere Informationen sowie die Möglichkeit einer persönlichen Beratung erhalten Sie hier:

www.verbraucherzentrale.de/beratung

KOSTENSCHÄTZUNG



39 Euro

35 Euro (Jul 2019)
454 Euro (Jul 2019 – Jul 2020)

Die tatsächlichen Kosten werden in der Jahresabrechnung ermittelt.

IHRE CO₂-EMISSIONEN



53 kg

ZUM VERGLEICH:

→ Ein Baum bindet pro Monat ca. 1 kg CO₂

Um die Klimaziele 2030 zu erreichen, muss der gesamte Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser pro Jahr um 5,5% sinken. Ihren persönlichen CO₂ Fußabdruck können Sie hier ausrechnen:

uba.co2-rechner.de

LEWENTO

techem



LEWENTO

Kürzungsrecht

- erhält Nutzer **nicht die unterjährige Information** oder Information zur Abrechnung
 - = **Kürzungsrecht 3 %** der Energiekosten
- ist entgegen Heizkostenverordnung **nicht die erforderlich fernauslesbare Ausstattung** installiert
 - = **Kürzungsrecht 3 %** der Energiekosten
- sonstige Kürzungsrechte bleiben daneben bestehen (**15 %** - keine Verbrauchserfassung)

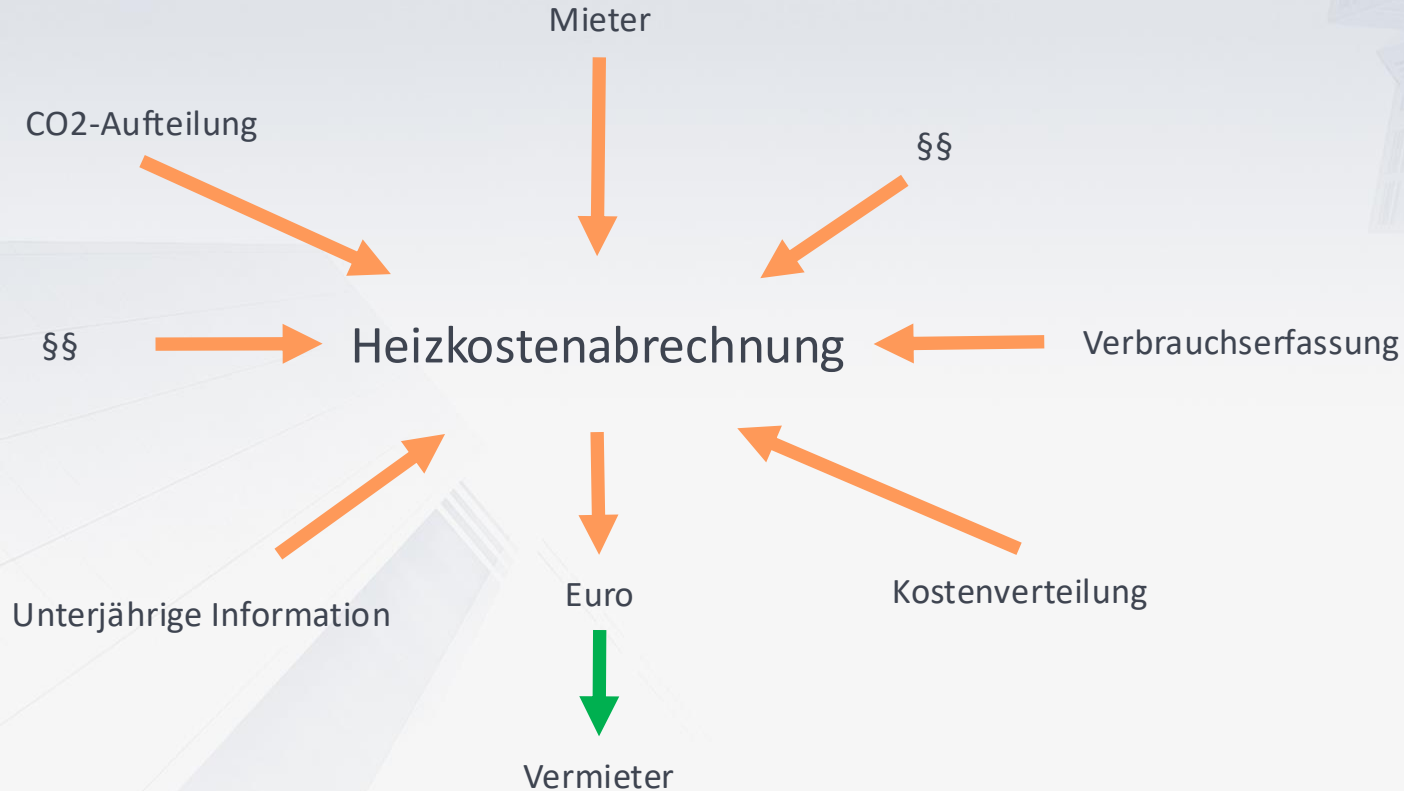
LEWENTO

Kürzungsrechte

techem

LEWENTO
  

Worauf müssen Vermieter achten?



Kürzungsrechte

- Keine fernauslesbare Ausstattung trotz Pflicht – 3 %
- Keine monatliche Information trotz fernauslesbarer Ausstattung – 3 %
- Keine verbrauchsabhängige Abrechnung – 15 %
- Keine Aufteilung CO₂-Kosten – 3 %

- **Kürzungsrechte gesamt = 24 % der Energiekosten**

LEWENTO

Rauchwarnmelder

techem

LEWENTO
  

Rauchwarnmelder – kurze Wiederholung

- Schutz von Menschen und Gesundheit – nicht Schutz von Gebäude und Sachwerten
- Rechtliche Grundlagen:
 - Produktnorm / Gerätenorm / Anwendungsnorm
 - Landesbauordnungen
- darf **nicht ersetzt** aber kombiniert werden durch andere Sensoren (z.B. Kohlendioxid, Kohlenmonoxid)
- Mieter muss Einbau dulden (Modernisierungsmaßnahme)
- Wartung nach Bundesland beim Vermieter oder Mieter (Empfehlung: Vermieter)
- Wartungskosten können umgelegt werden, **wenn das im Mietvertrag geregelt ist**
- jährliche Prüfung

Rauchwarnmelder - Herausforderungen

- zeitlicher Aufwand für Kommunikation mit Mietern
- Kosten für Technik
- Kosten für Handwerker
- **jährliche Prüfung** mit Protokoll (effizient ist m.E. nur ein Melder Typ C mit Ferninspektion)
- Was können Sie selbst, was wollen Sie selbst machen, wie viel Zeit und Nerven wollen Sie investieren?

Multisensor

- Rauchwarnmelder = Pflicht
- Multisensor = Zusatz
 - Kohlenmonoxid
 - Hitze
 - Luftfeuchtigkeit
 - Einfacher Einblick für Mieter – direkt per Smartphone
- Modernisierung: JA
- Wartungskosten: JA, wenn das im Mietvertrag geregelt ist

Multisensor und Datenschutz

- nutzen Sie einen DSGVO-konformen Multisensor
- Überwachung Funktionsfähigkeit: JA
- Überwachung des Mieters: NEIN
- ABER
 - Mieter kann über Smartphone selbst Raumklima überwachen (in der Regel Feuchtigkeit als Problem)
 - weniger Probleme des Vermieters mit Schimmel

LEWENTO

Digitaler Heizungskeller

techem

LEWENTO
  

Analoger Heizungskeller

- viele Heizungskeller arbeiten im Wesentlichen analog
- Kontrolle des Energieverbrauchs
 - im Nachgang (jährlichen Rechnung)
 - beim Gang in den Heizungskeller - Momentaufnahme
- Kontrolle der Funktion
 - beim Ausfall der Heizung
 - beim Gang in den Heizungskeller - als Momentaufnahme

Was bringt mir ein Digitaler Heizungskeller?

- Welche Vorteile bringt eine Digitalisierung?
 - Überwachung (dauerhaft)
 - Analyse (dauerhaft)
 - **Optimierung** (dauerhaft)
 - weniger Energieverbrauch - weniger CO2 - weniger CO2-Abgabe
 - Frühwarnung vor Störung
 - Transparenz über Nutzung und Zustand

LEWENTO

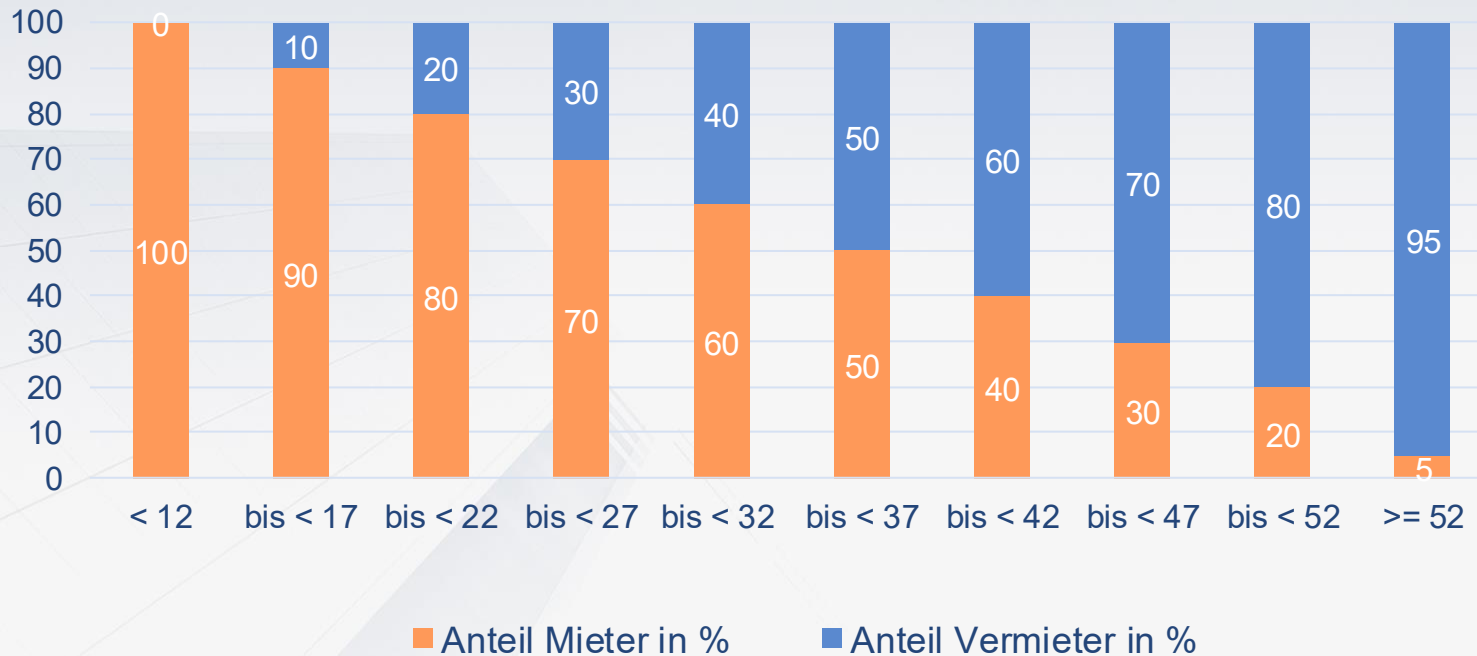
CO2-Kosten

techem

LEWENTO
  

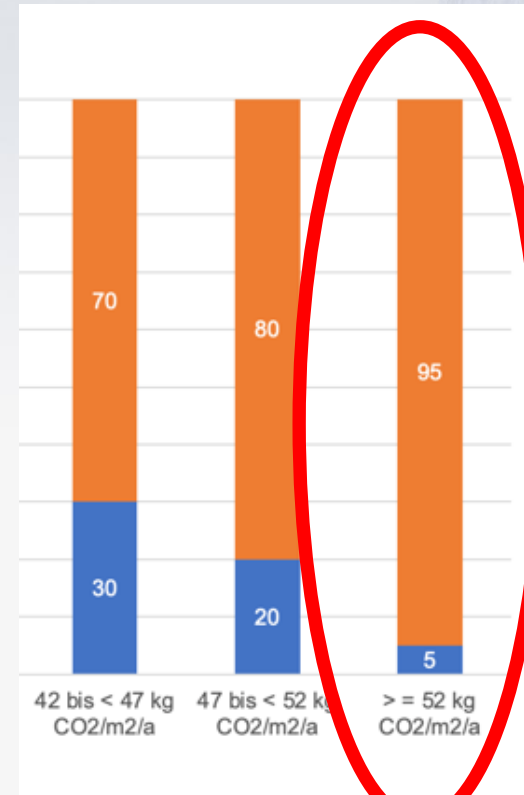
10-Stufenmodell CO₂ - Kosten - Aufteilung

Angaben CO₂ in kg / m² / a



Über welche Beträge sprechen wir?

- Beispiel: Wohnung 100 qm
- CO2 pro Quadratmeter und Jahr 100 kg
- Insgesamt $100 \text{ qm} \times 100 \text{ kg} = 10.000 \text{ kg} = 10$ Tonnen
- 1 Tonne in 2025 = 55 Euro
- $10 \text{ Tonnen} \times 55 \text{ Euro} = 550 \text{ Euro pro Jahr}$
- Kostenanteil Mieter = 5 % = 27,50 Euro
- Kostenanteil **Vermieter = 95 % = 522,50 Euro**



Weniger Miete für Vermieter

→ **522,50 Euro weniger Miete pro Jahr**

→ = 5,23 Euro pro qm und Jahr

→ = 0,44 Euro pro qm und Monat

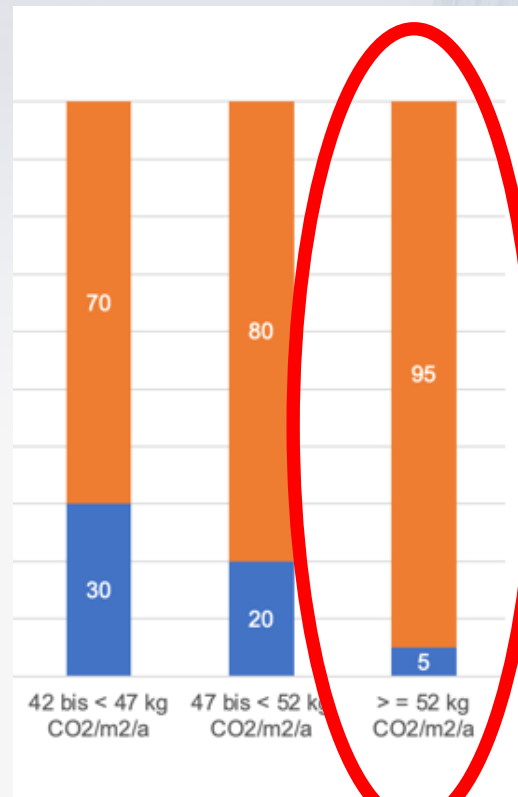
→ **Fazit:**

→ dauerhafte Optimierung

→ spart Energie

→ spart Euro beim Vermieter und Mieter

→ mehr Luft für Nettokaltmieterhöhung



EPBD

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

→ **E**nergy **P**erformance of **B**uildings **D**irective

→ EU-Gebäuderichtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

→ Unterschied EU-**Richtlinie** und EU-**Verordnung**

→ EU-Richtlinie bedarf der Umsetzung in nationales Recht (innerhalb einer Frist)

→ EU-Verordnung gilt direkt (z.B. Datenschutzgrundverordnung)

Was soll umgesetzt werden?

- Ziel: Nullemissionsgebäudebestand bis 2050
 - Mehr Energie-Effizienz soll zu weniger Energieverbrauch führen

- Maßnahmen:
 - nationale Vorgaben für energetische Modernisierung
 - Fokus auf energetisch schlechtestes 43%
 - mehr Digitalisierung für mehr Effizienz und weniger Verbrauch
 - digitale Systeme können bestehende Inspektionspflichten ersetzen / reduzieren

Was soll umgesetzt werden?

- mehr Solarenergie
- mehr Nutzung von Dächern
- Solarpflicht besteht bereits in vielen Bundesländern
- Solarpflicht wird ausgeweitet

- hydraulischer Abgleich
 - besteht bereits
 - wird intensiviert

Was soll umgesetzt werden?

- mehr Messbarkeit
 - Digitaler Heizungskeller wird relevanter
- mehr Vergleichbarkeit
 - Energieausweise werden angepasst
- Energiebilanz
 - Relevanz für Vermietung / Verkauf / Finanzierung

Ab wann gelten die neuen Vorgaben?

- EPBD = Richtlinie = muss durch nationalen Gesetzgeber umgesetzt werden
- Umsetzungsfrist für den Deutschen Gesetzgeber
- 30. Mai 2026

LEWENTO

GEG / GMG

techem

LEWENTO
[f](#) [@](#) [in](#)

GEG wird zu GMG

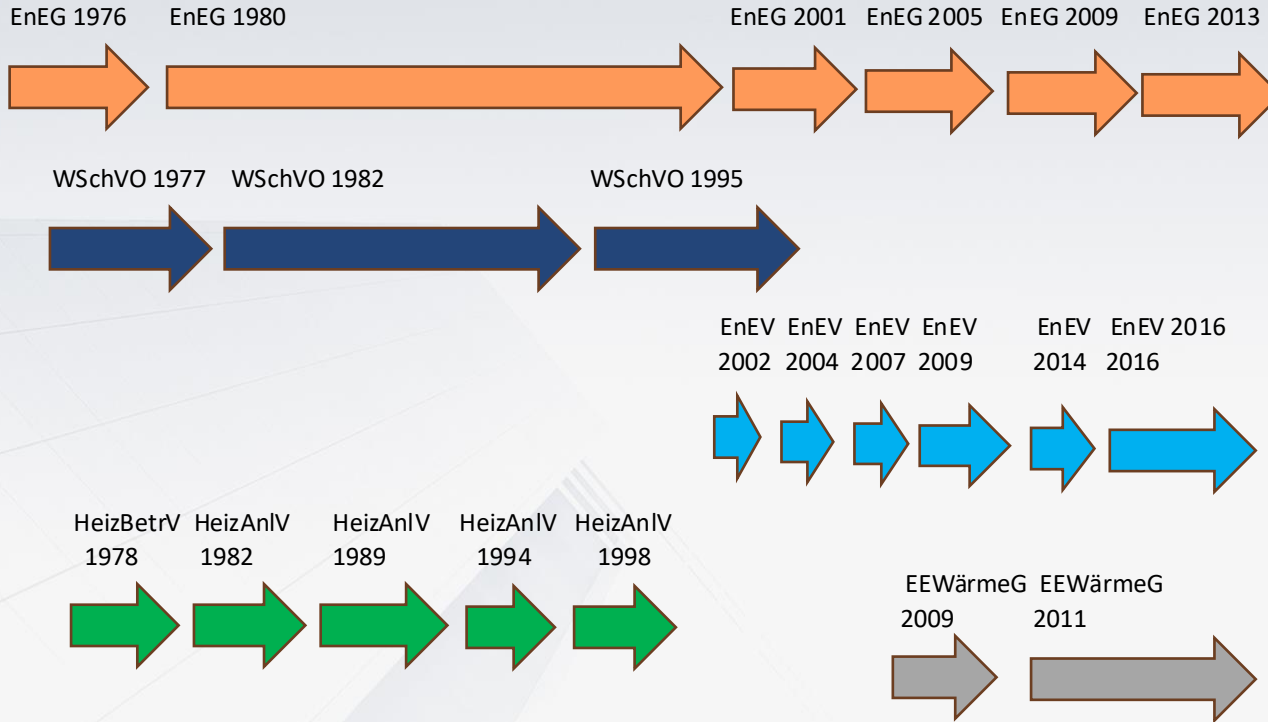
→ **G**ebäude-**E**nergie-**G**esetz wird zu

→ **G**ebäude-**M**odernisierungs-**G**esetz

→ einen endgültig verabschiedeten Gesetzesentwurf des GMG gibt es derzeit noch nicht

→ bis dahin gilt das GEG

Reform der Reform der Reform



Gebäudeenergiegesetz GEG



Was können Sie allein?

- Umfassende Vorbildung ist sinnvoll und wichtig
- Grenzen erkennen
- Spezialisten zu Rate ziehen
- Fördermittel nutzen

LEWENTO

Wer ist verantwortlich?

techem

LEWENTO
  

Verantwortliche

→ Bauherren

→ Eigentümer

→ Personen, die im Rahmen ihres Wirkungskreises im Auftrag des Eigentümers bei der Errichtung / Änderung von Gebäuden und Anlagen tätig werden

Neu und Bestand

→ Neubau:

→ Ab 01.01.2024 - Vorgaben des GEG sind umfänglich zu berücksichtigen

→ Bestand

→ Reparatur möglich – dann Reparatur

→ Austausch – dann GEG beachten

→ Übergangsfristen

→ Kommunale Wärmeplanung

LEWENTO

Vorhandene Heizungsanlage

techem

LEWENTO
  

Vorhandene Heizungsanlage

→ GEG:

→ die aktuelle Heizung muss nicht gewechselt werden

→ Solange die Heizung repariert werden kann – kann sie repariert werden

→ Wird ein Austausch notwendig – gelten die neuen Vorgaben für die neue Heizung

LEWENTO

Defekte Heizung

techem

LEWENTO
  

Defekte Öl- und Gasheizungen

- Reparatur möglich
 - Reparatur
- Reparatur unmöglich
 - Neuinstallation
 - *GEG: Grundsatz 65% erneuerbare Energie*
 - *GMG: ??*
 - Übergangsfristen
 - Ausnahmen / Härtefallregelungen
 - Einzelfall-Prüfung

LEWENTO

**Ruhe bewahren!
Reparieren!
Langfristig Denken!**

techem

LEWENTO
  

EPBD und GEG / GMG – intensiv

LEWENTO

- Mehr zu Ihren Pflichten als
 - Vermieter
 - Immobilieneigentümer

Event am 11. Juni 2026

Mehrwert mit:

LEWENTO

techem

techem

LEWENTO
  

Kostenloses Bonus-Material zum Vortrag

nur bis 16.03.2026!



**JETZT scannen und
Bonuspaket sichern!**

GROSS und LEWENTO

LEWENTO

- **GROSS** Rechtsanwaltsgesellschaft mbH - seit 2006
spezialisiert auf den Immobiliensektor
- für Immobilien-Verwalter, Vermieter und Eigentümer
- WEG-Recht, Mietrecht, Datenschutz
- bundesweit tätig, digitales Büro und digitale Prozesse
- 32 Mitarbeiter / über 130.000 betreute Einheiten
- **LEWENTO** GmbH – Immobilien-Recht auf Knopfdruck

Immo
Scout24



techem

LEWENTO
f o in

Hinweis

- Die Ausführungen dieser Folien sind stark vereinfacht und konzentrieren sich auf wesentliche Aspekte.
- Sie sollen einen Überblick zum Thema geben.
- Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

- Bei komplexen Fällen mit vielen Beteiligten oder in Zweifelsfällen sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.


- Die Quellen der verwandten fremden Fotos sind www.pixabay.com und www.pexels.com.

Nutzen Sie für weitere Fragen unseren Expertenchat

LEWENTO

LEWENTO




 Storkower Straße 101B
10407 Berlin

 kontakt@lewento.de

 +49 30 278784810

 www.lewento.de

 Storkower Straße 101B
10407 Berlin

 kanzlei@gross.team

 +49 30 419 939 66 - 0

 www.gross.team

Sie finden uns auch hier:



techem

LEWENTO
  

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Stand: März 2026_Kurs_406

© LEWENTO

LEWENTO

techem

Immo
Scout24


GROSS

techem

LEWENTO
  