

Mittwoch, den 10. April 2024

The logo for ista, consisting of the lowercase letters 'ista' in a bold, blue, sans-serif font. The letter 'i' has a small green square above its dot.A decorative graphic at the top of the slide consisting of several overlapping, wavy lines in shades of green and blue, creating a sense of movement and flow.

Verwalterseminar Dresden

Aktuelle Informationen für die Immobilienverwaltung

Das neue Gebäudeenergiegesetz

Umsetzung des GEG in der Miet- und WEG-Verwaltung

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Vorgaben des GEG zum klimaneutralen Betrieb von Heizungsanlagen

- Ein Kernziel des GEG 2024 ist die schrittweise **Vermeidung** des CO₂-Ausstoßes für die Beheizung und Warmwasserversorgung von Gebäuden.

§ 71 Abs. 1 GEG – Anforderungen an eine Heizungsanlage

Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie **mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien** oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt.

§ 72 Abs. 8 GEG – Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des **31.12.2044** mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Wahlrecht des Gebäudeeigentümers zur Erfüllung der Vorgaben

Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Abs. 1 erfüllt werden [...]:

- Hausübergabestation zum Anschluss an ein **Wärmenetz** nach Maßgabe des § 71b,
- elektrisch angetriebene **Wärmepumpe** nach Maßgabe des § 71c,
- **Stromdirektheizung** nach Maßgabe des § 71d,
- **solarthermische Anlage** nach Maßgabe des § 71e,
- Heizungsanlage zur Nutzung von **Biomasse** oder grünem oder blauem **Wasserstoff** einschließlich daraus hergestellter Derivate nach Maßgabe der §§ 71f und 71g,
- **Wärmepumpen-Hybridheizung** bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung nach < Maßgabe des § 71h Abs. 1,
- **Solarthermie-Hybridheizung** bestehend aus einer solarthermischen Anlage nach Maßgabe der §§ 71e und 71h Abs. 2 in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung nach Maßgabe des § 71h Abs. 4.

Vorgaben des GEG zum klimaneutralen Betrieb von Heizungsanlagen

§ 71 Abs. 11 GEG – Allgemeine Beratungspflicht

Vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, hat eine Beratung durch eine fachkundige Person zu erfolgen, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender Kohlenstoffdioxid-Bepreisung, hinweist.

„Scharfschaltung“ des § 71 GEG erst nach Bekanntgabe der KWP

- Grundsätzlich (Vorsicht vor den Ausnahmen!) sind die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erst einzuhalten, wenn die Kommunale Wärmeplanung (KWP) auf der Grundlage des KWP in der jeweiligen Gemeinde veröffentlicht wird.

§ 71 Abs. 8 GEG – Übergangsfristen für Bestandsgebäude durch das WPG

- Eine nach dem 1.1.2024 auszutauschende Heizungsanlage darf **bis einen Monat nach der Bekanntgabe der KWP** durch eine Heizungsanlage ersetzt werden, die die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG nicht erfüllt.
- In Gemeinden > 100.000 Einwohner ist die KWP **bis spätestens zum 30.6.2026**, in Gemeinden < 100.000 Einwohner **bis spätestens zum 30.6.2028** bekannt zu machen.
- Liegt in Gemeinden > 100.000 Einwohner bis zum 30.6.2026 / in Gemeinden < 100.000 Einwohner bis zum 30.6.2028 keine KWP vor, wird so getan, als ob eine KWP vorliegt, d.h., spätestens zum Ablaufe des 30.6.2026 bzw. 30.6.2028 muss eine ausgetauschte Heizungsanlage die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG erfüllen.

Bestandsimmobilien

Sonderregeln beim Einbau einer Nicht-GEG-Heizungsanlage

§ 71 Abs. 12 GEG - Rück-Rückausnahme für „Panikkäufer“

- **§ 71 Abs. 8 Abs. 1 ist nicht für Heizungsanlagen anzuwenden, für die ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem 19.4.2023 geschlossen wurde und die bis zum Ablauf des 18.10.2024 zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden.**

Bestandsimmobilien

Sonderregeln beim Einbau einer Nicht-GEG-Heizungsanlage

§ 71i GEG – Sonderregelung für Übergangsheizungen

- **Im Fall eines Heizungsaustauschs nach den in § 71 Abs. 8 genannten Zeitpunkten kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Anforderungen des § 71 Abs. 1 erfüllt.**

Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden.

Bestandsimmobilien

Sonderregeln beim Einbau einer Nicht-GEG-Heizungsanlage

§ 71j GEG – Übergangsfrist beim Neuausbau eines Wärmenetzes

- **Bis zum Anschluss an ein Wärmenetz i.S.d. § 71b GEG darf eine Nicht-GEG-Heizung eingebaut oder aufgestellt werden, wenn eine 10-Jahresliefervertrag über Wärme aus mind. 65% erneuerbaren Energien nachgewiesen wird, in dem sich der Wärmenetzbetreiber zur Inbetriebnahme binnen der WPG-Fristen, spätestens in 10 Jahren nach Vertragsschluss verpflichtet.**

Bestandsimmobilien

Sonderregeln beim Einbau einer Nicht-GEG-Heizungsanlage

§ 71k GEG – Übergangsfrist für hybride Erdgas-/Wasserstoffheizungen

- **Bis zum Anschluss an ein Wasserstoffnetz darf eine Nicht-GEG-Heizung eingebaut oder aufgestellt werden, wenn diese auf die Verbrennung von 100% GEG-konformem Wasserstoff umrüstbar ist und die KWP vorsieht, dass ein Wasserstoffnetz bis Ablauf des 31.12.2044 eine 100%-tige Versorgung mit Wasserstoff erfolgt.**

Vorsicht Falle!

§ 71 Abs. 9 GEG – Rückausnahme für Heizungen mit flüssigen/gasförmigen Brennstoffen

- Der Betreiber einer mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickten Heizungsanlage,
 - die **nach Ablauf des 31.12.2023 und vor Ablauf des 30.6.2026 bzw. 30.6.2028** oder
 - **vor Ablauf von einem Monat nach der Bekanntgabe der KWP**eingebaut wird und die nicht die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt, hat sicherzustellen, dass
 - ab dem 1.1.2029 mindestens 15 %,
 - ab dem 1.1.2035 mindestens 30 %,
 - ab dem 1.1.2040 mindestens 60 %,der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird.

Übersicht

Austauschzeitpunkt	Ersetzung durch	Betriebserlaubnis
vor dem 30.6.2026/30.6.2028 vor Ablauf 1 Monat ab KWP (je nachdem, was früher eintritt)	§ 71 Abs. 9 nicht GEG-konforme Heizung mit flüssigem/gasförmigem Brennstoff	dauerhaft nur, wenn Betrieb ab 1.1.2029 15% und steigend mit Wasserstoff oder Biomasse
nach dem 30.6.2026/30.6.2028 oder 1 Monat nach KWP	§ 71 Abs. 1 GEG-konforme Heizung	dauerhaft
nach dem 30.6.2026/30.6.2028 1 Monat nach KWP	§ 71i - nicht GEG-konforme Heizung	max. 5 Jahre ab Beginn der Austauscharbeiten, dann Er- setzung durch GEG-Heizung
ab dem 1.1.2024	§ 71k - H2-ready Hybridheizung	dauerhaft, wenn KWP den An- schluss an ein Wasserstoff- netz bis 31.12.2044 vorsieht
ab dem 1.1.2024	§ 71j - nicht GEG-konforme Heizung	max. bis zum Anschluss an ein Wärmenetz, max. 10 Jahre nach Vertrag über 10 Jahre
bis 18.10.2024	§ 71 Abs. 12 - nicht GEG-konforme Heizung	dauerhaft, wenn Vertrag bis 19.4.2023 geschlossen
ab 1.1.2024	§ 71 Abs. 11 – Beratungspflicht	fachkundige Person

Vorsicht Falle – Sonderregelungen für Etagenheizungen!

§ 71I Abs. 1 GEG – Übergangsfristen für Etagenheizungen

In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Abs. 1 für Etagenheizungen erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.

- § 71I GEG ist seit dem 1.1.2024 wirksam und auch „scharfgeschaltet“.
- Die Übergangsfristen des § 71 Abs. 8 GEG („Scharfschaltung“ 1 Monat nach Bekanntgabe des WPG / spätestens zum 1.7.2026 bzw. 1.7.2028) gelten nicht!
- 5 Jahre nach dem ersten Heizungstausch ist die Vorschrift des § 71 Abs. 1 GEG (Pflicht zur Wärmeerzeugung mit mind. 65% erneuerbaren Energien) anzuwenden.
- Für Etagenheizungen im Mietrecht gelten die allgemeinen Regelungen des § 71I GEG, für das Wohnungseigentum gelten zusätzlich die Spezialvorschriften des § 71n GEG.

Was ist überhaupt eine Etagenheizung?

§ 3 GEG enthält keine Legaldefinition der Etagenheizung.

Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 20/6875, S. 124 ff.) sind Etagenheizungen im Gegensatz zu Zentralheizungen dezentrale Heizungen in einzelnen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzeinheiten (Gebäudeteile), die ausschließlich diese Einheiten getrennt von anderen Wohnungen oder Nutzeinheiten versorgen.

Nr. 3 Buchst. i) der BEG EM definiert eine Etagenheizung als Wärmeerzeuger, der in einem Mehrfamilienhaus eine einzelne Wohneinheit oder ein einzelnes Stockwerk versorgt und in der zu versorgenden Wohnung / dem zu versorgenden Stockwerk aufgestellt ist.

- Unter den Begriff der Etagenheizung fallen gem. § 71I Abs. 6 GEG auch Einzelraumfeuerungsanlagen i.S.d. § 2 Nr. 3 1. BImSchV (Kamin-, Kachel- und Pelletöfen, Herde).

Kommt es darauf an, welcher Brennstoff eingesetzt wird?

Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 20/6875, S. 124 ff.) ist der zum Betrieb der Etagenheizung eingesetzte Brennstoff grundsätzlich beliebig (Gas, Heizöl, Kohle, Holz).

Nr. 3 Buchst. i) der BEG EM definiert eine Etagenheizung als Wärmeerzeuger, der auf der Basis von Gas oder fossilen Brennstoffen betrieben wird.

- Eine Ausnahme gilt gem. § 71d GEG für Stromdirektheizungen, d.h. für Geräte zur direkten Erzeugung von Wärme durch Ausnutzung des elektrischen Widerstands (§ 3 Abs. 1 Nr. 29 GEG), deren Austausch besonderen Regelungen unterliegt.

Was gilt für Warmwasser-/Kombi-Thermen?

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 14a GEG ist eine Heizungsanlage jede Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon.

Gem. § 71 Abs. 4 GEG sind die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG bei

- einer Heizungsanlage, die sowohl Raumwärme als auch Warmwasser erzeugt, auf das Gesamtsystem, anzuwenden (Kombi-Gastherme = Etagenheizung),
- einer Heizungsanlage, in der Raumwärme und Warmwasser getrennt voneinander erzeugt werden, nur auf das Einzelsystem, das neu eingebaut oder aufgestellt wird (Heiztherme = Etagenheizung / Warmwassertherme = Etagenheizung).

- Gem. § 71 Abs. 5 GEG ist eine dezentrale elektrische Warmwasserbereitung, die unabhängig von der Erzeugung von Raumwärme erfolgt, von den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG ausgenommen.

Elektrische Durchlauferhitzer müssen elektronisch geregelt sein.

Was bedeutet das für die Praxis?

§ 71n Abs. 5 GEG

Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der 5-Jahres-Frist des § 71I Abs. 1 S. 1 GEG über die Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG zu beschließen.

- **Binnen max. 5 Jahren** nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung muss die GdWE eine Entscheidung darüber treffen,
 - ob alle Einheiten weiterhin nur mit Etagenheizungen beheizt,
 - ob alle Einheiten an eine neu einzubauende Zentralheizung angeschlossen,
 - ob die Einheiten teilweise an eine neu einzubauende Zentralheizung angeschlossen,
 - ob die Einheiten ganz oder teilweise an eine bestehende Zentralheizung angeschlossen werden sollen.

In wohnungseigentumsrechtlicher Hinsicht zählt eine Etagenheizung zum Sondereigentum.

Daher liegen typischerweise der GdWE keine konkreten Informationen darüber vor, welche Etagenheizungen vorhanden, wie alt diese sind und in welchem technischen Zustand diese sich befinden.

Da diese Informationen aber für eine Entscheidungsfindung notwendig sind, sind diese zunächst zu beschaffen und den Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen (§ 71n Abs. 1 - 3 GEG).

WEG Phase 1: Beschaffung der Informationen vom Bezirksschornsteinfeger

§ 71n Abs. 1 S. 1 GEG

Für ein Gebäude, in dem Wohnungs- oder Teileigentum besteht und in dem mindestens eine Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, **bis zum Ablauf des 31.12. 2024** von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die Mitteilung der im Kkehrbuch vorhandenen, für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung erforderlichen Informationen zu verlangen.

§ 71n Abs. 1 S. 3 GEG

Auf Verlangen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, **innerhalb von sechs Monaten** nach der Aufforderung für jede Etagenheizung jeweils das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Abs. 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242) in der jeweils geltenden Fassung oder die nach S. 2 erforderlichen und im Kkehrbuch vorhandenen Informationen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Ersatz der Aufwendungen zu übersenden.

WEG Phase 1: Beschaffung der Informationen von den Wohnungseigentümern

§ 71n Abs. 2 GEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, **bis zum Ablauf des 31.12.2024** von den Wohnungseigentümern der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, in denen eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, die Mitteilung von Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen zu verlangen, die für eine Ersteinschätzung etwaigen Handlungsbedarfs zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 dienlich sein können. Hierzu zählen insbesondere Informationen über

1.

den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,

2.

sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen, die die Wohnungseigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, und

3.

Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.

Die Wohnungseigentümer sind dazu verpflichtet, die genannten Informationen **innerhalb von sechs Monaten** nach der Aufforderung in Textform mitzuteilen.

WEG Phase 1: Durchsetzung des Informationsanspruchs

- Zur Informationsbeschaffung ist ausdrücklich die GdWE verpflichtet.
- Daher ist für die Umsetzung der Verwalter als Vertreter der GdWE gem. § 9a Abs. 1 WEG zuständig.
- Der Verwalter muss also unter Einhaltung der **am 31.12.2024 ablaufenden Frist** die Informationen gem. § 71n Abs. 1 und Abs. 2 GEG -nachweislich- anfordern.
- Der Verwalter muss weiter darauf achten, dass die Informationen auch nach **Ablauf der 6-Monats-Frist** erteilt werden.
- Verletzt der Verwalter seine Informationsbeschaffungspflicht, kann er sich schadensersatzpflichtig machen.
- Dies bedeutet, dass der Verwalter gehalten ist, die Pflicht zur Informationsmitteilung, insbesondere gegenüber den Wohnungseigentümern, notfalls gerichtlich durchzusetzen.
- Da die Bezirksschornsteinfeger für ihre Auskünfte eine Vergütung verlangen können, wird sich die fristgerechte Informationserteilung hier eher unproblematisch gestalten. Allerdings ist eine Fristenkontrolle nebst rechtzeitiger Mahnung wegen des auf die Bezirksschornsteinfeger zeitgleich zukommenden „lawinenartigen“ Arbeitsaufwands geraten.

WEG Phase 1: Weiterleitung der beschafften Informationen

§ 71n Abs. 3 GEG

Nach Ablauf der Mitteilungsfrist stellt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern **innerhalb von drei Monaten** in konsolidierter Fassung zur Verfügung.

- Der Verwalter muss weiter darauf achten, dass die Informationen auch binnen der **3-Monats-Frist** erteilt werden.
- Zur Verfügung stellen heißt, dass der Verwalter den Wohnungseigentümern die Möglichkeit der Kenntnisnahme ermöglichen muss. Dies kann durch Übermittlung -auch in Textform- (also per E-Mail) an sämtliche Eigentümer erfolgen, aber auch durch Einstellen in das Internet-Portal oder die App des Verwalters geschehen (sowie mit dem Eigentümer die Nutzung dergestalt vereinbart ist).
- Zur Verfügung stellen in „konsolidierter Fassung“ bedeutet die Möglichkeit einer übersichtlichen Zusammenfassung, die allerdings die relevanten Informationen enthalten muss. Vorsorglich sollte darauf hingewiesen werden, dass die Möglichkeit der Einsichtnahme oder auf Anforderung die Übermittlung aller Informationen digital eröffnet ist.

Phase 1: Übersicht Informationsbeschaffung und -weitergabe

Zeitpunkt	Was ist zu tun?	Verantwortlicher
spätestens bis 31.12.2024	Aufforderung an den Bezirksschornsteinfeger, die Informationen gem. § 71n Abs. 1 GEG zu übersenden	Verwalter
spätestens bis 31.12.2024	Aufforderung an die Wohnungseigentümer, die Informationen gem. § 71n Abs. 2 S. 1 und 2 GEG mitzuteilen	Verwalter
6 Monate nach Aufforderung, spätestens bis 30.6.2025	Übersendung der Informationen	Bezirksschornsteinfeger, Wohnungseigentümer
3 Monate nach Übersendung, spätestens bis 30.9.2025	Zurverfügungstellung der erhaltenen Informationen für die Wohnungseigentümer in konsolidierter Fassung	Verwalter
ab dem 30.9.2025	Unverzögliche Information der GdWE (des Verwalters) über Änderungen	Wohnungseigentümer

Empfehlenswert ist, die Wohnungseigentümer frühzeitig über das Verfahren zur Informationsbeschaffung und -weiterleitung zu informieren; alternativ im Zuge der ohnehin kurzfristig anstehenden Eigentümerversammlungen. Dabei sollten zugleich Beschlüsse zur Durchführung des Verfahrens sowie ein Beschluss über eine Zusatzvergütung der Verwaltung hierfür gefasst werden.

Rechtzeitige Regelung des Verfahrens durch Beschluss

Beschlussvorschlag 1:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung für den Fall, dass der zuständige bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger und/oder Wohnungs-/Teileigentümer den ihnen obliegenden Übersendungs-/Mitteilungspflichten gem. § 71n Abs. 1, Abs. 2 GEG nicht binnen der in § 71n Abs. 1 S. 3, Abs. 2 S. 2 GEG bestimmten Frist (6 Monate nach Zugang der Aufforderung) nachkommen, anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der GdWE deren Übersendungs-/Mitteilungsansprüche gem. § 71n Abs. 1 u. 2 GEG unter Einschaltung eines Rechtsanwalts außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen.

Entsprechendes gilt für den Fall, dass Wohnungs-/Teileigentümer Ihrer Pflicht gem. § 71n Abs. 3 GEG zur unverzüglichen Unterrichtung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme und über weitere Änderungen zu den Informationen nach § 71 n Abs. 1 S. 2 sowie nach S. 1 GEG nicht nachkommen.

Rechtzeitige Regelung des Verfahrens durch Beschluss

Beschlussvorschlag 2:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, die gem. § 71n Abs. 3 GEG vorgesehene Zurverfügungstellung der nach § 71n Abs. 1 u. 2 GEG erhaltenen Informationen wie folgt zu handhaben:

Um einen übermäßigen bürokratischen Aufwand zu vermeiden, wird die Verwaltung namens und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Wohnungs-/Teileigentümern die nach § 71n Abs. 1 u. 2 GEG erhaltenen Informationen zu den vorhandenen Etagenheizungen binnen 3 Monaten fristgerecht in konsolidierter Fassung (d.h., im Rahmen einer übersichtlichen Zusammenfassung) zur Verfügung zu stellen.

Dies erfolgt auf digitalem Wege durch Einstellung in das Verwalterportal bzw. die Verwalter-App der Verwaltung.

Soweit diese Übermittlungswege im Einzelfall keine Anwendung finden oder ein Wohnungseigentümer die erteilten Informationen in vollem Umfang zur Kenntnis nehmen möchte, hat die Verwaltung nach vorheriger Terminvereinbarung die Einsichtnahme in die erteilten Informationen in deren Geschäftsräumen zu deren üblichen Geschäftszeiten [diese sind: ...] zu ermöglichen.

Die Verwaltung wird zudem auf Anforderung eine Übermittlung sämtlicher Unterlagen per E-Mail gegen Entgelt anbieten.

Rechtzeitige Regelung der Zusatzvergütung des Verwalters

Beschlussvorschlag 3:

Die Eigentümerversammlung beschließt, der Verwaltung für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit der Anforderung der gem. § 71n Abs. 1 - 2 GEG durch den beauftragten Schornsteinfegermeister sowie durch die Wohnungs-/Teileigentümer zu erteilenden Informationen, der Kontrolle der Mitteilungsfristen und Anmahnung nicht fristgerecht erteilter Informationen, der Sammlung und Aufbewahrung der erteilten Informationen in geordneter Form, der Erstellung einer konsolidierten Fassung der Informationen sowie deren Zurverfügungstellung an die Wohnungs-/Teileigentümer gem. § 71n Abs. 3 GEG eine Zusatzvergütung nach Zeitaufwand gem. den in Anlage 4 zum Verwaltervertrag vom [...] vereinbarten Vergütungssätzen [alternativ: eine pauschale Zusatz-vergütung i.H.v. [...] EUR pro Wohnungs-/Teileigentums-einheit] zzgl. jeweils gültiger MwSt. sowie Ersatz seiner Kopier-, Telefon- und Portoauslagen, zu gewähren.

Umgang mit verfrühten Beratungs- und Entscheidungswünschen

- Sind den Eigentümern die Informationen zur Verfügung gestellt worden, ist es realistisch, dass der Wunsch geäußert wird, dass der Verwalter eine Eigentümerversammlung im Sinne einer „Informations-Veranstaltung“ einberuft, oder -im Extremfall- bereits vorzeitig eine Beschlussentscheidung über den Verbleib von Etagenheizungen bzw. den Einbau einer Zentralheizung herbeigeführt werden soll.
- Davon ist mit folgenden Argumenten abzuraten
Die Entscheidungsfrist beginnt erst mit dem (noch unbekanntem) Zeitpunkt des ersten Austauschs einer Etagenheizung. Die Entscheidungsfrist beträgt immerhin 5 Jahre.
Bis dahin können noch Änderungen am Informationsstand eintreten.
Eine Entscheidungsnotwendigkeit besteht daher noch nicht, weshalb nicht zwingend zu treffende Entscheidungen als bauliche Veränderung gelten (hierzu auch nachfolgend).
Abgesehen davon fehlt es an einer tragfähigen Entscheidungsgrundlage (Gutachten).

Phase 2: Der Eintritt des „Sündenfalls“ – Austausch der ersten Etagenheizung

§ 71I Abs. 1 GEG – Beginn der 5-Jahres-Entscheidungsfrist

In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Abs. 1 für Etagenheizungen erst **fünf Jahre** nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.

§ 71n Abs. 5 S. 1 GEG – 5-Jahres-Entscheidungsfrist

Die Wohnungseigentümer haben **innerhalb der Frist** des § 71I Abs. 1 S. 1 über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Abs. 1 zu **beschließen**.

§ 71I Abs. 4 S. 1 GEG – Zentralheizungspflicht

Sofern der Verantwortliche innerhalb der Frist des Abs. 1 S. 1 **keine Entscheidung** nach Abs. 2 S. 1 oder nach Abs. 3 S. 1 trifft, ist er **zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet**.

WEG Phase 2: Handlungspflichten des Verwalters

§ 71n Abs. 4 GEG

Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter **unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen**.

In der Wohnungseigentümerversammlung ist über die **Vorgehensweise** zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 **zu beraten** und **auf die Rechtsfolge des § 71l Abs. 4 hinzuweisen**.

WEG Phase 2: Unverzögliche Unterrichtungspflicht des Eigentümers

§ 71n Abs. 2 S. 4 GEG

Die Wohnungseigentümer haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme und über [...] unverzüglich zu unterrichten.

- Wichtig ist gerade für Wohnungseigentümer die Erkenntnis, dass die 5-Jahres-Entscheidungsfrist gem. § 71l Abs. 1 GEG mit dem ersten Austausch einer Etagenheizung zu laufen beginnt, unabhängig davon, ob der betreffende Wohnungseigentümer dies der GdWE mitteilt oder nicht.
- Verletzt der Wohnungseigentümer die ihm obliegende Pflicht zur unverzüglichen Information und kann die GdWE dann die notwendigen Entscheidungen nicht mehr rechtzeitig treffen und folgt hieraus die Pflicht zur Umstellung auf eine Zentralheizung, so kann der Wohnungseigentümer sich erheblichen Schadensersatzforderungen ausgesetzt sehen.

Phase 2: Pflichten bei erstem Austausch einer Etagenheizung

Zeitpunkt	Was ist zu tun?	Verantwortlicher
ab dem 1.1.2024	Unverzügliche Information der GdWE (des Verwalters) über den Ausfall oder Austausch einer Etagenheizung	Wohnungseigentümer
ab dem 1.1.2024	<ul style="list-style-type: none">▫ Unverzügliche Abhaltung einer Eigentümerversammlung (bei Kenntnis),▫ Information der Wohnungseigentümer über den Beginn der Entscheidungsfrist des § 71I Abs. 1 GEG und die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG,▫ Information der Wohnungseigentümer über die Folgen nicht frístgerechter Entscheidung (Zentralheizungspflicht).	Verwalter

- Die 5-Jahres-Entscheidungsfrist beginnt mit dem ersten Austausch einer Etagenheizung zu laufen beginnt, unabhängig davon, ob der betreffende Wohnungseigentümer dies der GdWE mitteilt oder nicht.
- Die Pflicht zur unverzüglichen Abhaltung der Eigentümerversammlung bedeutet nicht, dass die gesetzliche oder vereinbarte Ladungsfrist abgekürzt werden darf. Ein Fall besonderer Dringlichkeit liegt regelmäßig nicht vor, denn die Entscheidungsfrist beträgt 5 Jahre. Besondere Dringlichkeit kann also nur vorliegen, wenn der erste Austausch einer Etagenheizung so spät bekannt wird, dass diese Frist kurzfristig abzulaufen droht.

Phase 3: Organisation der Entscheidungsfindung und Umsetzung

§ 71n Abs. 5 GEG – Verfahren

Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der 5-Jahres-Frist des § 71I Abs. 1 S. 1 GEG über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Abs. 1 zu beschließen.

Für die Erfüllung dieser Anforderungen ist ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen.

Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung der Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 zu berichten.

§ 71I Abs. 5 GEG – Information des Bezirksschornsteinfegers

Die getroffene Entscheidung ist unverzüglich dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger in Textform mitzuteilen (damit dieser im Rahmen der Feuerstättenschau prüfen kann, ob die Vorgaben des GEG eingehalten wurden).

§ 71I Abs. 4 S. 1 GEG – Zentralheizungspflicht

Sofern der Verantwortliche (die GdWE) innerhalb der Frist des Abs. 1 S. 1 keine Entscheidung nach Abs. 2 S. 1 oder nach Abs. 3 S. 1 trifft, ist er zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet.

Phase 3: Übersicht Organisation der Entscheidungsfindung

Zeitpunkt	Was ist zu tun?	Verantwortlicher
bis spätestens 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung	Abhaltung einer Eigentümerversammlung zum Zweck der Beschlussfassung	Verwalter
bis spätestens 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung	Beschlussfassung über die Entscheidung, wie die §§ 71 Abs. 1, 71I und 71n GEG umgesetzt werden sollen	Wohnungseigentümer
bis spätestens 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung	Erarbeitung und Beschlussfassung über ein Umsetzungskonzept	Verwalter und Wohnungseigentümer
unverzüglich nach der Beschlussfassung	Information über die Entscheidung an den Bezirksschornsteinfegermeister in Textform	Verwalter
ab 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung	jährliche Berichterstattung über den Stand des Umsetzungskonzepts	Verwalter

Phase 3: Organisation der Entscheidungsfindung und Umsetzung

5 Jahre sind schnell verstrichen

- Zu berücksichtigen ist dabei die erhebliche Auslastung von Fachleuten (Energieeffizienz-Experten) und Fachunternehmen, die durch Neuregelungen des GEG einer Flut von Anfragen ausgesetzt sind.
- Zur Schaffung einer tauglichen Entscheidungsgrundlage ist zunächst fachkundig (ggfls. durch einen Energieeffizienz-Experten) auf der Grundlage der vorliegenden Informationen gem. § 71n Abs. 1 u. 2 GEG sowie einer Bestandsaufnahme zu ermitteln, welche Möglichkeiten sich für die Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG ergeben, ob und wie diese baulich/technisch umsetzbar sind, welche Vor- und Nachteile sich jeweils ergeben und mit welchen geschätzten Kosten diese verbunden sind.
- Im Anschluss ist die Frage der Möglichkeit einer Befreiung sowie die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln (insbes. aus den BEG EM zu prüfen.
- Erst wenn die Ergebnisse hierzu vorliegen, kann in einer nachfolgenden Eigentümerversammlung eine Entscheidung getroffen werden, welche der als möglich erarbeiteten Ausführungsvarianten weiter verfolgt werden soll.
- Erst dann kann der beauftragte Sachverständige (Energieeffizienz-Experte) diese Maßnahme konkret planen, ein Leistungsverzeichnis erstellen und die einzelnen Gewerke ausschreiben.
- Die Vergabe selbst kann dann erst in einer weiteren Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Spätestens jetzt wird die Frage kommen: „Wie können wir uns drücken?“

Folgen der Missachtung des GEG

Die vorsätzliche Missachtung der Vorschriften zum klimaneutralen Betrieb von Heizungsanlagen u.a. gem. §§ 71 Abs. 1, 2, 3 GEG, der Übergangsfristen sowie der Betreiberpflichten gem. §§ 60a-c GEG stellt gem. 108 Abs. 1 GEG eine Ordnungswidrigkeit dar, die gem. § 108 Abs. 2 Nr. 3 GEG mit einer Geldbuße jeweils bis zu 5.000,00 EUR geahndet werden kann.

§ 8 GEG - Verantwortliche

(1)

Für die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes ist der Bauherr oder Eigentümer verantwortlich, soweit in diesem Gesetz nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher bezeichnet ist.

(2)

Für die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes sind im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen verantwortlich, die im Auftrag des Eigentümers oder des Bauherren bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden.

Ausnahmen von den Vorgaben des GEG

§ 10 Abs. 3 GEG - Grundsatz

Die Anforderungen an die Errichtung von einem Gebäude nach diesem Gesetz finden keine Anwendung, soweit ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Arbeitsschutz oder zum Schutz der Gesundheit entgegensteht.

§ 105 GEG - Baudenkmäler

Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.

§ 5 GEG - Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Die Anforderungen und Pflichten, die in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen aufgestellt werden, müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie für Gebäude gleicher Art und Nutzung und für Anlagen oder Einrichtungen wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen und Pflichten gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

Bei bestehenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.

§ 102 GEG – Möglichkeit der Befreiung

(1) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag des Eigentümers oder Bauherren von den Anforderungen dieses Gesetzes zu befreien, soweit

1. die Ziele dieses Gesetzes durch andere als in diesem Gesetz vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder
2. die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.

Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn **die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können**, das heißt, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag stehen.

Eine unbillige Härte liegt auch vor, wenn die notwendigen **Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes** stehen.

Hierbei sind unter Berücksichtigung des Ziels dieses Gesetzes die zur Erreichung dieses Ziels erwartbaren **Preisentwicklungen für Energie** einschließlich der Preise für Treibhausgase nach dem europäischen und dem nationalen Emissionshandel zu berücksichtigen.

Eine unbillige Härte liegt auch vor, wenn **aufgrund besonderer persönlicher Umstände** die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes **nicht zumutbar** ist.

→ **Praxis-Tipp:**

Die Eigentümer sollten auf die Möglichkeit einer Befreiung hingewiesen werden, da ansonsten ein vom Verwalter verschuldeter Ermessens-Nichtgebrauch angenommen werden kann (Prüfung durch Sachverständigen/Juristen).

Phase 4: Entscheidungsoptionen des Eigentümers

Fall A: Das Objekt wird ausschließlich mit Etagenheizungen beheizt

Variante I: Entscheidung für den Weiterbetrieb der Etagenheizungen

- Eine Etagenheizung, die **vor dem 1.1.2024** (Inkrafttreten des GEG) eingebaut wurde, muss, **so lange sie funktioniert, nicht** durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, ersetzt werden, Reparaturen sind also möglich (§ 71I Abs. 1 S. 1 GEG).
- Die erste Etagenheizung, die **nach dem 1.1.2024** auszutauschen ist, darf noch durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG **nicht** erfüllt, ersetzt werden (§§ 71I Abs. 1 S. 2, 71i S. 2 GEG).
- **Nach Ablauf der durch den Austausch der ersten Etagenheizung ausgelösten 5-Jahres-Frist** auszutauschende Etagenheizungen müssen durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG **erfüllt**, ersetzt werden (§ 71I Abs. 3 S. 1 GEG).
- **Innerhalb der durch dem Austausch der ersten Etagenheizung ausgelösten 5-Jahres-Frist** auszutauschende Etagenheizungen dürfen durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG **nicht** erfüllt, ersetzt werden.
Dies **müssen** aber, **auch wenn sie nicht defekt sind, binnen 1 Jahres nach Ablauf der 5-Jahres-Frist** durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, ersetzt werden (§ 71I Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 71I Abs. 2 S. 5 GEG).

Fall A: Das Objekt wird ausschließlich mit Etagenheizungen beheizt

Variante II: Entscheidung für eine Voll-Zentralisierung

- Die Zentralheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, ist spätestens **8 Jahre** nach Ende der **5-jährigen** Entscheidungsfrist (erster Austausch einer Etagenheizung) fertigzustellen, also spätestens **13 Jahre nach Beginn der Überlegungsfrist** (§ 71 Abs. 2 S. 1 GEG).
- Eine Etagenheizung, die **vor dem 1.1.2024** (Inkrafttreten des GEG) eingebaut wurde, muss, **solange sie funktioniert, nicht** an die Zentralheizung angeschlossen werden, Reparaturen sind also möglich (§ 71 Abs. 2 S. 1 GEG).
- Die erste Etagenheizung, die **nach dem 1.1.2024** auszutauschen ist, darf noch durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG **nicht** erfüllt, ersetzt werden (§§ 71 Abs. 1 S. 2, 71i S. 2 GEG).
- **Nach dem Austausch der ersten Etagenheizung** muss jede wegen eines Defekts auszutauschende Etagenheizung an die Zentralheizung angeschlossen werden, wenn
 - die Zentralheizung fertiggestellt ist,
 - **spätestens 13 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung** (§ 71 Abs. 2 S. 2 GEG).
- **Solange die Zentralheizung nicht fertiggestellt oder die 13-jährige Anschlusspflicht nicht abgelaufen ist**, darf eine Etagenheizung durch eine solche ersetzt werden, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG nicht erfüllt.
Diese muss aber, **auch wenn sie nicht defekt ist, binnen 1 Jahres nach Ablauf der 13-Jahres-Frist an die Zentralheizung angeschlossen werden**, also max. nach 14 Jahren (§ 71 Abs. 2 S. 3 GEG).

Fall A: Das Objekt wird ausschließlich mit Etagenheizungen beheizt

Variante III: Entscheidung für eine Teil-Zentralisierung

- Die Zentralheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, ist spätestens **3 Jahre** nach Ende der **5-jährigen** Entscheidungsfrist (erster Austausch einer Etagenheizung) fertig zu stellen, also spätestens **8 Jahre nach Beginn der Überlegungsfrist** (§ 71 Abs. 2 S. 1 GEG).
- Für diejenigen Einheiten, die von der Teil-Zentralisierung erfasst werden, gelten die Regeln für die Komplett-Umstellung auf eine Zentralheizung (§ 71 Abs. 2 S. 1 - 3 GEG).
- Für diejenigen Einheiten, die von der Teil-Zentralisierung nicht erfasst werden, gelten die Regelungen für den Weiterbetrieb von Etagenheizungen (§ 71 Abs. 4 u. Abs. 5 GEG).

Fall B: Das Objekt wird teils zentral, teils mit Etagenheizungen beheizt

Variante I: Entscheidung gegen eine Mehr-Zentralisierung

Die Entscheidung gegen jeglichen Anschluss der bisher durch Etagenheizungen versorgten Einheiten an eine Zentralheizung (Mehrzentralisierung) hat folgende Konsequenzen:

- **Für die bestehenbleibende Zentralheizung gelten die allgemeinen Regelungen für Heizungsanlagen nach § 71 Abs. 1 GEG.**
- **Für diejenigen Einheiten, die weiterhin durch Etagenheizungen versorgt werden, gelten die Regeln für den Weiterbetrieb von Etagenheizungen (§ 71 Abs. 4 u. Abs. 5 GEG).**

Fall B: Das Objekt wird teils zentral, teils mit Etagenheizungen beheizt

Variante II: Mehrzentralisierung durch Anschluss an eine vorhandene Zentralheizung

- **Für die bestehenbleibende Zentralheizung gelten die allgemeinen Regelungen für den Weiterbetrieb von Heizungsanlagen gem. § 71 Abs. 1 GEG.**
- **Für diejenigen Einheiten, die an eine bestehende Heizungsanlage angeschlossen werden, gelten die Regelungen für die Komplett-Umstellung auf eine Zentralheizung (§ 71 Abs. 2 S. 1 bis 3 GEG).**
- **Ergänzend gilt, dass die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG für diejenigen Einheiten, die an eine bestehende Heizungsanlage angeschlossen werden, als erfüllt gelten, auch wenn die Zentralheizungsanlage selbst (noch) nicht die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt (§ 71 Abs. 6 GEG).**
- **Für diejenigen Einheiten, die von dem Anschluss an die Zentralheizung nicht erfasst werden, gelten die Regeln für den Weiterbetrieb von Etagenheizungen (§ 71 Abs. 4 u. Abs. 5 GEG).**

Fall B: Das Objekt wird teils zentral, teils mit Etagenheizungen beheizt

Variante III: Mehrzentralisierung durch Anschluss an eine neue Zentralheizung

- **Die neu einzubauende Zentralheizung hat den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG zu entsprechen.**
- **Für alle Einheiten, die an die neue Zentralheizung angeschlossen werden, gelten die Regeln für die Komplett-Umstellung auf eine Zentralheizung (§ 71 Abs. 2 S. 1 - 3 GEG).**
- **Für diejenigen Einheiten, die von dem Anschluss an die Zentralheizung nicht erfasst werden, gelten die Regeln für den Weiterbetrieb von Etagenheizungen (§ 71 Abs. 4 u. Abs. 5 GEG).**

Phase 5: Entscheidung durch Beschluss

Entscheidung für eine Zentralheizungslösung – einfache Mehrheit

Wird eine Entscheidung zugunsten einer Zentralheizungslösung getroffen, bedarf dieser Beschluss lediglich der einfachen Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung (§§ 19 Abs. 2 Nr. 2, 25 Abs. 1 WEG). Bauliche Maßnahmen, auch wenn diese zu einer Veränderung des bestehenden Zustands des Gemeinschaftseigentums führen, sind als Erhaltungsmaßnahmen zu qualifizieren, wenn -wie hier vorliegend- die Wohnungseigentümer gesetzlich gehalten sind, über die Ausführung solche Maßnahmen zu entscheiden. Zu warnen ist vor verfrühten Entscheidungen, die bereits vor der Beginn der 5-Jahres-Entscheidungsfrist getroffen werden (z.B. zur Erlangung des „Klimageschwindigkeits-Bonus“), da solche Maßnahmen nach h.M. als bauliche Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG angesehen werden (vgl.: LG München I, Urt. v. 16.5.2022 – 1 S 2338/22, LG München I, Urt. v. 9.11.2022 - 1 S 3113/22 WEG).

Entscheidung für den Weiterbetrieb auch nur einer Etagenheizung

§ 71n Abs. 6 GEG – Doppelt qualifizierte Mehrheit

Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Ein trotz Verfehlung der doppelt-qualifizierten Mehrheit als zustande gekommen verkündeter Beschluss ist nach h.M. nicht nichtig, sondern nur rechtswidrig und anfechtbar.

Phase 5: Finanzierung und Fördermittel

Eigenfinanzierung

Zu beachten ist, dass für die Durchführung von Maßnahmen zur Teil- oder Mehrzentralisierung ein Rückgriff auf die Mittel der Erhaltungsrücklage nicht zulässig ist, da die Kosten solcher Maßnahmen nur von denjenigen Eigentümern zu zahlen sind, die an eine neue oder bestehende Zentralheizungsanlage angeschlossen werden. Eine Entnahme von Rücklagebeträgen zu Gunsten nur einzelner kostentragungspflichtiger Eigentümer scheidet aus, da in diesem Fall ein vom Zuführungsschlüssel (alle Eigentümer) abweichender Entnahmeschlüssel (nur für einzelne Eigentümer) verwendet wird (vgl.: LG Frankfurt/Main, Urt. v. 12.10.2023 – 2-13 S 133/22; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 141 ff.).

In solchen Fällen wird eine Finanzierung über Sonderumlagen zu erfolgen haben.

Fördermittel

Damit wird -spätestens jetzt- die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln, insbesondere eine Zuschuss- und/oder Kreditförderung für Wohnungseigentümer über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gemäß der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) v. 21.12.2023 (BAnz AT v. 29.12.2023 B1) in den Fokus rücken.

→ **Praxis-Tipp:**

Der Verwalter ist zur Fördermittelberatung zwar nicht verpflichtet. Auf die Möglichkeit deren Inanspruchnahme ist aber unbedingt hinzuweisen sowie die Inanspruchnahme einer Fördermittelberatung vorzusehen.

Phase 6: Kostentragung

Kosten bei Weiterbetrieb von Etagenheizungen

Geht die Entscheidung dahin, es bei der kompletten oder teilweisen Versorgung der Einheiten durch Etagenheizungen zu belassen, stehen diese in der Verantwortung des jeweiligen Sondereigentümers. Soweit zur Erfüllung der Anforderungen der §§ 71 Abs. 1, 71I, 71n GEG Maßnahmen zu veranlassen sind und hierdurch Kosten anfallen, handelt es sich um Kosten des Sondereigentums, die der Sondereigentümer gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG selbst zu tragen hat.

Kosten der Kompletzentralisierung (Gemeinschaftseigentum)

Werden sämtliche bisher durch Etagenheizungen versorgten Einheiten an eine neu einzubauende Zentralheizung angeschlossen, haben alle Eigentümer die hierfür anfallenden Kosten gem. § 71n Abs. 7 S. 1 GEG i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG nach Miteigentumsanteilen oder nach einem gem. § 71n Abs. 7 S. 4 GEG i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss abweichenden Umlageschlüssel zu tragen.

Kosten der Teilzentralisierung (Gemeinschaftseigentum)

Werden bisher durch Etagenheizungen versorgte Einheiten an eine bereits bestehende Zentralheizung angeschlossen, haben nur diejenigen Eigentümer, deren Einheiten angeschlossen werden, die hierfür anfallenden Kosten gem. § 71n Abs. 7 S. 1 GEG i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG nach Miteigentumsanteilen oder nach einem gem. § 71n Abs. 7 S. 4 GEG i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss abweichenden Umlageschlüssel zu tragen.

Phase 6: Kostentragung

Kosten der Mehrzentralisierung (Gemeinschaftseigentum)

Werden bisher durch Etagenheizungen versorgte Einheiten an eine bereits bestehende Zentralheizung angeschlossen, haben nur diejenigen Eigentümer, deren Einheiten angeschlossen werden, die hierfür anfallenden Kosten gem. § 71n Abs. 7 S. 1 GEG i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG nach Miteigentumsanteilen oder nach einem gem. § 71n Abs. 7 S. 4 GEG i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss abweichenden Umlageschlüssel zu tragen.

Ausgleichszahlung bei Mehrzentralisierung

Zusätzlich haben diejenigen Eigentümer, deren Einheiten an eine bestehende Zentralheizung angeschlossen werden, gem. § 71n Abs. 7 S. 3 GEG einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Dieser Ausgleich ist an die GdWE zu entrichten und von dieser im Rahmen der Jahresabrechnung anteilmäßig an diejenigen Eigentümer auszuschütten, die bereits an die vorhandene Zentralheizung angeschlossen waren, wobei der Gesetzgeber voraussetzt, dass diese die Aufwendungen für die Heizung bislang alleine getragen haben.

Im Rahmen des § 21 Abs. 4 WEG, dem der § 71n Abs. 7 S. 3 GEG nachgebildet ist, sind zur Bemessung der Ausgleichzahlung die getätigten Aufwendungen (Erst-Errichtungskosten sowie Erhaltungskosten ohne Betriebskosten) unter Berücksichtigung der Abnutzung (Zeitwert) zugrunde zu legen.

Überwiegend wird vorgeschlagen, sich hinsichtlich der Bemessung des Zeitwerts an steuerlichen Abschreibungssätzen zu orientieren (vgl.: Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 21 Rn. 135 ff.).

Problemfall: Eingriffe in das Sondereigentum

Kosten der Zentralisierung (Sondereigentum)

Wird eine bisher mittels einer Etagenheizung versorgte Einheit an eine Zentralheizung angeschlossen, werden auch Änderungen im Bereich des Sondereigentums vorzunehmen sein, wie etwa der Austausch von Heizkörpern, die Verlegung neuer Rohrleitungen oder der Einbau von Regelventilen notwendig sein.

Für die Umlage dieser Kosten besteht gem. § 71n Abs. 7 S. 2 u. 4 GEG i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ausnahmsweise eine Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung.

Beschlusskompetenz für Eingriffe in das Sondereigentum?

Ob Bestandteile einer Zentralheizung nach einem Absperrventil im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum stehen, bezeichnet der BGH bis heute als höchstrichterlich nicht entschieden (BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21); allerdings nimmt die h.M. (abweichende Vereinbarungen sind nichtig) dies an (vgl. BGH, Urt. v. 8.7.2011 – V ZR 176/10). Geht es um vorhandene Etagenheizungen, ist unstrittig, dass eindeutig Sondereigentum vorliegt. Davon geht augenscheinlich auch § 71n Abs. 7 S. 2 GEG aus.

Dann sind Beschlüsse diesbezüglich (teil-)nichtig, soweit es um die Rohrleitungen, Ventile und Heizkörper im Bereich der Sondereigentumseinheiten geht (vgl.: BGH, Urt. v. 26.10.2012 – V ZR 57/12).

Fraglich ist, ob aus § 71n Abs. 7 S. 2 GEG, der eine Regelungskompetenz für die Kosten im Sondereigentum vorsieht, nicht im Umkehrschluss folgt, dass dann auch eine Beschlusskompetenz über die Veranlassung solche Kosten auslösender Maßnahmen im Bereich des Sondereigentums besteht (dagegen: Börstinghaus/Meyer/Zschieschack, Das neue GEG, § 4 Rn. 155).

Beschlusskompetenz für Eingriffe in das Sondereigentum?

Lösungsansatz: Angebot Eigentümer / Annahme durch Beschluss

Erwogen werden kann eine Lösung durch Angebot und Annahme.

Dem betroffenen Sondereigentümer kann (sinnvollerweise) nahegelegt werden, dass die GdWE die notwendigen Arbeiten im Sondereigentum ausführt.

Wenn der Sondereigentümer auf dieses Anerbieten eingeht, bietet der der GdWE freiwillig an, dass diese die Arbeiten in seinem Sondereigentum durchführt.

Dieses Angebot kann die GdWE durch Beschluss annehmen (was ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen dürfte).

Nachteil: Die Mitwirkung aller Sondereigentümer ist nicht sichergestellt.

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, NZM 2022, 974

Bei umstrittenen und höchstrichterlich ungeklärten Rechtsfragen ist die GdWE berechtigt (und verpflichtet), durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll.

Der Verwalter kann (und sollte) sich also anweisen lassen, wie er bei der Umsetzung zu verfahren hat.

Zugriff auf das Sondereigentum / Sondernutzungsrechte

§ 14 Abs. 1 WEG

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

§ 14 Abs. 3 WEG

Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

- Muss alternativlos Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht in Anspruch genommen werden, um eine Heizung (oder das Außengerät einer Wärmepumpe aufstellen zu können) kann sich eine Duldungspflicht des betroffenen „zwangsenteigneten“ Sondereigentümers (Sondernutzungsberechtigten) allenfalls aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG i.V.m. § 242 BGB und dem besonderen Treueverhältnis der Wohnungseigentümer ergeben.
- Dann hat aber eine Entschädigung nach aufopferungsrechtlichen Gesichtspunkten gem. § 14 Abs. 3 WEG zu erfolgen.

Beschlusskompetenz für Änderungen des Nutzungszwecks?

§ 10 Abs. 2 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

- Problematisch ist die Änderung einer vereinbarten Nutzungszweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums (Aufstellung der Heizung im „Fahrradkeller“).
Hierauf wird sich kann sich zwar ein Anspruch im alternativlosen Fall aus § 10 Abs. 2 WEG i.V.m. § 242 BGB und dem Treueverhältnis der Wohnungseigentümer ergeben.
- Problematisch ist aber, dass die GdWE nicht befugt ist, diesen Anspruch auszuüben.
Dieser kann nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander geltend gemacht werden.
Somit müssten sich die übrigen Eigentümer entschließen, selbst zu klagen.

Fördermittel

Zu früh gefreut

Die GdWE Schlottergasse will ihre 25 Jahre alte Gaszentralheizung bereits 2024 durch eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen, um neben der Zuschuss-Grundförderung der KfW auch in den Genuss des Klimageschwindigkeitsbonus zu gelangen.

Verwalter V schaut etwas sparsam drein...

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) v. 21.12.2023, BAnz AT v. 29.12.2023

Zuschuss-Förderung der KfW

- **Allgemeine Zuschussförderung für GEG-Heizungen i.H.v. von 30 % der förderfähigen Ausgaben für jedermann,**
- **zusätzlich 30 % „Einkommens-Bonus“ für selbstnutzende Eigentümer von Wohnungen mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von max. 40.000 € p. A.,**
- **zusätzlich 20% „Klimageschwindigkeits-Bonus“ nur für selbstnutzende Eigentümer von Wohnungen für den Austausch einer funktionsfähigen, mindestens 20 Jahre alten Gas-, Öl-, Kohle- oder Nachtspeicherheizung; ab 1.1.2029 17%, ab 1.1.2031 14%, ab 2033 11%, ab 1.1.2035 bis 31.12.2036 8%, Wegfall ab 1.1.2037,**
- **zusätzlich 5 % „Effizienz-Bonus“ für die Nutzung natürlicher Kältemittel oder Wasser, Erdreich oder Abwasser als Wärmequelle bei Wärmepumpen,**
- **Kumulationsmöglichkeit aller Zuschüsse begrenzt auf bis zu maximal 70 % der förderfähigen Ausgaben.**

Fördermittel

Zuschuss-Förderung der KfW

- **Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben für Wohngebäude:**
Maximal 30.000 € für die 1. Wohneinheit und maximal je 15.000 € für die 2.-6. Wohneinheit, ab der 7. Einheit 8.000 € je Wohneinheit
- **Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben für Nicht-Wohngebäude:**
30.000 € bis 150 m² Nettogrundfläche, bis 400 m² 200 € pro m² Nettogrundfläche, bis 1.000 m² zusätzlich 120 € pro m² Nettogrundfläche, ab 1.000 m² zusätzlich 80 € pro m² Nettogrundfläche

Zuschuss-Förderung Fachplanung und Baubegleitung

- **Höchstgrenze der förderfähigen Kosten für Wohngebäude:**
Ein- und Zweifamilienhaus max. 5.000 €; Mehrfamilienhaus: 2.000 € je Wohneinheit, max. 20.000 €
- **Höchstgrenze der förderfähigen Kosten für Nicht-Wohngebäude:**
5 €/qm Nettowohnfläche, max. 20.000 €

Fördermittel

Ergänzungskredit der KfW

- Für Effizienzmaßnahmen, Heizungstechnik, Fachplanung und Baubegleitung bei Wohngebäuden:
100% der förderfähigen Ausgaben, max. 120.000,00 € pro Wohneinheit, nur bei einem max. zu versteuernden Haushaltseinkommen bis 90.000,00 € mit max. 30 Jahren Laufzeit und einer Zinsverbilligung von max. 2,5%-Punkten bei 10-jähriger Zinsbindung.

Kleiner Ausflug in die Schreckenskammer des WEMoG

AG Hamburg- St. Georg, Urt. v. 20.5.2018 – 980b C 38/17, ZMR 2019, 79

- Die Einhaltung zwingender technischer / öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist auch im Falle einer Änderung des bisherigen technischen/baulichen Zustands des Gemeinschaftseigentums als bloße Erhaltungsmaßnahme zu qualifizieren.

Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum, Schiedsspruch v. 29.3.2022 – SG 21/07/128, ZMR 2022, 590

- Früher als „modernisierende Instandsetzung“ geltende Maßnahmen können als Erhaltungsmaßnahme gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG beschlossen werden.

LG München I, Urt. v. 16.5.2022 – 1 S 2338/22, ZMR 2022, 817

- Nicht der Einhaltung zwingender technischer / öffentlich-rechtlicher Vorschriften dienende Maßnahmen sind bauliche Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG.

Kleiner Ausflug in die Schreckenskammer des WEMoG

- Der Einbau eines energieeffizienten Wärmeversorgers zur Erlangung des Speed-Bonus stellt keine Maßnahme dar, die rechtlich/technisch zwingend jetzt schon vorgenommen werden muss.
 - Eine Maßnahme der „modernisierenden Instandsetzung“ setzt Erhaltungsbedarf voraus.
 - Handelt es sich dann um eine bauliche Veränderung, kann zwar die Durchführung der Maßnahme mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, die Umlage der Kosten auch auf nicht zustimmende Eigentümer nur unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Amortisation) oder des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG mit doppelt-qualifizierter Mehrheit.
 - Beschlüsse über eine Kostentragung auch der nicht zustimmenden Eigentümer sind gem. § 21 Abs. 5 S. 2 WEG rechtswidrig.
- **Problem: Ist das bei Etagenheizungen durch den Verweis des § 71n Abs. 7 S. 4 GEG auf den gem. § 16 Abs. 3 WEG bei baulichen Veränderungen unanwendbaren § 16 Abs. 2 S. 2 WEG anders?**

Mietrechtliche Auswirkungen

Rechtsanspruch des Mieters auf Heizungstausch?

- Solange der Vermieter die sog. „Wohlfühltemperatur“ gewährleistet, hat der Mieter keinen generellen Anspruch auf eine bestimmte Beheizungsart und keinen Anspruch auf Modernisierung selbst einer alten ineffizienten Heizungsanlage, sofern diese den im Errichtungszeitpunkt anerkannten Regeln der Technik entsprach (vgl.: BGH, Urt. v. 18.12.2013 – XII 80/12, NZM 2014, 163; BGH, Urt. v. 14.9.2011 – VIII ZR 10/11, NZM 2012, 154; OLG Düsseldorf, Beschl. v. 8.7.2010 – 24 U 222/09, IMR 2011, 52).
- Hieraus folgt, dass der Mieter grundsätzlich auch keinen Rechtsanspruch auf eine GEG-konforme Heizungsanlage geltend machen kann. Die Vorschriften des GEG sind rein öffentlich-rechtliche Vorgaben gegenüber dem Vermieter ohne mieterschützende Drittwirkung (vgl.: Börsinghaus/Meyer, Das neue GEG, 2024, § 3 Rn. 5 ff.; Horst, MDR 2023, 1145; Lee, NZM 2023, 780).
- Der Mieter ist auch ohne Zustimmung des Vermieters nicht zu einer Mietermodernisierung berechtigt (vgl.: BGH, Urt. v. 14.9.2011 – VIII ZR 10/11, NZM 2012, 154).

Mietrechtliche Auswirkungen

Rechtsanspruch des Mieters auf Heizungstausch?

- Anders könnte dies bei einer Etagenheizung zu sehen sein, denn der BGH hat entschieden, dass aufgrund der Besonderheiten dieser Anlagentechnik eine diesbezügliche Beschaffensvereinbarung folge (vgl.: BGH, Beschl. v. 19.7.2022 – VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30).
- Ein Mangel der Mietsache ergibt sich aber, wenn mangels Einhaltung des GEG eine behördliche Stilllegungs- oder gar Räumungsverfügung erlassen wird.
Die Verhängung eines Bußgeldbescheids gem. § 108 GEG genügt aber nicht (vgl.: Börstinghaus/Meyer, Das neue GEG, 2024, § 3 Rn. 7).
- Problematisch kann der Einwand des Mieters werden, dass der Weiterbetrieb einer nicht GEG-konformen Heizungsanlage wegen überhöhter Heizkosten zu einem Kürzungsrecht unter Schadensersatzgesichtspunkten wegen eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot führt (vgl.: BGH, Urt. v. 25.1.2023 – VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373).
Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass ein Verstoß hiergegen der Beweislast des Mieters unterliegt und erst ab einer Überschreitung von mehr als 30% gegenüber den ortsüblichen Kosten angenommen wird.
Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH lässt sich hieraus aber zumindest kein Modernisierungsanspruch herleiten (vgl.: BGH, Urt. v. 31.10.2007 – VIII ZR 261/06, NZM 2008, 35).

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 555d Abs. 1 BGB – Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

§ 555b BGB – Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1.

durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

1a.

durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden, [...]

6.

die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, [...]

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1)

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2)

Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.

§ 559a BGB – Anrechnung von Drittmitteln

(1)

Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten i.S.d. § 559.

(2)

Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung.

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(3a)

Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Abs. 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von S. 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Abs. 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 559e BGB – Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage

(1)

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen.

Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.

(2)

§ 559 Abs. 2 S. 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 % nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

(3)

§ 559 Abs. 3 S. 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf.

Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Abs. 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Abs. 3a S. 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 71o GEG – Regelungen zum Schutz von Mietern

(1)

In einem Gebäude mit Wohnungen, die vermietet sind, kann der Vermieter beim Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Abs. 1 oder § 559e Abs. 1 BGB in voller Höhe nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt.

Ein Nachweis nach S. 1 ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude

1. nach 1996 errichtet worden ist,
2. mindestens nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 in der bis zum Ablauf des 31.1.2002 geltenden Fassung erbaut worden ist oder der Gebäudeeigentümer nachweist, dass der Jahres-Heizwärmebedarf die Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung nicht überschreitet,
3. nach einer Sanierung mindestens den Anforderungen des Effizienzhausniveaus 115 oder 100 entspricht oder
4. mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden kann, die nicht mehr als 55 Grad Celsius bei lokaler Norm- Außentemperatur beträgt.

(2)

Sofern der Nachweis nach Abs. 1 S. 1 nicht erbracht wird, kann der Vermieter für eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 oder § 559e Abs. 1 BGB nur 50 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zugrunde legen.

Betreiberpflichten

§ 60c GEG - Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

(1)

Ein **Heizungssystem mit Wasser als Wärmeträger** ist nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten hydraulisch abzugleichen.

(4)

Die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs ist einschließlich der Einstellungswerte, der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der raumweisen Heizlastberechnung, der Auslegungstemperatur, der Einstellung der Regelung und des Drückens im Ausdehnungsgefäß schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen mitzuteilen.

Die Bestätigung nach S. 1 ist auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen.

Betreiberpflichten

Folgen der Missachtung des § 60c GEG – Hydraulischer Abgleich

Gem. § 60c GEG, der am **1.10.2024** in Kraft tritt, ist jedes Heizungssystem mit Wasser als Wärmeträger nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme (also Neueinbau, nicht im Bestand!) in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten hydraulisch abzugleichen.

Die Nichtausführung des hydraulischen Abgleichs ist gem. § 108 Abs. 1 Nr. 7, Abs. 2 S. 1 Nr. 3. Buchst. a) GEG als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld bis zu 5.000,00 € belegt.

Insofern sollte in diesen Fällen von einer Nicht-Ausführung dringend abgesehen werden.

Betreiberpflichten

§ 60b GEG – Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen

(1)

Eine **Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger**, die nach Ablauf des 30.9.2009 eingebaut oder aufgestellt wurde, keine Wärmepumpe ist und in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten betrieben wird, ist innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen.

Eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die vor dem 1.10.2009 eingebaut oder aufgestellt wurde und in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten betrieben wird, ist bis zum Ablauf des 30.9.2027 einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen.

(5)

Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und der Nachweis nach Satz 2 sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen.

Betreiberpflichten

Folgen der Missachtung des § 60b GEG – Heizungsprüfung und -optimierung

Vor der Annahme, dass das Unterlassen des hydraulischen Abgleichs nach § 3 EnSimiMaV bei einer bereits vorhandenen Heizung in einem Bestandsobjekt folgenlos wäre, da diese Pflicht nicht mit einem Bußgeld bewehrt ist, die EnSimiMaV am 30.9.2024 außer Kraft tritt und die Pflicht zum hydraulischen Abgleich gem. § 60c GEG ab dem 1.10.2024 nur für den Neueinbau einer Heizung gilt, ist mit Blick auf die am 1.10.2024 in Kraft tretende Pflicht zur Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen gem. § 60b GEG zu warnen.

Im Zuge dieser Heizungsprüfung wird auch geprüft, ob der hydraulische Abgleich durchgeführt wurde. Ist dies nicht der Fall, ist dies verpflichtend nachzuholen.

Die Nichtausführung der Heizungsprüfung und -optimierung ist gem. § 108 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 2 S. 1 Nr. 3. Buchst. a) GEG als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld bis zu 5.000,00 € belegt.

Betreiberpflichten

§ 60a GEG - Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen

(1)

Wärmepumpen, die als Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten oder zur Einspeisung in ein Gebäudenetz, an das mindestens sechs Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten angeschlossen sind, nach Ablauf des 31.12.2023 eingebaut oder aufgestellt werden, müssen nach einer vollständigen Heizperiode, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inbetriebnahme, einer Betriebsprüfung unterzogen werden. Satz 1 ist nicht für Warmwasser-Wärmepumpen oder Luft-Luft-Wärmepumpen anzuwenden.

Die Betriebsprüfung nach Satz 1 muss für Wärmepumpen, die nicht einer Fernkontrolle unterliegen, spätestens alle fünf Jahre wiederholt werden.

(5)

Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und der Nachweis nach Satz 2 sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen.