



Wanderer und Partner

GEG I

Die Zentralheizung in der WEG

Olaf Linke

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Das GEG – was ist neu?

1. Ab dem 01.01.2024 gilt:
 - nicht in jedem Fall 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

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

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
 - Heizungsanlagen, 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

- Heizungen mit Wasser als Wärmeträger, Einbau nach 30.09.09 und mehr als sechs Wohnungen/Nutzeinheiten müssen
 - bei Einbau nach dem 30.09.2009 im 16. Nutzungsjahr einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zugeführt werden, § 60b Abs. 1
 - 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

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

Neue Heizungsanlage

- Heizungsanlagen (flüssig/gasförmiger Brennstoff) die ab dem 01.01.2024 bis zum 30.06.2026 bzw. 30.06.2028 eingebaut wurden müssen bei **fehlendem kommunalen Wärmeplan** nach § 71 Abs. 9 folgendes erfüllen:
 - **Beratungspflicht** 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 65%** betragen und
 - ab dem 01.01.2045 dürfen Heizungen mit fossilen Brennstoffen nicht mehr betrieben werden

Neue Heizungsanlage – Fernwärme

- die Pflicht aus § 71 Abs. 1 GEG gilt als erfüllt, wenn der Gebäudeeigentümer einen Vertrag über den Anschluss an die Fernwärme abgeschlossen hat, wenn der Anschluss innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss erfolgt
- in der Übergangsphase darf auch eine Heizungsanlage, die den Anforderungen an § 71 Abs. 1 GEG nicht entspricht, eingebaut werden
- aber Erfolg der Anschluss nicht, gilt dann die sofortige Umrüstungspflicht bzw. die Verpflichtung aus 71 Abs. 1 GEG bzw. der Anteil erneuerbarer Energie je nach kommunaler Wärmeplanung
- Regress ist möglich, aber nur bei Verschulden

Allg. Übergangsfristen und Härtefälle

1. Allgemeine Übergangsfrist, § 71i

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

2. Härtefallregelung, § 102 **Achtung – Befreiung nur auf Antrag**

- 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

Zusammenfassung zentrale Anlage

1. Bei Neuinstallation bis 30.06.2026/2028 schrittweise Prozente
2. Bei Neuinstallation nach Wärmeplan kann für Überlegungszeitraum 5 Jahre nochmal alte Anlage, ggf. auch mehrfach, 5 Jahre nach erstem Austausch aber sofort 65%
3. Für alle fossilen Anlagen ab 01.01.2045 Betriebsverbot

GEG II

Die Gasetagenheizung in der WEG

Olaf Linke

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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 Sondereigentümer 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

Vorgehensweise in der GdWE, § 71n

- Erster Ausfall einer Etagenheizung, § 71n Abs. 4
- **Unverzügliche** Einladung zu einer außerordentlichen Versammlung!
 - **Achtung:** Fristen des § 71I laufen ab erstem Austausch (nicht Kenntnis)
 - 5 Jahre, um die Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 zu erfüllen
 - Austausch in maximal 8 Jahren danach, 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
- **Hinweispflicht der Verwaltung § 71 n Abs. 4 S. 2**

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**

Wahl der Heizungsform, § 71n

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

- Beibehaltung ist möglich, aber kein gerichtlich durchsetzbarer Anspruch
- Teilumstellung ist möglich
- 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
 - **Mehrheit Kompetenzbegründend?**

Wahl der Heizungsform, § 71n

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

- Die Entscheidung ist dem Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen, § 71I Abs. 5
- Ohne Entscheidung Zentralisierungszwang

Beschlusskompetenz?

- Die Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage tragen die Eigentümer die angeschlossen werden 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

Kein Platz und nun?

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

Die Etagenheizung – Gebäudeeigentümer

- § 71 Abs. 1 gilt erst 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung, § 71 Abs. 1
 - Max. weiter 8 Jahre bis zur Umrüstung, wenn auf eine Zentralheizung umgerüstet werden soll (13 Jahre nach erstem Ausfall muss Zentralheizung stehen)
 - Für alle weiteren Einheiten im Haus max. 13 Jahre ab erstem Austausch (auch ohne Defekt/Defekt nach Inbetriebnahme sofort)
 - Neueinbau in der Überlegungs- und Umsetzungszeit verlängert für ET um 1 Jahr
 - Ohne Anschluss an die Zentralheizung müssen die verbleibenden Einheiten die Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 bei Austausch jeweils für sich erfüllen

Zusammenfassung

- Bei Vorliegen von Etagenheizungen
 - Frist 31.12.2024 notieren
 - Schornsteinfeger und alle Eigentümer auffordern, die erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen und auf Frist (6 Monate) hinweisen
 - Nach Erhalt der Informationen: Information an alle Eigentümer (3 Monate)

Im Falle eines Ausfalls einer Etagenheizung

- Fristen vermerken: 5 Jahre/8 Jahre
- Achtung: Entscheidung in 5 Jahren, sonst Zwang zur Umstellung auf zentrale Heizung
- Bei GdWE
 - Unverzüglich zu einer außerordentlichen Versammlung einladen
 - Energieberater zur Versammlung einladen
 - Umsetzungskonzept erstellen lassen und jährlich berichten
 - Beschluss über zukünftige Heizungsanlage
 - Beschlüsse über Kosten/Beantragung von Fördermitteln

Ordnungswidrigkeiten

- § 108: drohende Ordnungsgelder von bis zu 5.000 € bis 50.000 €
 - Unterlassung einer Heizungsprüfung nach § 60b
 - Unterlassung der Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen
 - Unterlassung, eine Heizung nach den Vorgaben § 71 Abs. 1 zu betreiben
- Allerdings keine Ordnungsgelder bis zum Ablauf der Fristen in § 71 Abs. 8
- § 108 Abs. 1 Nr. 12, 16-19, Abs. 2 S. 1 Nr. 3b für ET mit nicht mehr als 6 Einheiten und Gebäude selber bewohnt
- Problem: Adressat der Verfügung
 - Verwalter als Adressat (OVG NRW – 10 B 304/09; 10 A 290/19)
 - GdWE als Adressat (VG Würzburg – W 6 S 14.485; VGH Bayern – 20 CS 14.1663)

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB
Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: info@wir-wanderer.de



Wanderer und Partner