

W·I·R

Das neue GEG

-

Was Verwalter beachten müssen!

Cathrin Fuhrländer

06.06.2024



Das GEG – was ist neu?

Fall:

Verwalter V erhält bereits im Februar die ersten Anträge besorgter Eigentümer. Es müsse auf den kommenden Versammlungen dringend über eine neue Heizung beschlossen werden, weil doch das neue „Heizungsgesetz“ da sei.

V möge bitte alles vorbereiten und Angebote einholen.

Richtig?



Das GEG – was ist neu?

1. Ab dem 01.01.2024 gilt:
 - nicht die Pflicht, dass alle bestehenden oder neu eingebauten Heizungen zu 65% sofort mit regenerativen Energien betrieben werden müssen
 - Ausnahme: ausgewiesene Neubaugebiete
 - Es gelten verschiedene Übergangs- und Fristenregelungen
 - Insbesondere Koppelung an die jeweiligen kommunale Wärmeplanung
 - Technologieoffenheit
 - Gebäudeeigentümer können frei wählen, wie sie die Anforderungen des GEG erfüllen

Das GEG – was ist neu?

2. Ab dem 01.01.2045 gilt:

- Der Betrieb von Heizungen mit fossilen Brennstoffen ist generell untersagt
 - Betrifft daher nicht nur neu eingebaute, sondern auch bestehende Heizungsanlagen

Kommunale Wärmeplanung

- Wärmeplanungsgesetz seit dem 01.01.2024
- Ausweis verschiedener Prioritätsgebiete
 1. Wärmenetzgebiet
 2. Wasserstoffnetzgebiet
 3. Prüfgebiet (grünes Gas)
 4. Gebiet für dezentrale Wärmeversorgung
- bis zum 30.06.2026 = bei Gemeinden über 100.000 Einwohner
- bis zum 30.06.2028 = bei Gemeinden unter 100.000 Einwohner
- Grundlage für die Entscheidung der Gebäudeeigentümer im Falle eines Austausches der Heizungsanlage, aber keine Bindungswirkung

Bestehende Heizungsanlagen

- Dürfen bis zum 31.12.2044 weiterbetrieben und repariert werden, § 72
 - Grenze ist die Heizungshavarie (irreparabel defekt)
- Maximale Betriebszeit jedoch 30 Jahre, es sei denn
 - Niedertemperatur- oder Brennwertkessel, § 72 Abs. 3
 - Wärmepumpe oder Solarthermie-Hybridheizungen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, § 72 Abs. 3
 - Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffverfeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden

Bestehende Heizungsanlagen

- Die derzeitige Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) gilt bis 30.09.2024
 - Enthält bereits die Pflicht einer Heizungsprüfung und
 - Erforderlicher hydraulische Abgleich bis zum 15.09.2024, § 3 EnSimiMaV
 - Geht dann über in das neue GEG

Bestehende Heizungsanlagen

- Pflicht zur Heizungsprüfung und ggf. Feststellung von Optimierungsmaßnahmen nach § 60b Abs. 1 GEG bei Heizungen mit Wasser als Wärmeträger, die mehr als sechs Wohnungen/Nutzeinheiten versorgen,
 - bei Einbau ab dem 01.10.2009 im 16. Nutzungsjahr
 - bei Einbau vor dem 01.10.2009 bis zum 30.09.2027
- Ergebnis und ggf. Optimierungsbedarf sind schriftlich festzuhalten und auf Verlangen dem Mieter vorzulegen.
- Bei Optimierungsbedarf sind die Maßnahmen innerhalb eines Jahres durchzuführen und festzuhalten

Neue Heizungsanlage

- Neue Heizungsanlagen müssen mit mindestens 65% erneuerbaren Energien versorgt werden, § 71 Abs. 1 GEG
- Anforderung entfällt nach § 71 Abs. 8:
 - kein Wärmeplanung bis 30.06.2026 (über 100.000 Einwohner)
 - kein Wärmeplanung bis 30.06.2028 (unter 100.000 Einwohner)
 - Liegt Wärmeplan jeweils vor den o. g. Terminen vor, dann endet die Frist einen Monat nach dessen Bekanntgabe
 - Liegt nach den o. g. Terminen kein Wärmeplan vor, dann werden diese Gemeindegebiete behandelt, als läge ein Plan vor

Neue Heizungsanlage

- Neue Heizungsanlagen (flüssig/gasförmiger Brennstoff) ab dem 01.01.2024 müssen bei fehlendem kommunalen Wärmeplan nach § 71 Abs. 9 folgendes erfüllen:
 - Beratung durch eine fachkundige Person (Energieberater), § 71 Abs. 11
 - Pflichtanteil erneuerbarer Energie (Biomasse/grünem o. blauen Wasserstoff):
 1. 15% ab dem 01.01.2029
 2. 30% ab dem 01.01.2035
 3. 60% ab dem 01.01.2040
 4. 100% ab dem 01.01.2045

Neue Heizungsanlage

- Einbau einer neuen Heizungsanlage nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans:
 - Pflichtanteil erneuerbarer Energien muss bei 65% betragen und
 - ab dem 01.01.2045 dürfen Heizungen mit fossilem Erdgas oder Erdöl nicht mehr betrieben werden



Wahl der erneuerbaren Energieformen

- Freie Wahl des Gebäudeeigentümers, wie er 65% erreichen will, § 71 Abs. 2
- Beratung und Nachweis durch Energieberater vorab erforderlich, nebst Aufbewahrungspflicht des Nachweises mind. 10 Jahre, es sei denn
 - Wärmepumpe
 - Stromdirektheizung
 - Fern- oder Nahwärme
 - Solarthermie
 - „grüne Gase“, Wasserstoff
 - Biomasse (fest, flüssig gasförmig)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung mit elektr. angetriebener Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse oder Flüssigbrennstofffeuerung
 - Solarthermie-Hybridheizung in Kombination mit einer Gas-, Biomasse oder Flüssigbrennstofffeuerung

Allg. Übergangsfristen und Härtefälle

1. Allgemeine Übergangsfrist, § 71i

- Altersgrenze 80 Jahre ist ersatzlos gestrichen worden
- max. für 5 Jahre Überlegungsfrist bei Vorlage einer Wärmeplanung
- Etagenheizungen sind ausgenommen, § 71i S. 4

2. Härtefallregelung, § 102

- Aufwendungen werden innerhalb üblicher Nutzungsdauer/angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet
- notwendige Investitionen stehen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes
- Unbillige Härte, wenn aufgrund persönlicher Umstände die Erfüllung nicht zumutbar ist, § 102 Abs. 1 S. 3

Die Etagenheizung in der WEG

Fall:

Die Einheiten in der WEG Glückstr. werden über Gasetagenheizungen versorgt. Der allseits beliebte Eigentümer E wendet sich am 18.01.24 an den Verwalter V und fragt höflich nach, wann V denn gedenke, endlich mal die erforderlichen Daten zu sammeln. Er wisse zu gern, wie es um die Therme in der Wohnung seines Nachbarn bestellt sei.

V ist etwas irritiert. Was kümmern ihn die Thermen?

Informationspflichten in der GdWE, § 71n

Bis zum 31.12.2024 muss GdWE („Verwalter“) nach § 71n Abs. 1:

- Vom Bezirksschornsteinfeger folgende Informationen verlangen:
 - Art der Anlage,
 - Alter der Anlage
 - Funktionstüchtigkeit der Anlage
 - Nennwärmeleistung
- Muss der Schornsteinfeger binnen sechs Monaten zur Verfügung stellen
 - vorgesehene Formblatt
 - Anspruch auf Aufwendungsersatz

Informationspflichten in der GdWE, § 71n

Bis zum 31.12.2024 muss GdWE („Verwalter“) nach § 71n Abs. 2:

- Vom Sondereigentümer folgende Informationen verlangen:
 - Zustand der Heizungsanlage (weitere Kenntnisse)
 - Weitere Bestandteile (Leitungen, Anzahl der Heizkörper) oder sonstige Modifikationen
 - Ausstattungen zur Effizienzsteigerung
- Muss der Sondereigentümern binnen sechs Monaten in Textform zur Verfügung stellen



Informationspflichten in der GdWE, § 71n

Pflicht des Verwalters:

- Nach Erhalt der Informationen sind diese den Eigentümern gebündelt zur Verfügung zu stellen binnen 3 Monaten, § 71n Abs. 3
- Sollen Übersicht verschaffen und bei der weiteren Planung unterstützen
- Frühzeitige Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Klage bei „unwilligen“ Eigentümern
- Sondervergütung für den Verwalter ist angemessen

Die Etagenheizung in der WEG

Fall:

In der WEG Glückstr. meldet Eigentümer E dem Verwalter V, dass im Zuge der Wartung festgestellt wurde, dass seine Etagenheizung (Therme) in Kürze „den Geist“ aufgeben wird. Er hätte gehört, dass der Bundestag das neue Gesetz beschlossen habe. V wisse ja sicherlich Bescheid, was jetzt zu tun sei und solle mal loslegen.

V rauft sich die Haare. Muss er denn was tun?

Die Etagenheizung – Ein Gebäudeeigentümer

- § 71 Abs. 1 gilt erst 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung, § 71 Abs. 1
 - Max. 8 Jahre bis zur Umrüstung, wenn auf eine Zentralheizung umgerüstet werden soll
 - Für alle weiteren Einheiten im Haus max. 13 Jahre, bis zum Anschluss an die Zentralheizung
 - Ohne Anschluss an die Zentralheizung müssen die verbleibenden Einheiten nach Ablauf von 8 Jahren die Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 bei Austausch jeweils für sich erfüllen
 - Die Entscheidung ist dem Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen, § 71 Abs. 5
 - Zwang zur Umrüstung auf Zentralheizung, wenn binnen 5 Jahren keine Entscheidung getroffen wird, § 71 Abs. 4

Vorgehensweise in der GdWE, § 71n

- Erster Ausfall einer Etagenheizung, § 71n Abs. 4
- **Unverzügliche** Einladung zu einer außerordentlichen Versammlung!
 - **Achtung:** Fristen des § 71I laufen ab Kenntnis
 - 5 Jahre, um die Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 zu erfüllen
 - Austausch in maximal 8 Jahren, wenn Umrüstung auf eine Zentralheizung
- Beratung und Beschlussfassung in der Versammlung über die weitere Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen in § 71 Abs. 1
- **ACHTUNG:** Ohne Entscheidung der GdWE = Zwang zur Umrüstung auf zentrale Heizungsanlage nach § 71n Abs. 6 S. 2 iVm. § 71I Abs. 4

Vorgehensweise in der GdWE, § 71n

- Aufstellen eines Umsetzungskonzeptes, § 71n Abs. 5
 - Umstellung auf Zentralheizung?
 - Beibehaltung Etagenheizungen?
 - Welche Heizungssysteme sind möglich?
 - Energieberatung!
 - Kostenermittlung der verschiedenen Alternativen
 - Fördermöglichkeiten/Finanzierungsformen
 - Zeitplan
- Jährliche Berichterstattung auf der Versammlung zwingend, § 71n Abs. 5

Beschlusskompetenz?

Fall:

Die WEG Glückstr. will nun über einen Anschluss an das Fernwärmenetz beschließen. Hierfür sind umfangreiche Maßnahmen (neue Heizkörper, neue Leitungen) in den einzelnen Wohnungen erforderlich.

E lächelt milde. Da habe V wohl nicht richtig aufgepasst. Die Therme, alle Leitungen in der Wohnung und auch die Heizkörper gehören schließlich ihm. Da könne die WEG ja wohl nichts beschließen.

Richtig?



Beschlusskompetenzen

- Die GdWE ist für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig und hierbei auch für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG
- Unterscheidung
 - gemeinschaftliches Eigentum = Handlungspflicht der GdWE
 - Sondereigentum = Handlungspflicht des Eigentümers
- Keine Beschlusskompetenz über Erhaltungsmaßnahmen im Sondereigentum zu beschließen (BGH v. 08.07.2011 – V ZR 176/10)

Beschlusskompetenz/ Kostenverteilung in der GdWE, § 71n

- Die Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage tragen die Eigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile, § 71n Abs. 7 S. 1
 - Andere Verteilung kann nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG beschlossen werden
 - **Neue** Beschlusskompetenz!
 - Über die Verteilung der Kosten im Sondereigentum können die Eigentümer beschließen, § 71n Abs. 7 S. 2
- Ausgleichszahlung sich anschließender Eigentümer, § 71n Abs. 7 S. 3 GEG

Wahl der Heizungsform, § 71n

Fall:

E ist jetzt weniger erfreut und meint, dass er dann doch lieber bei seiner Etagenheizung bleiben möchte. Er würde sich dann allein darum kümmern, dass die Anforderungen des GEG erfüllt seien.

Verwalter V meint, dass das beschlossen werden müsse und E das nicht alleine entscheiden könne.

Richtig?



Wahl der Heizungsform, § 71n

§ 71n Abs. 6: Beschluss über die Beibehaltung mind. einer Etagenheizung

- Ist möglich, aber kein gerichtlich durchsetzbarer Anspruch
- Beschluss bedarf der Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile
 - Zwei Drittel der Stimmen auf der Versammlung und
 - 50% aller im Grundbuch stehenden Miteigentumsanteile



Kein Platz und nu?

Fall:

Die WEG entschließt sich auf Anraten des Energieberaters, eine Wärmepumpe einzubauen. Es bestehen Sondernutzungsrechte an Gartenflächen. Technisch möglich ist es nur im Garten des Eigentümers E. Der will aber auf keinen Fall etwas von „seinem“ Garten abgeben.

Muss er?



Kein Platz und nu?

BGH v. 23.03.2018 – V ZR 65/17

Die dauerhafte Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts und die dauerhafte Aufhebung eines solchen Rechts können die übrigen Eigentümer gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten nur unter engen Voraussetzungen herbeiführen. Die Aufhebung eines Sondernutzungsrechts ist allenfalls als letztes Mittel und regelmäßig nur gegen Zahlung einer entsprechenden Entschädigung zulässig, etwa wenn die Fläche zwingend benötigt wird, um unabwendbaren behördlichen Auflagen nachzukommen.

Kein Platz und nu?

Es gilt zu beachten:

- Beratung über die verschiedenen technischen Möglichkeiten
- Vorstellung auf der Versammlung und Hinweis, dass Teilflächen des Sondernutzungsrechtes dafür erforderlich sind
- Beschlussfassung über genauen Standort, Festlegung der Entschädigungsleistung an den betroffenen Eigentümer
- Änderung des Sondernutzungsrecht
 - Zustimmung aller Eigentümer?
 - Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers des betroffenen Eigentümers?
- Bei Weigerung des betroffenen Eigentümers = Klage auf Zustimmung

Einfluss GEG auf das Mietrecht

1. Anspruch des Mieters auf Austausch

- Nein, siehe § 559b Nr. 1a BGB = Modernisierungsmaßnahme
- keine Minderung, weil Tauglichkeit der Mietsache nicht eingeschränkt ist

2. Betriebskosten

- Strom für Wärmeerzeugung als umlegbare Betriebskosten, § 2 Abs. 1 Nr.4 BetrKVO

Einfluss GEG auf das Mietrecht

3. HeizkostenVO

- Wegfall der Befreiung von verbrauchsabhängiger Abrechnungspflicht für Wärmepumpen
- Ausstattung der Wärmepumpe mit Verbrauchserfassungsgeräten bis zum 30.09.2025, § 12 Abs. 3 HeizkVO

Modernisierung/Mieterhöhung

- Neue Heizungsanlagen, die § 71 Abs. 1 erfüllen, sind zukünftig Modernisierungsmaßnahmen, § 555b Nr. 1a BGB = Duldungspflicht des Mieters bei rechtzeitiger Ankündigung
- Mieterhöhung bei Einbau einer Heizung nach § 71 Abs. 1 begrenzt auf 0,50 €/QM innerhalb von 6 Jahren, § 559 Abs. 3a oder § 559e BGB
- Beachtung der Kappungsgrenze in § 559 Abs. 3a BGB
 - 3,00 €/QM innerhalb von 6 Jahren
 - bzw. 2,00 €/QM bei Miete unter 7,00 €/QM innerhalb von 6 Jahren
 - Bezieht sich auf alle Modernisierungsmaßnahme inkl. Heizung

**Vielleicht
wird
alles
Vielleicht!**

