Nr. 3 23. November 2026

Der Aushang

Ihre Branchen-News

für Hausverwaltung und Gebäudeservice



Der Energieausweis wird 2027 digital.

Zehn Meldungen,
und was sie am Haus bedeuten.

2 Ausweis
3 Hauswart
4 Heizung
5 Baustelle
6 Stürze
7 Stromzähler
8 Stromsteuer
9 Vergabe
10 Kaminöfen
11 Betrug
12 Am Objekt
13 Aus dem Alltag

ENERGIEAUSWEIS

Ausweis-Pflicht auch bei verlängertem Mietvertrag

Ab 1. Januar 2027 wird der Energieausweis digital ausgestellt, auf Papier nur noch auf Verlangen, etwa des Eigentümers. Das regelt das Gebäudemodernisierungsgesetz. Neu ist auch: Wer einen Mietvertrag verlängert, muss einen gültigen Ausweis vorlegen. Fehlt er, ist einer auszustellen. Immobilienanzeigen müssen das Ausstellungsdatum nennen, außer bei Ausweisen, die vor 2027 ausgestellt wurden. Für fehlende Vorlage oder Angaben sind wie bisher bis zu 10.000 Euro Geldbuße möglich.

Quelle: Gesetzestext, BGBl. 2026 I Nr. 226, Art. 2 · VDIV, 18.08.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Prüfen Sie, für welche Häuser ein gültiger Ausweis vorliegt. Wo er fehlt, bestellen Sie ihn vor der nächsten Verlängerung.

HAUSWARTKOSTEN · FORTSETZUNG AUS NR. 1

Vermieter muss bei Streit Kosten aufschlüsseln

Zieht ein Vermieter von den Hauswartkosten eine Pauschale für Arbeiten ab, die Mieter nicht zahlen, muss er die Kosten nachvollziehbar aufschlüsseln, sobald der Mieter sie bestreitet. Eine Aufgabenliste genügt nicht, sagt der Bundesgerichtshof (BGH). Bleiben Lücken, muss das Gericht prüfen, ob sich ein Mindestbetrag schätzen lässt, den Mieter zahlen. Der Fall geht zurück ans Berufungsgericht (20.05.2026, VIII ZR 6/24). In Nr. 1 ging es darum, was Mieter nicht zahlen, hier um den Nachweis.

Quelle: BGH, 20.05.2026, VIII ZR 6/24 · Berliner Mieterverein, 28.09.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Eine Liste der Aufgaben sagt nichts über den Zeitaufwand. Ein Stundenzettel je Tätigkeit zeigt ihn, am besten ab Januar.

HEIZUNGSPRÜFUNG

Alte Heizung prüfen: Pflicht ab sechs Wohnungen

Heizungen mit Wasserkreislauf, die vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut wurden, müssen in Häusern ab sechs Wohnungen oder Nutzungseinheiten bis zum 30. September 2027 geprüft und optimiert werden, nötige Maßnahmen binnen eines Jahres nach der Prüfung. Für jüngere gilt: 15 Jahre nach dem Einbau beginnt ein Jahr Frist für Prüfung und Optimierung. Prüfen darf nur eine fachkundige Person. Ausnahmen gibt es, ab 2027 etwa für alle Wärmepumpen. Wer die Frist verpasst, riskiert bis zu 5.000 Euro Geldbuße.

Quelle: BGBl. 2026 I Nr. 226, § 60b · § 60b GModG, bis Ende 2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Suchen Sie das Einbaudatum heraus und fragen Sie nach einem Prüftermin. Bei jüngeren kann die Frist schon laufen oder vorbei sein.

SICHERHEIT AM BAU

Wer bauen lässt, bleibt verantwortlich

Wer am Haus bauen lässt, bleibt grundsätzlich für die Verkehrssicherung verantwortlich, auch wenn eine Fachfirma arbeitet. Daran erinnert die Berufsgenossenschaft BG BAU. Gehwege vor dem Grundstück und Flächen unter Gerüsten oder Dächern brauchen wirksamen Schutz, etwa Bauzaun oder Schutzdach. Erkennbare Gefahren sind unverzüglich zu beseitigen oder abzusichern. Wer offensichtliche Mängel sieht und nichts tut, kann mitverantwortlich sein.

Quelle: BG BAU, 28.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Steht ein Gerüst am Haus, vereinbaren Sie mit dem Hauswart, dass er Lücken am Bauzaun oder loses Material meldet.

ARBEITSUNFÄLLE · FORTSETZUNG AUS NR. 2

14 Tage arbeitsunfähig nach einem Absturz

Nach einem Absturz im Betrieb sind Beschäftigte im Durchschnitt (Median) 14 Tage arbeitsunfähig, nach Stolpern, Rutschen oder Stürzen sind es 12 Tage. Über alle meldepflichtigen Arbeitsunfälle liegt der Wert bei 10 Tagen. Das zeigt die neue Statistik der gesetzlichen Unfallversicherung für 2025. Besonders schwere Folgen haben Stürze von Dächern und Gerüsten. In Nr. 2 ging es um den Absturz durch Lichtkuppeln, die unter Laub liegen.

Quelle: DGUV, 17.11.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Sehen Sie nach, worauf im Haus gestiegen wird: Leitern, Kellertreppen, Tritte. Ist eine Stufe lose oder wackelt eine Leiter, lassen Sie das gleich beheben.

STROMZÄHLER

Pflichtzähler in Berlin: rund die Hälfte eingebaut

In bestimmten Fällen ist der Einbau eines intelligenten Stromzählers Pflicht, etwa bei einer Wallbox oder einer größeren Solaranlage. Die Zählerstände werden dann automatisch übermittelt. Stromnetz Berlin hat nach eigenen Angaben rund die Hälfte der geforderten Pflichteinbauten erledigt, Vorgaben zur Verbreitung macht die Bundesnetzagentur. Auch ohne Pflicht lässt sich der Einbau über die Homepage bestellen.

Quelle: Stromnetz Berlin, 21.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Für den Einbau muss der Zählerschrank zugänglich sein. Halten Sie fest, wer den Schlüssel hat, und lassen Sie den Weg dorthin freiräumen.

STROMSTEUER

Die Stromsteuer soll 2027 sinken

Die Koalition hat sich geeinigt, die Stromsteuer zum 1. Januar 2027 von 2,05 auf 0,1 Cent je Kilowattstunde zu senken. Das soll auch für private Haushalte und viele bisher nicht begünstigte Betriebe gelten, zunächst bis 31. Dezember 2027. Die Finanzierung danach ist offen. Das ist geplant und noch kein Gesetz: Einen Beschluss des Kabinetts oder des Bundestages dazu haben wir bis zum 22. November nicht gefunden.

Quelle: Bundesregierung (abgerufen 22.11.2026)

Was das für Ihr Objekt heißt

Planen Sie den Strom für Flur und Aufzug 2027 mit dem bisherigen Steuersatz. Kommt die Senkung, passen Sie den Wirtschaftsplan an.

AUFTRAGSVERGABE

Ohne Vergleichsangebot nicht automatisch zu teuer

Ein Vermieter, der vor einem Auftrag keine Vergleichsangebote einholt, verstößt allein damit noch nicht gegen das Gebot, wirtschaftlich zu handeln. Das entschied der BGH im selben Urteil wie auf Seite 3. Es geht um Kosten, die auf Mieter umgelegt werden. Zunächst entscheidend ist, ob zu nicht marktgerechten, objektiv überhöhten Preisen beauftragt wurde. Das muss der Mieter darlegen und Einwände grundsätzlich binnen zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung mitteilen.

Quelle: BGH, 20.05.2026, VIII ZR 6/24, Leitsätze

Was das für Ihr Objekt heißt

Halten Sie bei neuen Verträgen kurz fest, warum der Preis passt. Ein zweites Angebot bleibt der einfachste Beleg, wenn später jemand fragt.

KAMINÖFEN

Kostenloser Online-Kurs für Kaminofen-Besitzer

Rund 115.000 Kaminöfen gibt es in Berlin. Für ihre Besitzer bietet die Umweltverwaltung auch in dieser Heizsaison den „Ofenführerschein“ an, einen kostenlosen Online-Kurs von rund 60 Minuten. Es geht unter anderem um Brennholz, Anzünden und Luftzufuhr. Seit Herbst 2023 haben sich mehr als 5.400 Menschen angemeldet, rund 2.600 haben den Kurs abgeschlossen. Kostenlos ist er, solange das Kontingent reicht, längstens bis Ende der Heizperiode 2028/2029.

Quelle: Land Berlin, Ofenführerschein (abgerufen 22.11.2026) · berlin.de, 17.11.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Wo Mieter Öfen nutzen, hängen Sie den Hinweis ans Schwarze Brett: Anmeldung über berlin.de/ofenfuehrerschein.

BETRUG

Falsche Bankleute wollen Karten abholen

Das Berliner Landeskriminalamt meldet mehr Fälle von Telefonbetrug durch angebliche Bankmitarbeiter, gezielt angerufen werden ältere Menschen. Die Täter täuschen die Nummer der Bank vor, sprechen von Unregelmäßigkeiten auf dem Konto und kündigen an, dass jemand Karte und PIN zu Hause abholt. Die Polizei stellt klar: Weder Banken noch Sparkassen noch Polizei schicken jemanden dafür. Im Zweifel die 110 anrufen.

Quelle: Polizei Berlin, 17.11.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Bitten Sie Ihren Hauswart, ältere Bewohner direkt zu warnen: Niemand von der Bank holt Karten ab.

AUSHANG

Am Objekt in den nächsten Wochen

Diese Woche	In leeren Wohnungen und im Keller Fenster schließen, Heizung auf Frostschutz.
Jetzt	Leitern, Stufen und Handläufe ansehen, Loses richten lassen.
Jetzt	Ältere Bewohner vor den falschen Bankleuten warnen.
Am Gerüst	Bauzaun, Schutzdach und Beleuchtung ansehen.
Im Dezember	Nachsehen, wo ein gültiger Energieausweis fehlt.
Für 2027	Alte Heizung im Haus ab sechs Wohnungen? Prüftermin anfragen (Seite 4).

Vorhersage Berlin: bis Donnerstag nachts leichter Frost, Glätte und einzelne Schneeschauer möglich (DWD, 22.11.), ab Freitag auch tagsüber um oder unter null Grad (Open-Meteo, 22.11.).

AUS DEM ALLTAG

Wer am Haus arbeitet, wird gefragt

Wann kommt der Schornsteinfeger, wem gehört das Fahrrad im Keller, wer tauscht die Klingel? Solche Fragen landen bei dem, der gerade im Treppenhaus steht.

Beantworten kann der Hauswart davon nur einen Teil. Deshalb sollte er wissen, wer bei der Verwaltung zuständig ist, und der Mieter, an wen seine Frage weitergeht.

Mirco Dziekanski

Mirco Dziekanski,
seit 2002 tätig im Hauswart- und Reinigungsmanagement

IN EIGENER SACHE

Der Aushang erscheint regelmäßig und fasst kurz zusammen, was in der Branche wichtig ist, aus Sicht eines Hauswart- und Reinigungsbetriebs.

Folgen Sie uns auf LinkedIn
Dort erscheint jede Ausgabe.
linkedin.com/in/dziekanski

Bewerten Sie uns auf Google
Ihre ehrliche Meinung zählt.
g.page/r/CT60Fz_1sE4iEBM/review

Dziekanski Service - Hauswart & Reinigungsmanagement
Brauhausstraße 9, 13086 Berlin · www.dziekanski-service.de
Inhaber und Verantwortlich: Mirco Dziekanski (Einzelunternehmen)
030 12012969 · info@dziekanski-service.de · USt-ID DE207544397

Allgemeine Hinweise, keine Rechtsberatung. Meldungen in eigenen Worten, die Originale sind verlinkt. Das Titelbild ist mit KI erzeugt und zeigt kein echtes Haus.