

Kult m<sup>2</sup>

Klima  
Umwelt  
Lebensraum  
Technik

## Rechtssichere Heizkostenabrechnung & Haftungsschutz



# Die tickende Zeitbombe in der Abrechnung

Eine Heizkostenabrechnung basiert auf gemessenen Verbräuchen. Doch was, wenn die Wärmeverteilung im Haus technisch nicht optimiert ist?

- Anfechtbarkeit
  - Mieter können die Abrechnung unter Berufung auf das Wirtschaftlichkeitsgebot angreifen. Wenn kein hydraulischer Abgleich vorliegt, gilt die Anlage als "nicht nach dem Stand der Technik betrieben"
- Haftungsrisiko
  - bei Gebäuden ab 6 Wohneinheiten ist der Abgleich nach § 60c GEG seit Oktober 2024 gesetzlich zwingend. Versäumt der Verwalter diese Frist, haftet er gegenüber der Eigentümergemeinschaft für mögliche Bußgelder oder den Verlust von Fördermitteln
- Diskussionspotenzial
  - Ungleichmäßig warme Räume führen zu Beschwerden, Mietminderungsklagen und internem Verwaltungsaufwand, der durch eine einmalige technische Korrektur vermeidbar wäre.



## Rechtssicherheit durch einen technischen Abgleich

Der hydraulische Abgleich ist das einzige anerkannte Instrument, um nachzuweisen, dass jeder Raum genau die Energiemenge erhält, die er benötigt.

- Nutzen
  - Sie erhalten ein rechtssicheres Dokument (VdZ-Formular), das als Beleg für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dient
- Ergebnis
  - Weniger Mietbeschwerden, korrekte Verteilung der Heizenergie und volle Konformität mit dem Gebäudeenergiegesetz.

# Die tickende Zeitbombe in der Abrechnung

## Was wir für die Umsetzung benötigen

Um diesen Zustand der Rechtssicherheit herzustellen, gehen wir strukturiert vor. Hierbei nutzen wir Synergien aus dem Sanierungsfahrplan (iSFP), um die Kosten für Sie zu minimieren.

Diese Daten/Voraussetzungen bilden das Fundament:

- Raumweise Heizlastberechnung: Wir ermitteln den exakten Wärmebedarf jedes Zimmers (abhängig von Fläche, Fenstern und Außenwänden).
- Heizkörper-Inventur: Erfassung von Art, Größe und Umfang aller Heizkörper pro Raum.
- Anlagencheck: Prüfung der Wärmemengenzähler sowie der vorhandenen Heizungspumpe.
- Technische Nachrüstung (falls nötig):
  - Einbau von voreinstellbaren Thermostatventilen (Grundvoraussetzung für die Steuerung).
  - Optimierung der witterungsgeführten Regelung am Wärmeerzeuger.

## Ihr wirtschaftlicher Vorteil

Rechtssicherheit muss nicht teuer sein. Durch die Kopplung mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) wird die Erstellung des notwendigen 3D-Gebäudemodells zu 50 % staatlich bezuschusst.

Sie erfüllen damit nicht nur Ihre gesetzliche Pflicht und schützen sich vor Haftungsansprüchen, sondern senken gleichzeitig die Energiekosten der Immobilie um bis zu 15 % – ein Argument, das jede Eigentümerversammlung überzeugt.



### Ihr Ansprechpartner:

Andreas Seipp

0202-74700262

a.seipp@kultm2.de

www.kultm2.de

Friedrich-Ebert-Straße 90

42103 Wuppertal

#### Hinweis zum Haftungsausschluss

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und Rechenbeispiele wurden nach bestem Wissen und Gewissen sowie auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen erstellt. Bitte beachten Sie jedoch, dass sich Förderbedingungen oder gesetzliche Vorgaben im Laufe der Zeit ändern können. Daher dienen die dargestellten Beispiele lediglich zur Veranschaulichung des Systems und stellen keine verbindlichen, auf ein konkretes Projekt anwendbaren Berechnungen dar.

Wir übernehmen keine Haftung dafür, dass die im Prospekt dargestellten Ergebnisse unter veränderten Bedingungen oder zukünftigen Richtlinien in dieser Form erreichbar sind. Wir empfehlen Ihnen, sich vor einer endgültigen Entscheidung individuell beraten zu lassen und aktuelle Informationen einzuholen.