



Etagenheizungen und das GEG was ist zu tun?

Köln, 9. März 2024

VRiLG Dr. Frank Zscheschack, Frankfurt am Main

Das GEG ist da!

- **Kern:** § 71 Abs. 1 GEG: neue Heizung muss 65 % mit erneuerbarer Energie iSd GEG oder der vorgesehen Ausnahmen (§71b bis § 71h) betrieben werden
- keine Austauschpflicht für bestehende Heizungen (war auch nie geplant)
- § 71 Abs. 8:
 - keine Anwendung bis 30.06.2026 in Gemeinden über 100.000 Einwohner,
 - keine Anwendung bis 30.06.2028 in Gemeinden unter 100.000 Einwohner
 - es sei denn,
 - es liegt ein Wärmeplan der Gemeinde vor und Ausweisung als Wärmenetzgebiet oder Wasserstoffnetzausbauggebiet
 - dann endet die Frist 1 Monat nach Bekanntgabe

Der Albtraum – die Gasetagenheizung

- § 71l GEG
 - 5 Jahre Frist für Entscheidung für Zentralheizung – ab erstem Heizungsaustausch ab 1.1.2024
 - Verlängerte Übergangsfristen (maximal 13 Jahre), wenn Umrüstung auf Zentralheizung erfolgt
 - Komplizierte Fristenrechnung für Heizungen und Anschluss der Wohnungen
- § 71n GEG
 - Gesetzgeber erkennt Problem der WEG und sieht ein umfangreiches und anspruchsvolles Programm vor

Zeitpunkt	Durchzuführende Maßnahme	Adressat der Pflicht
bis 31.12.2024	Informationen vom Bezirksschornsteinfeger einholen über Heizung	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/ Verwalter
sechs Monate ab Verlangen der GdWE bis 31.12.2024	Informationen der GdWE zur Verfügung stellen auf einem dafür vorgesehenen Formblatt Informationen von den Wohnungseigentümern einholen über <ol style="list-style-type: none"> 1. den Zustand der Heizungsanlage, 2. Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie Modifikationen, 3. Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen. 	Bezirksschornsteinfeger Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/ Verwalter
sechs Monate nach Aufforderung stets unverzüglich	Information der GdWE in Textform zur Verfügung stellen	Wohnungseigentümer
	Information der GdWE über Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau neuer Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme oder Änderungen zu den gegebenen Informationen	Wohnungseigentümer
drei Monate nach Ablauf Mitteilungspflichten	erhaltene Informationen sind den Wohnungseigentümern in konsolidierter Form zur Verfügung zu stellen	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/ Verwalter

Zeitpunkt	Durchzuführende Maßnahme	Adressat der Pflicht
unverzüglich nach Kenntniserlangung von erstem Heizungs austausch	Einberufung und Durchführung einer Wohnungseigentümersammlung - Beratung über Pflicht zur Erfüllung des § 71 Abs. 1 GEG - Information über Rechtsfolge des § 71 Abs. 4 GEG (wird keine Entscheidung binnen 5 Jahren getroffen, Pflicht zur Umstellung auf Zentralheizung)	Verwalter/ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
bis fünf Jahre nach Austausch der ersten Heizung	Beschluss über Erfüllung der Pflicht des § 71 Abs. 1 GEG - Umsetzungskonzept erarbeiten - Umsetzungskonzept beschließen - Umsetzungskonzept auszuführen	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/ Verwalter
jährlich bis zur Umsetzung auf der Versammlung	Bericht über den Stand der Umsetzung	Verwalter

Entscheidung für Zentralheizung

Zeitpunkt	Durchzuführende Maßnahme
5 Jahresfrist	Entscheidung für Zentralheizung
weitere 8 Jahre (insgesamt max. 13 Jahre)	Zeit zur Umstellung auf die Zentralheizung

Was bedeutet das für die Eigentümer und ihre Heizungen?

Einbauzeitpunkt der alten Heizung	Anschlusspflicht Zeitpunkt	Voraussetzung der Anschlusspflicht
vor dem ersten Heizungswechsel nach dem 1.1.2024	- Entweder 13 Jahre nach dem ersten Heizungs austausch - oder Fertigstellung der Zentralheizung (es gilt die frühere Frist)	Etagenheizung ist defekt und muss ohnehin ausgetauscht werden
nach dem ersten Heizungswechsel nach dem 1.1.2024	Frist in der vorherigen Spalte plus 1 Jahr	Heizungs austausch unabhängig vom Zustand der Etagenheizung

Entscheidung gegen Zentralheizung

Zeitpunkt	Durchzuführende Maßnahme
5 Jahresfrist	Entscheidung gegen Zentralheizung mit dem Quorum des § 71n Abs. 6 GEG (Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile)

Was bedeutet das für die Eigentümer und ihre Heizungen?

Einbauzeitpunkt der alten Heizung	Anschlusspflicht Zeitpunkt	Voraussetzung der Anschlusspflicht
vor dem ersten Heizungswechsel nach dem 1.1.2024	- fünf Jahre nach erstem Austausch	Etagenheizung ist defekt und muss ohnehin ausgetauscht werden
nach dem ersten Heizungswechsel nach dem 1.1.2024	- Frist in der vorherigen Spalte plus 1 Jahr	Heizungsaustausch unabhängig vom Zustand der Etagenheizung

Vielleicht doch nicht abwarten und Tee trinken?

- Pflichten für GdWE an sich erst nach erstem Heizungstusch (§ 71l Abs. 1 GEG)
- „Weichenstellung“, wohin die Reise gehen soll, wenn erster Austausch nötig?
 - z.B. Grundlagenplanung schon früh beginnen (Informationsbeschaffung, ggf. Grundlagenplanung für Technikentscheidung etc.)
 - Ggf. schon vorher Beschluss, ob Zentralheizung oder nicht?
- Über „**Dauerpflicht**“ der einzelnen Wohnungseigentümer aus § 71n Abs. 2 S. 4 GEG Eigentümer **INFORMIEREN** (schadensersatzbewehrte Rechtspflicht) – Umsetzungsfristen beginnt unabhängig von Kenntnis
 - Schaden dann u.U. = gesamte Kosten des Austauschs für GdWE, während bei Weiterbetrieb der Etagenheizungen Kosten allenfalls den einzelnen Wohnungseigentümern anstanden wären. Die Umlagemöglichkeit über §§ 16 Abs. 2, 28 WEG lässt den Schaden der GdWE nicht entfallen (BGH NZM 2023, 561 Rn. 31)

Kosten I

- **Kosten** der Umstellung auf ein zentrales System bzw. des Anschlusses an ein teilweise bereits vorhandenes System (Mehrzentralisation) sind in **§ 71n Abs. 7 GEG** als **lex specialis** zu §§ 16, 21 WEG geregelt
 - im Grundsatz Verhältnis der MEA der jeweils angeschlossenen Einheiten
 - Rücklagen nur wenn Entnahme- und Betankungsschlüssel identisch sind (nicht bei Teilzentralisierung – anders bei zulässiger Teilauflösung)
 - bei **Anschluss an bestehendes System** Ausgleichszahlung, BT Drs. 20/6875, 132 verweist auf die Parallelregelung in § 21 Abs. 4 WEG
 - § 71n Abs. 7 S. 2 GEG verweist auf **§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG**, erlaubt also in den dortigen Grenzen Beschluss über abweichenden Kostenverteilungsschlüssel; bei Teilzentralisierung kann man (natürlich) nicht Kosten auf die übrigen WEer umlegen

Wer tauscht eigentlich die Heizkörper?

- Keine **Beschlusskompetenz für Maßnahmen am Sondereigentum**, allenfalls im Rahmen von Wiederherstellungsmaßnahmen nach gemeinschaftlichen Maßnahmen im Rahmen des § 14 Abs. 3 WEG (zum alten Recht BGH v. 08.07.2022 - V ZR 207/21)
- Problem: Wem gehören die Heizkörper?
 - BGH V ZR 176/10 Beschlusskompetenz der Zuweisung zum SE besteht; BGH V ZR 69/21 hat in Zweifel gezogen, ob Absperrereinrichtung maßgeblich
 - § 5 WEG – sieht eigentlich keine Vereinbarungskompetenz vor (entweder-oder-Konzept)
 - Heute: hydraulischer Abgleich nötig (dann darf nichts verändert werden; § 57 GEG – Einheit der Heizung)
- Ist Heizung Gemeinschaftseigentum, muss GdWE austauschen und ist auch für Einhaltung der „Behaglichkeitstemperatur“ verantwortlich; Wohnungseigentümer darf Heizung nicht ändern
- **Gesetzgeber des GEG** ging von Sondereigentum aus

Wer tauscht eigentlich die Heizkörper?

- **Und nun?**
- Wird Heizungsaustausch beschlossen droht **Beschlussnichtigkeit**
- Wird Heizung nicht einbezogen und GemE – Beschlüsse anfechtbar
- Lösung: Sanierung aus einem Guss – ohnehin praktisch
 - „Anschlussmöglichkeit“ über Beauftragung des Heizungsfirmas, die Heizung tauscht mit gleichlaufenden „Ankreuz-Angeboten“
 - Kostenregelung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, wonach jeder die Kosten des Heizkörperaustauschs in seiner Einheit selbst zahlen muss
 - wohl denkbar (Vertretung?) Abwicklung und Zahlung über die GdWE mit Vorauszahlung der Eigentümer

Kosten II

- § 71n Abs. 7 S. 2 GEG: **Besondere Beschlusskompetenz** für Verteilung von Kosten, die aus der Durchführung von Maßnahmen im Sondereigentum entstehen (zB Heizkörper in den Wohnungen wegen niedriger Vorlauftemperaturen)
 - z.B. Verteilung nach MEA oder auch nach den in den Wohnungen vorhandenen Heizkörper bei starken Abweichungen, auch hier sicher nicht ordnungsgemäß wäre Beteiligung an den Maßnahmen nicht beteiligter WEer
 - siehe aber oben zur Frage, ob überhaupt eine Beschlusskompetenz für den Eingriff in die Heizkörper (im SE?) besteht

Wohin mit der Zentralheizung?

- Problem: gibt es einen tauglichen Raum im Gemeinschaftseigentum?
- Wenn nicht?
 - Freiwillig:
 - Miete, ggf. zusätzliche Dienstbarkeit (vgl. KG 10 W 10-12/15 - Fernwärme)
 - Problem: § 5 Abs. 2 WEG – wird Raum dann automatisch Gemeinschaftseigentum (ganz dunkel)
 - Abkaufen eines Kellers – Gemeinschaftsvermögen? – nicht wirklich klar
 - Unfreiwillig: Enteignung über § 242 BGB – Problem, ein Eigentümer muss klagen – wer sollte das tun?
- Leitungswege: ideal: alte Schornsteine, sonst wird es schwierig (Aufputz durch die Wohnung eher nicht (AG Bremen-Blumenthal 44 C 8/22)

Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit !!

