

www.oertel-beratung.com



Referent:

Hajo Oertel

Fachwirt in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft,
Geschäftsführer Hajo Oertel -
Beratung und Service UG



Wie kann das neue GEG in der Verwalterpraxis umgesetzt werden?

ista

Berlin, 13.02.2024



Was haben diese Kulturen gemeinsam?



Das Risiko

Immer wieder gehen hochentwickelte Kulturen wie die der Maya oder der Anasazi-Indianer unter. Schuld daran ist meist eine Verkettung verschiedener Umstände wie eine Bevölkerungsexplosion, politische Unruhen und zusätzlich klimatische Veränderungen wie etwa eine Dürreperiode.

www.wissenschaft.de 27.02.2007

Die Liangzhu-Kultur in China war für ihre großen Wasserbauanlagen bekannt. Doch vor 4.300 Jahren brach die Hochkultur binnen kurzer Zeit zusammen. Jetzt hat ein Geoforschungsteam den Grund für den Kollaps gefunden: Es waren wohl Klimaveränderungen, in deren Folge es zu heftigen Überflutungen kam.

Google 04.04.2022

Die Hoffnung

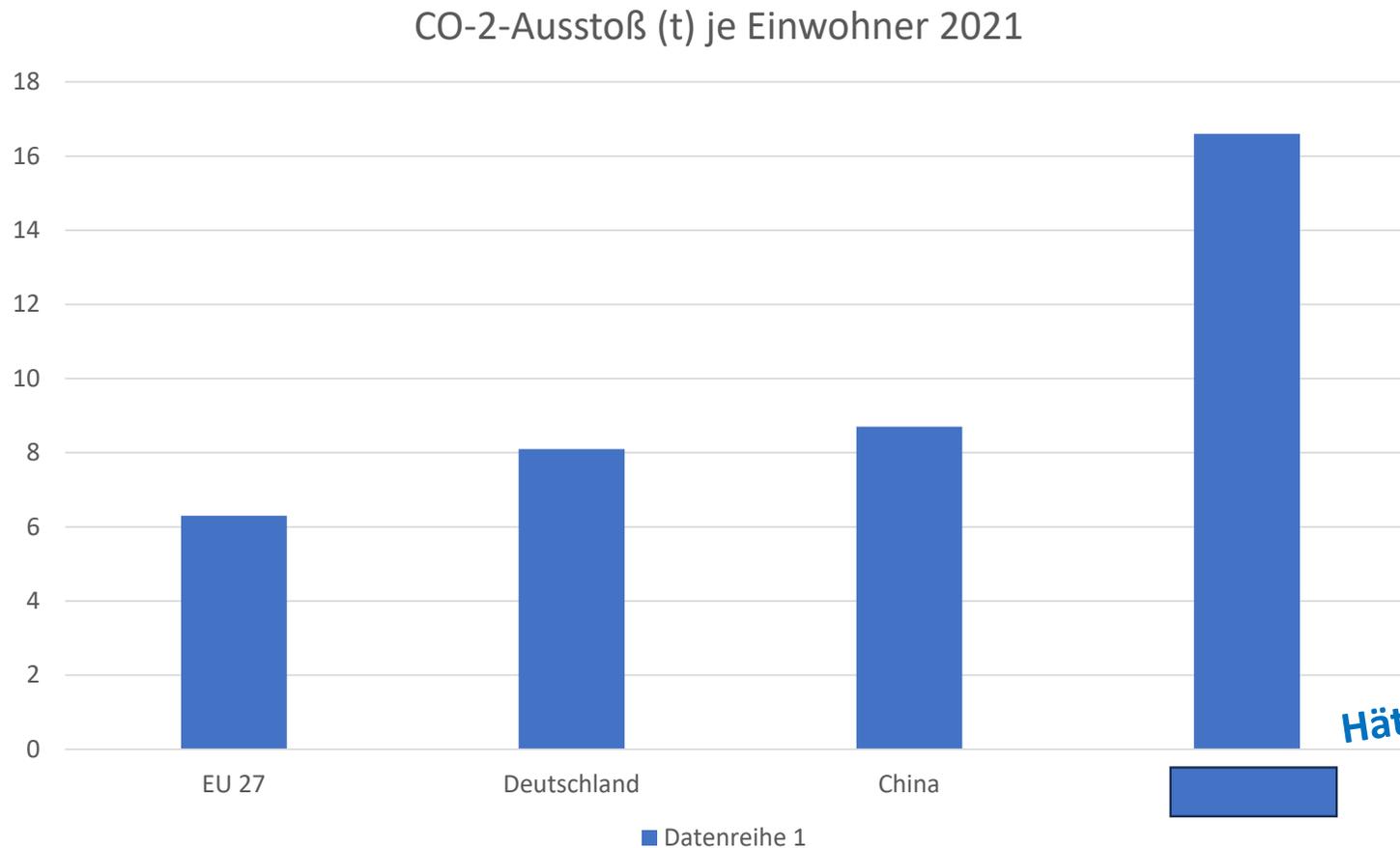
...und es gibt noch weitere positive Beispiele: In Neuguinea begegneten die Menschen der drohenden Abholzung ihrer Wälder mit dem Anbau anderer, schneller wachsender Baumarten, und in Japan waren es die Einführung einer fortschrittlichen Forstwirtschaft und ein radikales politisches Umdenken, die die Gesellschaft im 17. und 18. Jahrhundert vor dem drohenden Kollaps retteten.

„Die richtigen Entscheidungen zur richtigen Zeit sind es also, die Kulturen vor dem Untergang bewahren und diese Chance hat jede Gesellschaft, egal, wie problematisch ihre Ausgangssituation gerade ist.“

Jared Diamond, US-Biogeograph

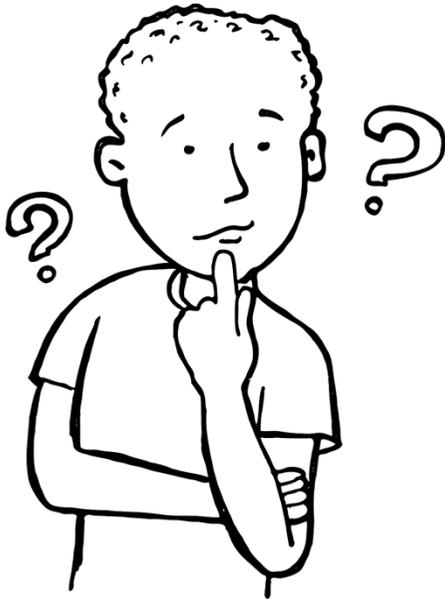
www.wissenschaft.de 27.02.2007

Aber warum wir? Und was machen die Chinesen?



Hätten Sie's gewusst?

Aber warum wir? Und was machen die Chinesen?



- **Deutschland ist für 2% der weltweiten CO₂-Verschmutzung verantwortlich, trotz seiner vergleichbar geringen Einwohnerzahl**
- **„Wenn nur 10 Länder mit vergleichbarem CO₂-Ausstoß Anstrengungen zur CO₂-Reduzierung anstellen, ist das in Summe schon eine ganze Menge“**

Hajo Oertel, Bremen

Aber warum ausgerechnet die Heizungen?

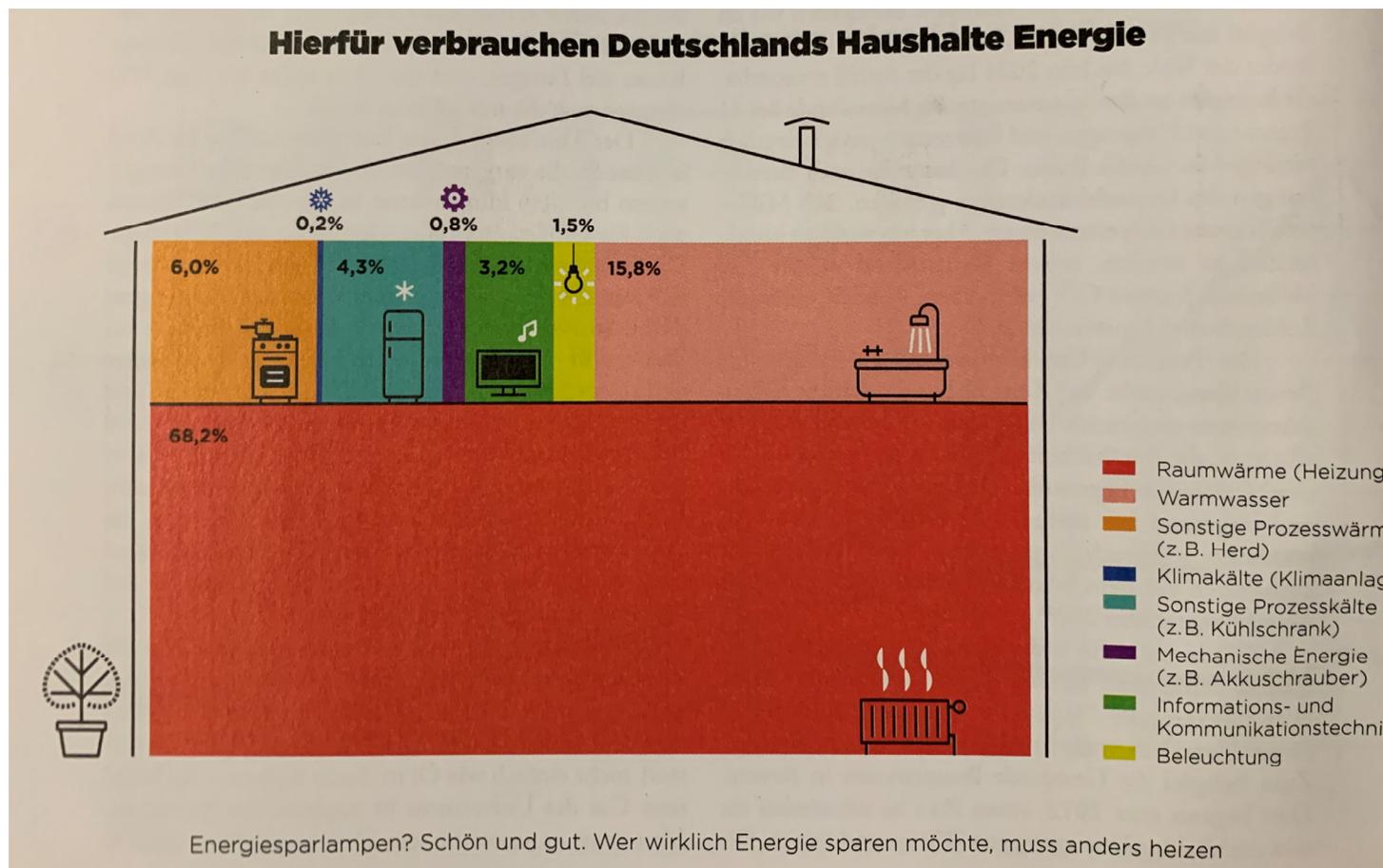
Gebäude auf Platz 4 mit 8,9% CO₂-Anteil

Platz 1: Energieerzeugung 38%

Platz 2: Transport 20,6%

Platz 3: Industrie 17%

Platz 5: Landwirtschaft 5%



Und die doofen Politiker...

Vertrauen der Deutschen in Berufsgruppen:

Wen wählen wir
und wer macht
die Gesetze?

Politiker:



Feuerwehleute:



Was war richtig doof?

Die Sache mit der Transparenz

- Hin und Her bei der Einführung
- Hin und Her bei Förderung



**Deshalb: Auf der ETV für
Transparenz sorgen**

Wie sehen es Gebäudeeigentümer?

Von Januar 2023 bis Oktober 2023 wurden neue Heizungen mit fossilen Energieträgern eingebaut:

- Ca. 700.000 Gasheizungen
- Ca. 95.000 Ölheizungen
- Aber auch: Ca. 320.500 Heizungs-Wärmepumpen



**Deshalb: Auf der ETV für
Transparenz sorgen**

Unsicherheit macht Angst

Wie sehen unsere Häuser zukünftig aus?

Deshalb: Auf der ETV für
Transparenz sorgen



Wenn nicht wir, wer dann?

Was haben wir Immobilienverwalterinnen und – verwalter nicht schon alles geschafft:

- Das neue WEG
- Den Jahrtausendwechsel
- Die Einführung der IBAN
- WEG-Reformen / BGH-Entscheidungen
- Hybride ETVs
- Die fünfstellige Postleitzahl
- Den zertifizierten Verwalter
- Dann schaffen wir auch noch....

das neue GEG



Umfrage:

Ist denn wirklich alles neu?

- **1970er Jahre**
 - Anteil der Ölheizungen über 50%
 - Wunsch und Notwendigkeit zur Reduzierung der Ölabhängigkeit (Ölkrise)
- **1976**
 - Energieeinsparungsgesetz
- **1977**
 - Wärmeschutzverordnung
- **1978**
 - Heizungsanlagenverordnung



Ist denn wirklich alles neu?

- **1981**
 - Heizkostenverordnung
- **2002**
 - **Energieeinsparverordnung** (aus Wärmeschutzverordnung und Heizungsanlagenverordnung)
 - Plus: Pflicht Ausbau Altkessel (vor 1978)
 - Plus: Pflicht Dämmung von Rohren und nicht begehbaren obersten Geschossdecken
 - Plus: Energieausweis für Bestandsgebäude
- **2007 und 2009**
 - **Energieeinsparungsgesetz**
 - Plus: Pflicht Dämmung begehbare oberster Geschossdecken
 - Plus: Energieausweis für Bestandsgebäude bei Verkauf oder Vermietung
 - Plus: Energetische Vorgaben bei Außenbauteilsanierung von mehr als 10%
 - Plus: Pflicht Ausbau Altkessel (vor 1985)



Ist denn wirklich alles neu?



- **2020**
 - Gebäudeenergiegesetz
 - Plus: Pflicht Ausbau Altkessel (vor 1991)
 - Wunsch und Notwendigkeit zur Reduzierung der Ölabhängigkeit (Ölkrise)
- **2022**
 - EnSikuMaV (01.09.2022 bis 15.04.2023)
 - EnSimiMaV (01.10.2022 bis 30.09.2024)
 - Pflicht zur Erdgas-Heizungsprüfung, ggfls. Optimierung bis 15.09.2024
 - Pflicht zum hydraulischen Abgleich
- **2024**
 - Gebäudeenergiegesetz
- **2044 (31.12.)**
 - Bis 31.12. dürfen Heizungen längstens mit fossilen Brennstoffen betrieben werden



Die Botschaft

§ 71 GEG Anforderungen an eine Heizungsanlage

(1) 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 erzeugt.



**Es besteht keine
Nachrüstpflicht und kein
Reparaturverbot**

Die Botschaft

§ 71 GEG Anforderungen an eine Heizungsanlage

(2) Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen erfüllt werden.

Fernwärmenetz

Solarthermische Anlagen

Wärmepumpe (elektrisch)

Wasserstoff

Biomasse

Stromdirektheizung

Hybridheizungen (Wärmepumpe / Solarthermie)

**Was wird das alles teuer.
Ja, das wird es!**

Seit Jahresbeginn müssen alle, die eine Gas- oder Ölheizung einbauen unterschreiben, dass sie über die Risiken von drastisch steigenden Preisen für fossile Brennstoffe und die Pflicht zur Nutzung steigender Anteile grüner Brennstoffe informiert wurden.

**Deshalb: Auf der ETV für
Transparenz sorgen**

Bestandsaufnahme

McMakler

Energieeffizienz von Immobilien in Deutschland

Nur 14 Prozent aller Wohnhäuser in Deutschland weisen einen positiven Energiekennwert auf

Energieklasse



Quelle: Ausgewertet wurden die von McMakler ausgestellten 10.137 Energieausweise im Zeitraum 01.01.2022 bis 15.06.2022 von Wohnimmobilien mit dem Baujahr 1920-2020.

Hätten wir bloß etwas angespart

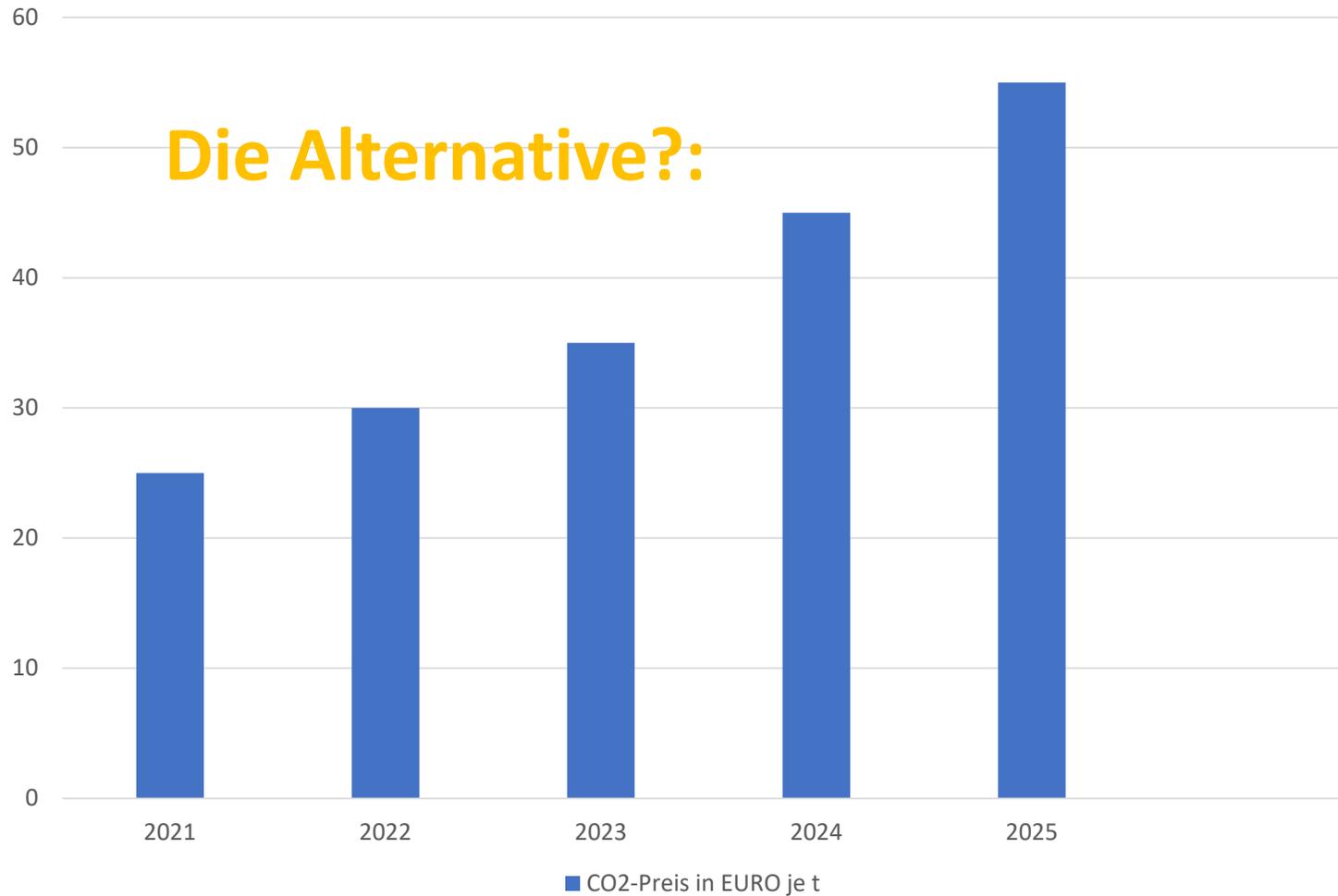
Lebensdauer Gebäude/Gebäudetechnik

Dach:	70 Jahre
Schornstein:	50 Jahre
Fenster:	50 Jahre
Rohrleitungen:	30-40 Jahre
Elektro:	25 Jahre
Heizung:	20 Jahre
Anlagentechnik/Pumpen:	10 Jahre
Anstrich:	2-15 Jahre

Alles ca.-Werte



Dann machen wir eben nix – gute Idee?



Dann machen wir eben nix – gute Idee?

**Deshalb: Auf der ETV für
Transparenz sorgen**



Na gut, dann doch – und wie bezahlen?

Die Wohnungseigentümer haben durch Beschluss darüber zu entscheiden, wie der Finanzbedarf der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft gedeckt wird. Im Rahmen dieser Entscheidung haben die Eigentümer auch zu klären, wie der Bedarf gedeckt werden soll (BGH, Urt. V. 21.04.1988 – V ZB 10/87)



- **Allgemeine Erhaltungsrücklage**
- **Erhaltungsrücklage ‚Heizung‘ (seit 01.12.2020 möglich)**
- **Sonderumlage**
- **Sonderzuführung zur Rücklage**
- **Bausparvertrag**
- **WEG-Darlehen**
- **Fördermittel**

Na gut, dann doch – und wie bezahlen? Fördermittel

- Förderprogramme i.S.d. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- Heizungsförderung durch KfW (Förderbank)
 - Anträge ab 27.02.2024
 - Übergangsregelungen
 - Grundförderung
 - Weitere Förderungen
 - Kombination mit öffentlichen Fördermitteln ist möglich
- Weitere Effizienzmaßnahmen durch BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)
 - Z.B. Dämmung, Fenstertausch, Anlagentechnik etc.
- Fördermittelberatung:
 - Architekten
 - Energieberater
 - Fördermittelberater
 - Energieeffizienz-Experten (EEE)
 - Notwendig bei verschiedenen Anträgen



Na gut, dann doch – und wie bezahlen? Fördermittel

– Grundförderung 30%

- Plus 5% Effizienzbonus für bestimmte Wärmepumpen
- Plus € 2.500,00 Zuschlag für Biomasseheizungen

– Klimageschwindigkeits-Bonus 20%

- Bis 2028 für frühzeitigen Austausch alter fossiler Heizungen; für selbstnutzende Eigentümer/innen
 - Danach Absenkung alle zwei Jahre um 3%

– Einkommens-Bonus 30 %

- Für selbstnutzende Eigentümer/innen mit bis zu € 40.000,00 zu versteuerndem Haushaltseinkommen p.a.

– Fördermittelberatung:

- Architekten
- Energieberater
- Fördermittelberater
- Energieeffizienz-Experten (EEE)
 - Notwendig bei verschiedenen Anträgen



- „Nur solange der Vorrat reicht“
- auf insgesamt 70% gedeckelt
- Ergänzungskredit für Bearbeitungszeit

Und das sollen wir auch noch können?

- **Nein, Verwalter muss keine Fördermittelberatung durchführen**
- **Eine Unterstützung der GdWE bei finanziellen Angelegenheiten unter Ausnutzung von Fördermitteln, Steuervorteilen etc. ist eine Rechtsberatung, die dem WEG-Verwalter nur als Nebenleistung mit der Haus- und Wohnungsverwaltung erlaubt ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG). Die eigentliche Fördermittelberatung ist in § 5 Abs. 2 Nr. 3 RDG selbständig geregelt, sodass der WEG-Verwalter dazu gerade nicht befugt ist**
 - AG Oberhausen (Urteil vom 07.07.2013 - 34 C 79/12):
- **Soweit ein WEG-Verwalter nicht über spezielle Kenntnisse der Fördermittelberatung verfügt, sollte er wegen der möglichen Haftungsrisiken davon absehen. Im Rahmen seines Amtes ist der WEG-Verwalter aber durchaus zur Prüfung verpflichtet, ob für eine konkret durchzuführende Maßnahme Fördermittel infrage kommen können. Er muss dann (nur) die Wohnungseigentümer über die Existenz von Fördermitteln in Kenntnis setzt und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer (= Beschluss) darüber herbeiführen, ob z.B. ein (externer) Fördermittelberater beauftragt werden soll.**

Quelle: RA Carsten Küttner, Hamburg

Was ist, wenn die GdWE nicht will?:

- **Behördlich/gesetzlich angeordnete bauliche Maßnahmen sind Erhaltungsmaßnahmen (WEG § 19) und nicht bauliche Veränderungen (WEG § 20), daher:**
 - Kostentragung durch ALLE
 - Ordnungswidrigkeit bei Nichtausführung
 - liegt wohl bei der GdWE (Kosten!)





Was sagt eigentlich die Wohngebäudeversicherung?

- **Wenn Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und Co. eingebaut sind:**
 - **Wohngebäudeversicherung informieren**
 - (nicht notwendig) bei neu für alt
 - **Achtung: auf Versicherungssumme achten bei zusätzlichen Elementen (z.B. Photovoltaik)**
 - **Hinweis: Was ist, wenn die Wärmepumpe geklaut wird?**
 - **Versicherungen bauen gerade an Konzepten**

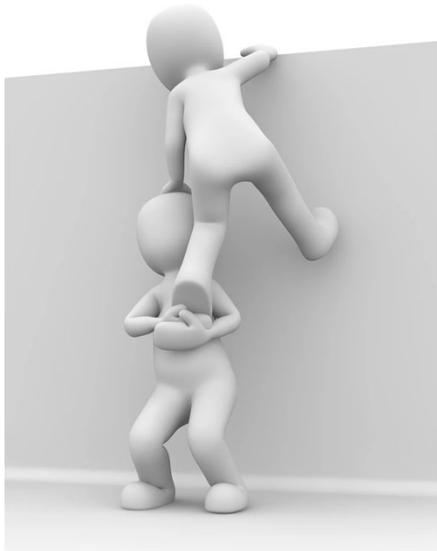


Der Überbringer der Nachricht...



You'll never walk alone

Das Helfersyndrom:



- **Wie äußert sich das Helfersyndrom?**
 - **Unfähigkeit, „Nein“ zu den Bitten anderer zu sagen. Bedürfnisse anderer werden zu den eigenen gemacht; eigene werden missachtet. Verständnis für die Schwäche anderer und Strenge im Umgang mit sich selbst. Geringe Neigung, eigene Schwächen anzuerkennen und selbst Hilfe anzunehmen.**

Quelle: Google

You'll never walk alone

- **Frühzeitig einschalten**

- **Energieberater (Pflicht!)**
- **Architekten**
- **Schornsteinfeger**
- ...



Watt ist mit Kohle?

Der Verwalter schuldet nur die Information, dass es das neue GEG und dadurch Neues gibt. Die Umsetzung nicht.

- **OLG Frankfurt, Beschl. V. 10.02.2009 – 20 W 356/07, ZMR 2009, 620**
 - Die Informations- und Planungspflichten des Verwalters können nur so weit reichen, wie diese dem Verwalter zumutbar sind und er überhaupt in der Lage ist, die solche Planungen vorzunehmen.
 - Dabei sind die an den Verwalter zu richtenden Anforderungen, gerade in Bezug auf bautechnisches Spezialwissen, nicht zu überspannen
 - Der Verwalter schuldet grundsätzlich keine bautechnischen Fachkenntnisse und daher nur Tätigkeiten, die ein durchschnittlicher Immobilieneigentümer, der selbst als Bauherr auftritt, bei der die Prüfung und Planung einer baulichen Maßnahme ohne Verschulden gegen sich selbst durchführen würde.

Zusammenstellung RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Watt ist mit Kohle?

Der Verwalter schuldet nur die Information, dass es das neue GEG und dadurch Neues gibt. Die Umsetzung nicht.

- **AG München, Urt. V. 23.02.2022 – 1292 C 23544/20 WEG, ZMR 2022, 508**
 - **Mangels eigener Fachkunde hat sich der Verwalter bei umfangreichen, aufwändigen oder technisch anspruchsvollen baulichen Maßnahmen ausdrücklich sachverständiger Hilfe bei der Beurteilung und Planung vorzunehmender Arbeiten zu bedienen.**
 - **Hierzu ist der Verwalter aber mangels Ermächtigung durch Beschluss im Einzelfall oder allgemein gem. § 27 Abs. 2 WEG, zumal ohne Einholung von Vergleichsangeboten, nicht befugt (a.A.: LG Frankfurt/Main, Urt. v. 25.2.2021 – 2-13 S 47/20, ZMR 2021, 513).**

Zusammenstellung RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Datt ist mit Kohle!

Kann ich einfach ein Sonderhonorar abrechnen?

- Eine nachträgliche Erhöhung der Verwaltervergütung im laufenden Vertragsverhältnis entspricht nur bei besonderen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.
- Aufwändige Erhaltungsmaßnahmen sind gerade in größeren Objekten nicht ungewöhnlich.
- Dass der Verwalter sein Honorar ungünstig kalkuliert hat, betrifft alleine sein unternehmerisches Risiko.
- Der Verwalter hätte das Risiko durch seine Vertragsgestaltung ausschließen können.

AG Köln, Urt. V. 17.01.2023 – 215 C 58/22, ZMR 2023, 747

Datt ist mit Kohle!

Unbedingt beachten!

- **Mehrbelastungsklausel für Verwalterverträge aufnehmen (für später entstehende Aufgaben)**
 - **Achtung: Es besteht nur ein Rechtsanspruch auf Verhandlung, nicht auf ein bestimmtes Honorar**
- **Plus: Bei Neuverträgen Zusatzvergütung vereinbaren**
- **Im Beschluss über GEG-Maßnahmen, Zusatzvergütung mit beschließen**



Datt ist mit Kohle!

Musterbeschluss

Für die Vorbereitung, Betreuung und Abwicklung von Maßnahmen zur Ertüchtigung der Energieeffizienz des Gemeinschaftseigentums aufgrund der Bestimmungen des § 71n GEG i.d.F. ab dem 1.1.2024 (Energetische Ertüchtigung, Austausch von Etagenheizungen in Wohnungseigentümergeinschaften, Umstellung auf Zentralheizung) sowie der Bestimmungen der §§ 60a, 60b und 60c GEG i.d.F. ab dem 1.1.2024 (Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen sowie älterer Heizungsanlagen, Hydraulischer Abgleich) eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den in Anlage 4 vereinbarten Vergütungssätzen zzgl. Kopier- und Portoauslagen [alternativ: eine Vergütung i.H.v. ___ % brutto der auf die jeweilige Maßnahme entfallenden Bruttokosten, zzgl. Kopier- und Portoauslagen / ein pauschaliertes Entgelt pro Maßnahme i.H.v. ___ EUR brutto].



Quelle: WEG-Seminare Marcus Greupner, Bremen 

Und so wird auch Umsatz generiert

- **Verträge abschließen/anpassen (wie vor beschrieben)**
- **Beschlüsse fassen**
- **Vorlage für Aufwandsnachweis erstellen**
 - Einheitlich für die gesamte Firma
 - Zentral, gut auffindbar ablegen
- **Alle Mitarbeitenden (die involviert sind) informieren**
- **Mitarbeitende eigenverantwortlich Aufwandsnachweise führen lassen**
- **Aufwand abrechnen (z.B. immer zum Jahresende)**
 - Achtung nächste Folie
- **Mitarbeitende zum Erstellen der Nachweise motivieren**
 - Z.B. durch Beteiligung



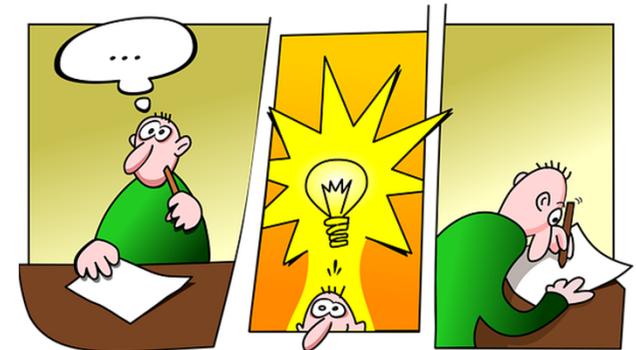
Achtung bei langfristigen Maßnahmen

- Bei Honorarkalkulation an WEG §26, Abs. 3 denken!!
- Bei Beschluss über Zusatzhonorare daran denken, dass das Honorar nicht erst am Ende der Maßnahme fällig wird (evtl. sind wir dann schon nicht mehr Verwalter!)



Welche Tätigkeiten sind es denn?

- Ermittlung der Kosten der Heizungsanlage
- Schornsteinfeger anfragen (Gas-Etagen-Heizungen)
- Eigentümer anfragen (Gas-Etagen-Heizungen)
- Informationen an Energieberater
- Abstimmung mit Planern
- Verbuchung Erhaltungsrücklage Heizung
- Beantragung Fördermittel
- Andere Finanzierungsarten ermitteln und umsetzen (z.B. Bausparvertrag)
- Umsetzungskonzept erstellen (vorab Energieberater)
- Ggfls. zusätzliche Eigentümerversammlungen
- Eigentümer informieren
- Umsetzung begleiten
- Und, und, und...



„Gegenwehr“ auf der ETV



- Was steckt hinter seiner Aufregung? / Was ist sein wirkliches Problem?
- Aussprechen lassen – zuhören – wertschätzen
 - „Ich kann Sie verstehen“
 - „Darf ich wiederholen, was ich verstanden habe?“
- NIE persönlich werden, immer (bewusst!) sachlich bleiben
 - „Sie glauben doch selbst nicht, dass...“
 - „Doch. Und ich erläutere Ihnen auch warum“
- Schweigen – Provokation im Raum stehen lassen / überhören
 - „Sie haben ja keine Ahnung...“
 - „...“

„Gegenwehr“ auf der ETV



- Fragen bei Pauschalvorwürfen
 - „Das funktioniert so nicht“
 - „Woher haben Sie diese Informationen?“
 - „Wie würde es nach Ihrer Meinung funktionieren?“
 - „Was genau möchten Sie von mir?“
- Dranbleiben bei Verallgemeinerung
 - „Da sollen aber die anderen aber erstmal anfangen“
 - „Sie haben recht, wir sollten mit allen Betroffenen darüber sprechen. In diesem Fall würde ich mir wünschen, dass Sie mit... aufhören“
- Gegebenenfalls: Pause machen
 - „Darüber muss ich nachdenken“

Grenzen setzen





- **Bis 30.06.2026**
 - Kommunale Wärmeplanung für Kommunen über 100.000 Einwohner/innen

- **Bis 30.06.2028**
 - Kommunale Wärmeplanung für Kommunen unter 100.000 Einwohner/innen



Sonderfälle

- **Bei Vorlage eines Liefervertrages für künftiges Wärmenetz:**
 - 10 Jahre Betrieb einer ‚fossilen‘ Heizung erlaubt
- **Härtefall**
 - Nicht zumutbar aufgrund persönlicher Umstände
 - Unangemessenheit der Maßnahme
 - (‚80-Jahre-Regelung‘ ist vom Tisch)



- **Schon jetzt**
 - Maximale Betriebsdauer von Heizungen 30 Jahre
 - Austauschpflicht, wenn irreparabel
- **Ab jetzt**
 - Vor Heizungserneuerung: zwingend Energieberater einschalten
- **Ab jetzt**
 - Hydraulischer Abgleich bei Gaszentralheizungen (Ausnahme, wenn konkrete Planung zur Heizungserneuerung besteht)
- **Ab 01.10.2024**
 - Heizungsprüfung (für nach dem 30.09.2009 installierte Anlagen) im 16. Nutzungsjahr
- **Ab 30.09.2025**
 - Umsetzung der Optimierungen aus dem Ergebnis der Prüfungen innerhalb eines Jahres (bei Mietverhältnissen)
- **Bis 30.09.2027**
 - Heizungsprüfung (für vor dem 01.10.2009 installierte Anlagen)



- **Bis 30.09.2028**
 - Umsetzung Optimierungen von ‚Altanlagen‘ (Ergebnisse aus Heizungsprüfung) innerhalb eines Jahres (bei Mietverhältnissen)
- **Bis 31.07.2033 (5 Jahre nach Vorlage der Kommunalen Wärmeplanung**
 - Übergangsbetrieb von Heizungen mit Anteil erneuerbarer Energien unter 65%
- **Kommunale Wärmeplanung vorhanden?**
 - EE-Anteil von 65% (bis 31.12.2044)
- **Kommunale Wärmeplanung fehlt**
 - 15% ab 01.01.2029
 - 30% ab 01.01.2035
 - 60% ab 01.01.2040
- **Bis 31.12.2045**
 - Betrieb/Reparatur (nicht vollständig fossilfreier) Heizungen möglich
- **01.01.2045**
 - Nur noch Heizungen mit fossilfreien Brennstoffen

Checkliste Heizungsanlagen



- **Überprüfung und Dokumentation der bestehenden Heizungsanlagen**
- **Fristen vermerken**
- **TOP ETV in 2024!:**
 - **Aufklärung / Beratung über die Möglichkeiten zur Erfüllung der Anforderungen des GEG**
 - **Beschlussfassung über die Beauftragung eines Energieberaters**
 - **Beschlussfassung über die Honorierung der Zusatzleistungen im Zuge des GEG**



Checkliste Heizungsanlagen

ista
Gas-Etagenheizung

- **Bei Gas-Etagenheizungen:**
 - Schornsteinfeger und Eigentümer/innen auffordern, die erforderlichen Informationen (bis 31.12.2024) zur Verfügung zu stellen
 - Diese haben bis 30.06.2025 Zeit, die Verwaltung zu informieren
 - Nach Erhalt der Unterlagen: Alle Eigentümer/innen informieren, bis spätestens 30.09.2025
 - TOP ETV 2024: Wie umgehen mit Eigentümern, welche die Daten nicht liefern
 - Sonderregelung bei Ausfall der ersten Gas-Etagenheizung beachten
 - Insbesondere Einladung zur außerordentlichen ETV
 - Energieberater zur ETV einladen
 - Umsetzungskonzept erarbeiten (inkl. Kosten/Beantragung von Fördermitteln)
 - 1 x jährlich Eigentümer über die Fortschritte informieren (auf ETV)
 - Umstieg innerhalb von 5 Jahren ab Ausfall der ersten Heizung / Umsetzungskonzept erarbeiten und beschließen lassen (bei Entscheidung für Zentralheizung: weitere 8 Jahre)
 - Kostenverteilung beachten, falls ein Eigentümer seine Gas-Etagenheizung behalten will
 - Angemessenen Ausgleich ermitteln (lassen), falls sich Eigentümer mit Gas-Etagenheizung an eine vorhandene Zentralheizung anschließen lassen wollen



Checkliste intern

- **Durchsicht der aktuellen Verwalterverträge**
- **Ggfls. Ergänzung: Planung/Beschlussfassung größerer Erhaltungsmaßnahmen**
- **Entsprechende TOPs mit in die Einladung 2024 aufnehmen**
- **Mitarbeitende auf die speziellen Themen der ‚GEG-Versammlungen‘ schulen**
 - **Alle treffen die gleichen Aussagen**
- **Immer weiter auf dem Laufenden halten**
 - **Seminare, Dienstleister, Verbände, Lektüre, etc.**



Die Verwalterin / der Verwalter als Profi!



- **GEG nutzen als**
 - **Werbung für die Dienstleistung, das Engagement und die Fachkenntnis der Immobilienverwaltung**
 - Was die Kunden alles nicht sehen
 - **Werbung für das Team**
- und...
- **Klima-Botschafter/in**





**Viel Erfolg bei der
Umsetzung!**