

GEG und WEG passen nicht formschlüssig zusammen

# Was das neue Heizungsgesetz Immobilienverwaltern abverlangt

Das Gebäudeenergiegesetz ist mit neuen Aufgaben verbunden, die Verwalter beachten müssen. Was es zu beachten gilt und wo rechtliche Knackpunkte lauern.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt Wohnungseigentümergeinschaften einige Pflichten auf, um die sich der Verwalter als Organ der Gemeinschaft ab Anfang 2024 kümmern muss. Einige sind einfach und schnell zu erfüllen, andere erfordern mehr Aufwand. Außerdem gibt es GEG-Regeln zu Kostenverteilung und Mehrheiten bei Abstimmungen, die nicht mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) korrespondieren. Hier müssen Gerichte für Klarheit sorgen.

## Gasetagenheizungen: Eigentümer müssen Fakten liefern

Während die Kommunen in den kommenden Monaten und Jahren damit befasst sein werden, Wärmepläne zu erstellen, müssen auch Wohnungseigentümer mit Etagenheizungen Hausaufgaben machen und ihrem Verwalter bis zum 31. Dezember 2024 Daten zu ihrer Anlage liefern (§71n Abs. 2 GEG). Dazu zählt der Zustand ihrer Etagenheizung, der Leitungen und Heizkörper sowie Informationen zu ihrer Reparaturanfälligkeit. Ferner müssen sie darüber informieren, ob sie zurückliegend in ihrem Sondereigentum Veränderungen an der Anlage vorgenommen oder beauftragt haben. Damit sind zum Beispiel Anpassungen der Leitungen oder der Tausch von Heizkörpern gemeint. Ferner müssen sie über mögliche Anlagen informieren, die der Effizienzsteigerung dienen und die sie in ihren Wohnungen eingebaut haben.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Im GEG findet sich folgender Hinweis zu den Aufgaben des Schornsteinfegers bei Etagenheizungen: Für ein Gebäude, in dem Wohnungs- oder Teileigentum besteht und in dem mindestens eine Etagenheizung (...) eingebaut oder aufgestellt ist, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die Mitteilung der im Kkehrbuch vorhandenen, für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung erforderlichen Informationen zu verlangen. Dies umfasst Informationen, die für die Planung einer Zentralisierung der Versorgung mit Wärme notwendig sind. Zu den Informationen (...) gehören solche über

1. die Art der Anlage,
2. das Alter der Anlage,
3. die Funktionstüchtigkeit der Anlage und
4. die Nennwärmeleistung der Anlage.



FOTO: NORMAN KRANUS / STOCK.ADOBE.COM

## In welchem Zustand ist die Gasetagenheizung? Nach GEG erhalten Schornsteinfeger eine wichtige Funktion als Informanten für Wohnungseigentümer und Verwalter.

Der Verwalter sollte seinen Eigentümern für diese Datenabfrage eine Frist von zwei oder drei Monaten setzen. Hierfür sowie für die Antworten der Eigentümer ist die Textform, also beispielsweise eine E-Mail, ausreichend.

## Verwalter sollten Eigentümer Anfang 2024 in Kenntnis setzen

Verwalter sind gut beraten, die Eigentümer frühzeitig über das GEG und die anstehenden Aufgaben in Kenntnis zu setzen, am besten Anfang kommenden Jahres. Außerdem sollte das Thema auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt werden. So hat die Gemeinschaft ausreichend Zeit, gegen eventuelle Miteigentümer vorzugehen, welche die Frist nicht einhalten können oder sich einer Zusammenarbeit entziehen. Gibt es in einer Eigentümergemeinschaft Personen, die auch nach gutem Zureden und Ermahnen unkooperativ sind, muss die Gemeinschaft die Auskunft zu den Heizdaten einklagen beziehungsweise gerichtlich einen Zutritt zur Wohnung durchsetzen, um sich auf diesem Weg die

erforderlichen Informationen zu beschaffen. Sind alle Daten vorhanden, hat der Verwalter drei Monate Zeit, diese der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung zu stellen.

## Weniger Aufwand für Datenbeschaffung beim Schornsteinfeger

Weniger Aufwand sollten Verwalter haben, weitere Daten zu den Etagenheizungen vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu erfragen. Dieser muss dem Verwalter bis spätestens 31. Dezember 2024 Informationen zu Art, Alter, Funktionstüchtigkeit und Nennwärmeleistung der eingebauten Etagenheizungen liefern (§71n, Abs.1 GEG). Diese finden sich in der Regel im Kkehrbuch. Der Dienstleister hat dafür nach der Aufforderung sechs Monate Zeit. Der Verwalter wiederum hat nach Erhalt der Daten binnen drei Monaten die Ergebnisse der Eigentümergemeinschaft mitzuteilen. Verfügt das Gebäude über eine Zentralheizung, informiert der zuständige Schornsteinfeger den Verwalter schon immer über das Ergebnis seiner Inspektionen und Messungen. Das GEG sieht hier keine Änderungen vor.

## Eigentümer sollen Heizungsausfall unverzüglich melden

Außerdem sollen Eigentümer ihren Verwalter künftig über einen Ausfall ihrer Etagenheizung oder deren Austausch etc. „unverzüglich unterrichten“. Um diesem Punkt die gebührende Bedeutung beizumessen und als Verwalter juristisch abgesichert zu sein, ist es angeraten, eine entsprechende Informationspflicht formell beschließen zu lassen.

## Mit Ausfall der ersten Heizung läuft Entscheidungsfrist für Eigentümer

Wurde dem Verwalter ein geplanter Heizungsaustausch gemeldet, muss er unverzüglich eine Eigentümerversammlung einberufen. Denn die Eigentümer müssen darüber befinden, wie sie die im GEG vereinbarten Ziele erreichen wollen, ihre Heizungsan-

lage künftig zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Ist noch keine kommunale Wärmeplanung vorhanden, aus der zum Beispiel hervorgeht, dass das Gebäude an Fernwärme angeschlossen werden kann, müssen sich die Eigentümer auf Alternativen verständigen. Das kann zum Beispiel eine mit Wärmepumpe betriebene zentrale Heizungsanlage sein. Möglich ist auch der Neueinbau von Gasetagenheizungen, wenn sichergestellt ist, dass diese zukünftig mit einem steigenden Anteil an erneuerbaren Energien betrieben werden können. Für den Umstieg bleiben der Gemeinschaft fünf Jahre ab dem ersten Ausfall einer Gasetagenheizung. Zu diesem Zweck muss zusammen mit Experten wie zum Beispiel Energieberatern ein Umsetzungskonzept (Sanierungsfahrplan) erarbeitet und beschlossen werden. Entscheiden sich die Wohnungseigentümer für den Einbau einer Zentralheizung, so verlängert sich die Ausführungsfrist um weitere acht Jahre. In dieser Zeit ist der Verwalter verpflichtet, die Eigentümer mindestens einmal im Jahr über die Fortschritte zu informieren.

Kommt es in der Gemeinschaft binnen fünf Jahren zu keiner einvernehmlichen Entscheidung zur künftigen Heizungsanlage, ist der Umstieg auf eine zentrale Anlage zwingend, die zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben wird.

#### **Herausforderungen Kostenverteilung und Abstimmungsquoten**

Grundsätzlich müssen sich nicht alle Eigentümer auf eine einheitliche, zentrale Heizungsanlage einigen. Soll in der Gemeinschaft mindestens eine Etagenheizung beibehalten werden, ist hierfür allerdings eine Zwei-Drittel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen und die Hälfte der Mit Eigentumsanteile (MEA) erforderlich (§ 71n Abs. 6 GEG). Dieses Quorum bedeutet eine Abweichung vom WEMoG. Hier kann es möglicherweise zu juristischen Auseinandersetzungen kommen.

Noch größeres Konfliktpotenzial verbirgt sich hinter der Kostenverteilung für die nötigen Heizungsumbauten: Im GEG ist geregelt, dass Wohnungseigentümer die Kosten

der Umstellung auf eine zentrale Anlage gemäß ihren MEA tragen müssen. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht jedoch vor, dass eine Kostenvereinbarung mit einer einfachen Mehrheit geändert werden kann. Im Zusammenhang mit dem GEG ist unklar, ob Eigentümer diese Regel im Falle der Heizungsumstellung anwenden und die Kostenvereinbarung anpassen dürfen. Dies müssen künftig die Gerichte klären.

Über die Kostenverteilung der Arbeiten, die in den einzelnen Wohnungen durchzuführen sind, können die Eigentümer durch Beschluss entscheiden.

Existiert in der Wohnungseigentümergeinschaft bereits eine zentrale Heizungsanlage, müssen Eigentümer, die ihre Wohnung neu daran anschließen wollen, der Gemeinschaft einen angemessenen Ausgleich bezahlen.



**Autor**

**Kai-Peter Breiholdt,**  
Breiholdt Rechtsanwälte

ANZEIGE

# Fachinformationen für Profis



#### **ep ELEKTROPRAKTIKER**

Die Fachzeitschrift für  
Elektrofachkräfte  
[www.elektropraktiker.de](http://www.elektropraktiker.de)



#### **Moderne Gebäudetechnik**

Das Praxisjournal für  
TGA-Fachplaner  
[www.tga-praxis.de](http://www.tga-praxis.de)



#### **Build-Ing.**

Die Plattform für Building  
Information Modeling  
[www.build-ing.de](http://www.build-ing.de)

**Jetzt testen!** Erhalten Sie Ihr  
kostenloses Probeheft.