

Handlungsempfehlung

Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
(VDIV Deutschland)

Oktober 2023 · www.vdiv.de



Inhalt

Einleitung	3
1. Grundsatz: § 71 Anforderungen an Heizungsanlagen.....	4
2. Anwendungsfristen und Wärmeplanung	6
3. Ausnahmen für Altverträge.....	8
4. Allgemeine Übergangsfrist	8
5. § 71k Übergangsfristen bei einer Heizungsanlage, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen kann; Festlegungskompetenz.....	9
6. § 71j Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes	11
7. Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage.....	12
8. § 71n Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer.....	14
9. Auswirkungen auf Mietverhältnisse.....	19
10. Förderungen	21
11. Prüfung und Optimierung von Anlagen, §§ 60a, 60b, 60c GEG	22
12. Vergütung.....	26
13. Fazit	26
14. Anhang: Übersicht Heizungs austausch	27

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.**
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Einleitung

Selten hat ein Gesetz schon in der Findungsphase eine derart mediale Aufmerksamkeit erhalten wie das „Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung“ - Gesetzentwurf mit Änderungsübersicht: <https://dserver.bundestag.de/btd/20/076/2007619.pdf>.

Zum 01. Januar 2024 treten die mittlerweile beschlossenen Änderungen dieses Gesetzes in Kraft. Und diese Änderungen werden Immobilienverwaltungen ebenso wie Immobilieneigentümer vor große Aufgaben stellen. Der Gesetzgeber hat zwar verschiedene inhaltliche Kritikpunkte an den Vorentwürfen aufgenommen, ebenso hat er die ursprünglich vorgesehenen Fristen für die Umsetzung von Maßnahmen im Gebäudebestand zum Teil noch deutlich verlängert. Dennoch ändert sich nichts daran, dass sich Verwalter und Eigentümer mit den Vorgaben des Gesetzes auseinandersetzen und Entscheidungen zur Gebäudeausstattung für die nächsten Jahrzehnte treffen müssen.

Getragen werden die Änderungen im Gebäudeenergiegesetz von der Intention, die Nutzung fossiler Energieträger zum Heizen von Gebäuden deutlich zu reduzieren. Bis zum 31. Dezember 2044 sollen erneuerbare Energien die fossilen Energieträger vollständig ersetzt haben. Das Gebäudeenergiegesetz sieht im Wärmebereich einen „zentralen Schlüsselbereich“ für die Erreichung der klimapolitischen Ziele und die Reduktion der Abhängigkeit von Importen fossiler Energie.

Um dieses Ziel zu erreichen, gelten für Heizungen ab dem 01.01.2024 neue Regelungen. Dem Grundsatz nach sollen neu eingebaute Heizungen zu wenigstens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten finden die Regelungen unmittelbare Anwendung, für Bestandsgebäude und Neubauten in der Lückenbebauung gelten Übergangsvorschriften. Ein konkretes Heizungssystem gibt das Gesetz dabei aber nicht vor, es können auch verschiedene Heizungssysteme miteinander kombiniert werden, solange dies rechnerisch das Ziel 65 % erneuerbare Energien (im Folgenden: „Vorgabe nach § 71 Abs. 1“ oder „65 % eE“) einhält.

Neben den grundsätzlichen Anforderungen (65 % eE) regelt das Gesetz also Übergangsfristen, formuliert aber auch zum Teil sehr konkrete Anforderungen, bis wann Eigentümer über die zukünftige Versorgungsart ihrer Gebäude entschieden haben müssen.

Einen Sonderfall nehmen hierbei Einzelfeuerstellen (wie z.B. Gasetagenheizungen) ein. Hier stehen Entscheidungen an, ob diese zukünftig erhalten bleiben sollen - dann mit einer Antwort auf die Frage, wie hierbei die 65 % eE eingehalten werden können - oder ob die Versorgung des Hauses auf zentrale Systeme umgestellt wird. Auch auf Wohnungseigentümergeinschaften kommt diese Entscheidung zu. Um die Entscheidungsfindung vorzubereiten, verlangt das Gesetz von Verwaltern, Informationen über die Heizungsanlagen vom Schornsteinfeger und auch von den jeweiligen Sondereigentümern zu beschaffen.

Ergänzt werden diese schon recht umfangreichen Regelungen durch allgemeine Maßnahmen wie die Prüfungspflicht für Wärmepumpen, Pflichten einer Heizungsprüfung und -optimierung und Sonderregelungen zum hydraulischen Abgleich und weiteren Maßnahmen zur Heizungsoptimierung.

Im Gesetzgebungsverfahren hat der VDIV Deutschland mehrfach umfangreich Stellung bezogen. Auch wenn durch das Bundeswirtschaftsministerium nicht alle Hinweise aufgegriffen worden, so konnte dennoch u.a. erreicht werden, dass die Fristen zum Beibringen von Informationen verlängert wurden. Der VDIV Deutschland war dabei der einzige Verband der für Immobilienverwaltungen schriftliche Stellungnahmen einreichte:

- https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/Stellungnahmen/Stellungnahmen-65-prozent-erneuerbare-waerme/Organisationen/20220822-stellungnahme-vdiv-zum-konzeptionspapier-ee-65.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/Stellungnahmen/gebaeudeenergiegesetz.html>

1. Grundsatz: § 71 Anforderungen an Heizungsanlagen

a) 65 % erneuerbare Energien

Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbare Abwärme erzeugt. Diese Regelung gilt entsprechend für Heizungsanlagen, die in ein Gebäudenetz einspeisen (§ 71 Abs. 1 GEG).

Dies ist quasi die „Grundnorm“ des Gebäudeenergiegesetzes und definiert das Zurückdrängen fossiler Energieträger im Bereich Wärme. Wie dies technisch in einem konkreten Fall erreicht werden muss, gibt das Gesetz nicht vor. Es ist die Nutzung

verschiedener Heizungssysteme denkbar. Hierüber und über den Energieträger selbst besteht ein Wahlrecht des Gebäudeeigentümers. Der Gebäudeeigentümer kann also frei wählen, mit welcher Heizungsanlage er die Anforderungen 65 % eE erreicht (§ 71 Abs. 2). Allerdings gelten für unterschiedliche Anlagenarten auch unterschiedliche Nachweispflichten.

b) Nachweispflichten und Ausnahmen

Dass die Vorgaben 65 % eE eingehalten werden, ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Wer diesen Nachweis auszustellen berechtigt ist, ergibt sich aus § 88. Es handelt sich um die Personengruppen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind, wobei diese Gruppe um Personen erweitert wurde, die eine Qualifikationsprüfung „Energieberatung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle“ erfolgreich abgeschlossen haben.

Der Nachweis, dass die Heizungsanlage die Anforderungen 65 % eE erfüllt ist vom Eigentümer sowie vom Aufsteller mindestens zehn Jahre aufzubewahren. Auf Verlangen ist der Nachweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde sowie dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger vorzulegen.

Wie aber oben beschrieben, hängt es von der Art der eingesetzten Anlage ab, ob ein solcher Nachweis eingeholt werden muss, oder nicht. § 71 Abs. 3 nennt mehrere Kombinationen von Heizungssystemen, für die ein Nachweis nicht eingeholt werden muss, sofern sie den Wärmebedarf des Gebäudes vollständig abdecken:

- Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz nach Maßgabe des § 71b,
- elektrisch angetriebene Wärmepumpe nach Maßgabe des § 71c,
- Stromdirektheizung nach Maßgabe des § 71d,
- solarthermische Anlage nach Maßgabe des § 71e,
- Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate nach Maßgabe der §§ 71f und 71g,
- Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssiggasbrennstoffeuerung nach Maßgabe des § 71h Absatz 1
- Solarthermie-Hybridheizung bestehend aus einer solarthermischen Anlage nach Maßgabe der §§ 71e und 71h Absatz 2 in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssiggasbrennstoffeuerung nach Maßgabe des § 71h Absatz 4.

c) Welche Heizungsanlagen sind betroffen (§ 74 Abs. 4)?

Welche Heizungsanlagen der Pflicht nach Abs. 1 (65 % eE) unterfallen, regelt § 74 Abs. 4. Die Pflicht nach Absatz 1 ist anzuwenden:

- bei einer Heizungsanlage, die sowohl Raumwärme als auch Warmwasser erzeugt, auf das Gesamtsystem,
- bei einer Heizungsanlage, in der Raumwärme und Warmwasser getrennt voneinander erzeugt werden, nur auf das Einzelsystem, das neu eingebaut oder aufgestellt wird, oder
- bei mehreren Heizungsanlagen in einem Gebäude oder in einem Quartier bei zur Wärmeversorgung verbundenen Gebäuden ... entweder auf die einzelne Heizungsanlage, die neu eingebaut oder aufgestellt wird, oder auf die Gesamtheit aller installierten Heizungsanlagen.

d) Heizungsanlage

Was unter einer Heizungsanlage zu verstehen ist, ist dem Gesetz in § 3 Abs. 1 Nr. 14a) zu entnehmen. Die Heizungsanlage ist eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz und Wärmeüberträger von unvermeidbarer Abwärme mit Ausnahme von handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen, offenen Kaminen und Badeöfen.

2. Anwendungsfristen und Wärmeplanung

Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens wurden verschiedene Übergangsvorschriften und Fristen in das Gesetz aufgenommen. Während auf der einen Seite grundsätzliche Fristen für die Pflicht 65% eE zu finden sind, regeln andere Fristen die Zeiträume für die Entscheidungsfindung zur Heizungsart und den Umbau der vorhandenen Systeme.

a) Übergangsfrist 30.06.2026 bzw. 30.06.2028 und Ausnahmen

Erstere finden sich in § 71 Abs. 8. Für die Beurteilung, welche Fristen für ein konkretes Gebäude anzuwenden sind, kommt es zunächst darauf an, wie groß die Gemeinde ist, in welchem sich dieses Gebäude befindet.

Leben in der Gemeinde zum 01.01.2024 mehr als 100.000 Einwohner, kann in dem Gebäude noch bis zum 30.06.2026 eine Heizungsanlage ausgetauscht oder eine andere Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 nicht erfüllt. Bis zu

diesem Zeitpunkt können also Heizungen eingebaut werden, die Wärme nicht mit 65 % eE produzieren.

Liegt das Gebäude in einem Gebiet, in welchem am 01.01.2024 100.000 Einwohner oder weniger gemeldet sind, läuft diese Frist am 30.06.2028 aus. Hier können also bis zu diesem Zeitpunkt Heizungsanlagen eingebaut, aufgestellt und betrieben werden, die nicht die 65 % eE einhalten.

Mit diesen Übergangsvorschriften bindet der Gesetzgeber die Gemeinden und deren Wärmeplanung ein. Beabsichtigt ist, dass spätestens bis zu den genannten Daten hoheitliche Wärmeplanungen vorliegen, die den Eigentümern eine Entscheidung ermöglichen, welcher Energieträger für das Gebäude der richtige ist und welche Heizungsanlage also verbaut werden soll.

Die Wärmeplanung soll hierzu eine Entscheidung über die Ausweisung eines Gebietes zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder zum Neu- oder Ausbau eines Wasserstoffnetzausbaugesbietes enthalten. So wird vermieden, dass sich Eigentümer für einen Energieträger entscheiden, der später dann im Gebiet des Hauses überhaupt nicht zur Verfügung gestellt wird.

Allerdings sind die Termine 30.06.2026 und 30.06.2028 durchaus keine unverrückbaren Termine. Wenn nämlich die nach jeweiligem Landesrecht zuständigen Stellen die Entscheidung - auf der Grundlage einer bundesgesetzlichen Regelung zur Wärmeplanung -, über die Ausweisung als Gebiet für ein Wärmenetz oder Wasserstoffnetzausbaugesbiet vor dem jeweils maßgeblichen Datum getroffen haben, wird die eigentliche Übergangsvorschrift abgekürzt. Dann sind die Anforderungen des § 71 Abs.1 einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung anzuwenden. Es mag auch dazu kommen, dass in bestimmten Gebieten zu den genannten Stichtagen keine Planung vorliegt. Solche werden dann aber so behandelt, als läge eine Planung vor - § 71 Abs. 1 ist einzuhalten.

Es kann also auch der Fall eintreten, dass § 71 Abs. 1 (65 % eE) schon vor dem 30.06.2026 oder 30.06.2028 auf Heizungsanlagen anzuwenden ist. Diese Fristenregelungen sind nicht sehr transparent und können schnell zu Missverständnissen führen. Für Verwalter und Eigentümer bedeutet dies, konsequent die kommunalen Regelungen und Bekanntmachungen zur Wärmeplanung zu beachten.

b) Anforderungen an bis zur Übergangsfrist eingebaute Heizungsanlagen

Sollen in Gebäuden Heizungsanlagen mit flüssigem oder gasförmigem Brennstoff beschickt werden, sind für den Fall, dass zwischen 01.01.2024 und 30.06.2026 bzw. 30.06.2028 eine neue Anlage eingebaut wird, weitere Vorgaben zu beachten. Wenn eine solche Anlage die Vorgabe 65 % eE nicht einhält – was ja ausdrücklich zulässig

ist -, muss der Betreiber zumindest sicherstellen, dass diese konkrete Anlage ab dem 01.01.2029 mindestens 15 %, ab dem 01.01.2035 mindestens 30 % und ab dem 01.01.2040 mindestens 60 % der mit dieser Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauen Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate produziert.

Für Eigentümer, die innerhalb dieser Fristen Anlagen austauschen kann dies also erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen haben. Und unklar ist in der Tat, wie Eigentümer heute schon sicherstellen können sollen, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Voraussetzung vom Netzbetreiber erfüllt werden. Zumindest muss also sichergestellt sein, dass die Anlage dann in den Folgejahren ihren Anteil an erneuerbaren Energien kontinuierlich erhöht. Daher hat vor Einbau und Aufstellung einer solchen Heizungsanlage eine Beratung zu erfolgen, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender CO₂-Bepreisung hinweist. (§ 71 Abs. 11 GEG).

3. Ausnahmen für Altverträge

Wer bereits einen Vertrag für den Einbau einer neuen Heizungsanlage geschlossen hat, ist möglicherweise - bezogen auf diese konkrete Heizungsanlage - von den Vorgaben 65 % erneuerbare Energien befreit. Die Regelung des § 71 Abs. 1 (65 % eE) ist nämlich nicht auf Heizungsanlagen anzuwenden, für die vor dem 19.04.2023 ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag geschlossen wurde.

Allerdings muss die Anlage dann auch bis zum 18.10.2024 zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden, ansonsten ist die Ausnahme nach § 71 Abs. 12 GEG nicht anwendbar.

4. Allgemeine Übergangsfrist

Die oben beschriebenen Daten 30.06.2026, 30.06.2028 bzw. Bekanntgabe der Wärmeplanungen stellen zunächst generelle Fristen für den Überlegungszeitraum und die Anwendung des § 71 Abs. 1 dar.

Parallel hierzu ist aber noch ein weiteres Fristenkonstrukt zu beachten. Die oben beschriebenen Daten regeln nur, wann grundsätzlich für neue Anlagen 65 % eE einzuhalten ist. Generelle Fristen für einen konkreten Austausch der Bestandsheizungen enthält diese Regelung nicht.

Ergänzt wird diese allgemeine Anwendungsfrist aber durch verschiedene Fristen. Eine hiervon stellt die allgemeine Übergangsfrist dar, die in § 71i geregelt ist. In einer älteren Entwurfsfassung zum Gesetz wurde dieser Passus mit „noch

Übergangsfristen bei Heizungshavarien“ überschrieben. Hier sind Fristen geregelt, in denen übergangsweise eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden kann, die nicht den Anforderungen nach § 71 Abs. 1 entspricht.

Der Betrieb derartiger „Übergangsheizungen“ ist für höchstens fünf Jahre zulässig. Die Frist selbst beginnt an dem Tag, an dem die Arbeiten für den Austausch einer Heizungsanlage beginnen -nicht erst mit deren Inbetriebnahme.

§ 71i regelt auch den Fall, dass in einem Gebäude ein weiterer Heizungstausch erforderlich wird. Wenn die genannte Übergangsfrist von fünf Jahren einmal anläuft (erster Heizungstausch) dann gilt dieser Fristbeginn für den weiteren Austausch von Heizungsanlagen.

Auch hierzu ist aber eine wichtige Ausnahme zu beachten. Diese Übergangsvorschriften gelten in der beschriebenen Form nicht für eine Etagenheizung, eine Einzelraumfeuerungsanlage oder eine Hallenheizung.

5. § 71k Übergangsfristen bei einer Heizungsanlage, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen kann; Festlegungskompetenz

§ 71k regelt Übergangsfristen für Heizungsanlagen, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen können.

Wenn eine Heizungsanlage mit Erdgas betrieben wird und auf die Verbrennung von 100 % Wasserstoff umrüstbar ist, dann kann eine solche Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme auch nach dem 01.01.2024 eingebaut oder aufgestellt werden und zwar ohne Einhaltung von 65 % eE.

Dies gilt bis zum Anschluss an ein Wasserstoffnetz, aber nur wenn:

- das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das eine Entscheidung über die Ausweisung als Wasserstoffnetzausbaugebiet getroffen wurde und
- dass spätestens bis zum Ablauf des 31.12.2044 vollständig mit Wasserstoff versorgt werden soll und
- der Betreiber des Gasverteilernetzes, an dessen Netz die Heizungsanlage angeschlossen ist, und die nach Landesrecht für die Wärmeplanung zuständige Stelle bis zum Ablauf des 30.06.2028 einen einvernehmlichen, mit Zwischenzielen versehenen, verbindlichen Fahrplan festgelegt haben, wie
- bis zum Ablauf des 31.12.2044 die Umstellung der Netzinfrastruktur auf die vollständige Versorgung der Anschlussnehmer mit Wasserstoff erfolgt.

Auch der „Fahrplan“ ist näher vorgegeben. Er muss angeben:

- in welchen technischen und zeitlichen Schritten die Umstellung der Infrastruktur und der Hochlauf auf Wasserstoff erfolgt; dabei muss der Fahrplan in Übereinstimmung mit den Netzentwicklungsplänen der Fernleitungsebene stehen oder der Betreiber des Gasverteilernetzes darlegen, wie vor Ort ausreichend Wasserstoff produziert und gespeichert werden kann,
- wie die Umstellung auf die vollständige Versorgung der Anschlussnehmer auf Wasserstoff finanziert wird, insbesondere, wer die Kosten der Umrüstungen und des Austauschs der nicht umrüstbaren Verbrauchsgeräte tragen soll, und
- mit welchen zeitlichen und räumlichen Zwischenschritten in den Jahren 2035 und 2040 die Umstellung von Netzteilen in Einklang mit den Klimaschutzzielen des Bundes unter Berücksichtigung der verbleibenden Treibhausgasemissionen erfolgt.

Die hieraus folgenden Konsequenzen sind zum heutigen Tage höchst unübersichtlich.

Der oben genannte verbindliche Fahrplan muss nämlich einen Investitionsplan mit 2-3 Meilensteinen für die Umsetzung des Neubaus oder der Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff enthalten (§ 71k Abs. 2). Er wird nach der Genehmigung durch die Bundesnetzagentur wirksam und veröffentlicht, ferner regelmäßig alle drei Jahre überprüft (§ 71k Abs. 3).

Wenn dann die Bundesnetzagentur nach der Überprüfung gegenüber dem Betreiber des Gasverteilernetzes und der nach Landesrecht für die Wärmeplanung zuständigen Stelle durch Bescheid feststellt, dass die Umsetzung des Fahrplans nicht den oben beschriebenen Anforderungen entspricht, muss jede Heizungsanlage, die spätestens bis zum Ablauf eines Jahres, nachdem der Bescheid öffentlich bekannt gegeben worden ist, neu eingebaut oder aufgestellt worden ist, die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 spätestens bis zum Ablauf einer Übergangsfrist von drei Jahren erfüllen (§ 71k Abs. 4).

Wenn dies für Gebäudeeigentümer zu Mehrkosten führt, sollen Ihnen Erstattungsansprüche gegen den Betreiber des Gasverteilernetzes zustehen, an dessen Netz die Heizungsanlage angeschlossen ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Betreiber des Gasverteilernetzes die Entstehung der Mehrkosten nicht zu vertreten hat.

6. § 71j Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes

Weitere Übergangsfristen enthält das Gesetz, wenn ein Gebäude an ein Wärmenetz angeschlossen werden soll.

Ist dies der Fall, kann bis zum Anschluss eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die die 65 % eE nicht einhält. Allerdings sind hierfür gravierende Voraussetzungen zu erfüllen. Dies ist nämlich nur zulässig, wenn

- der Gebäudeeigentümer einen Vertrag a) zur Lieferung von mindestens 65 Prozent Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme sowie b) zum Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz nachweist, auf dessen Basis er ab dem Zeitpunkt des Anschlusses des Gebäudes an das Wärmenetz, spätestens innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsschluss, beliefert wird,
- der Wärmenetzbetreiber der nach Landesrecht zuständigen Behörde für das Versorgungsgebiet einen Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrplan, der in Einklang mit den jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen steht, mit zwei- bis dreijährlichen Meilensteinen für die Erschließung des Gebiets mit einem Wärmenetz vorgelegt hat und
- der Wärmenetzbetreiber sich gegenüber dem Gebäudeeigentümer verpflichtet, dass das Wärmenetz innerhalb der vom Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrplan vorgesehenen Fristen, spätestens innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsschluss, in Betrieb genommen wird.

Gebäudeeigentümer sollten sich vor Einbau der Heizungsanlage bestätigen lassen, dass diese Anforderungen erfüllt sind.

Es kann der Fall eintreten, dass der Wärmenetzausbau dann aber nicht wie geplant umgesetzt, sondern aufgegeben wird. Stellt die nach Landesrecht zuständige Behörde dies fest, muss in diesen Gebieten jede Heizungsanlage, die bis zum Ablauf eines Jahres, nach der rechtskräftigen Feststellung durch die Behörde neu eingebaut oder aufgestellt worden ist, die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erfüllen und zwar spätestens bis zum Ablauf einer Übergangsfrist von drei Jahren.

Sollte die Heizungsanlage nicht über das Wärmenetz mit mindestens 65 Prozent Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben oder versorgt werden können, ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, die Anlage nachzurüsten, so dass sie die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 binnen 3 Jahren einhält.

Dem Gebäudeeigentümer steht dann ein Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten gegen den Wärmenetzbetreiber zu, der sich zum Anschluss des

Gebäudeeigentümers an das Wärmenetz verpflichtet hatte. Allerdings soll kein Anspruch bestehen, wenn der Wärmenetzbetreiber die Entstehung der Mehrkosten nicht zu vertreten hat.

7. Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage

Für Etagenheizungen oder Einzelraumfeuerungsanlagen gelten besondere Vorschriften. Diese Vorschriften werden in der Praxis erhebliche Bedeutung erhalten.

Sowohl Eigentümer von Mehrfamilienhäusern als auch Wohnungseigentümergeinschaften müssen sich diese Regelungen vor Augen führen. Der Gesetzgeber hat erkannt, dass die Eigentumsverhältnisse für Etagenheizungen in den genannten Objekten auseinanderfallen können. Dennoch hat er für Wohnungseigentümergeinschaften letztlich die Mechanismen für den Austausch oder die Umstellung der Heizungsanlage jenen angeglichen, die für Gebäude außerhalb von Wohnungseigentumsanlagen gelten.

Zunächst setzt der Einbau einer neuen Heizungsanlage einen Entscheidungsprozess in Gang. Der Eigentümer muss nun entscheiden, ob im Gebäude auch zukünftig Etagenheizungen betrieben werden sollen oder ob das System auf eine zentrale Versorgung umgestellt wird. (Ähnliches gilt für Wohnungseigentümergeinschaften, siehe unten).

a) Beibehaltung von Etagenheizungen

Wird in einem Gebäude mindestens eine Etagenheizung betrieben, dann läuft hier eine Übergangsvorschrift, die der oben beschriebenen Frist nach 71 ähnelt. Fünf Jahre, nachdem die erste Etagenheizung oder die zentrale Heizungsanlage im Gebäude ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut und aufgestellt wurde, müssen Etagenheizungen die Anforderungen nach 71 Abs. 1 GEG einhalten.

Auch hier beginnt die Frist nicht mit der Inbetriebnahme, sondern mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden (71i S. 2). So oder so wird der Eigentümer des Gebäudes also im Rahmen der ersten Neuerrichtung entscheiden müssen, wie bei Betrieb mehrerer Etagenheizungen diese die Vorgabe 65 % eE einhalten können. Und nach Ablauf der 5-Jahresfrist muss dann jede neu eingebaute Anlage diese Vorgaben einhalten.

b) Umstellung auf zentrale Versorgung

Eigentümer können sich unter den oben beschriebenen Voraussetzungen dafür entscheiden, die Gasetagenheizungen beizubehalten. Sie können sich aber auch für die Umstellung auf eine zentrale Versorgung entscheiden.

Wenn sich der Eigentümer nämlich entscheidet, statt der Etagenheizung auf eine zentrale Heizungsanlage zur Erfüllung von 65 % eE umzustellen, verlängert sich die Frist für die Umstellung der Heizungssystem um acht Jahre (§ 71I Abs. 2). Hier ist also eine Fristverlängerung von bis zu 13 Jahren denkbar, binnen derer das Gebäude auf die Zentralversorgung umgestellt ist.

Denkbar ist auch, dass in der Zwischenzeit auch noch Etagenheizungen eingebaut oder ausgetauscht werden (dann unter Einhaltung der Vorgaben nach § 71 Abs. 1). Nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage und spätestens 13 Jahre nach dem Zeitpunkt, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht wurde, sind alle Nutzungseinheiten an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen – allerdings erst, sobald die Heizungsanlagen ausgetauscht werden müssen. Es ist also möglich, für eine bestimmte Zeit unterschiedliche Heizsysteme in einem Gebäude parallel zu betreiben.

c) Entscheidung und Nachweis

Wie beschrieben, können sich Eigentümer dafür entscheiden, weiterhin Etagenheizungen zu betreiben. Dann muss allerdings durch jede Anlage, die nach der oben beschriebenen 5-Jahresfrist eingebaut oder aufgestellt wird sichergestellt sein, dass sie die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 erfüllt. Oder es wird auf eine zentrale Versorgung umgestellt, dann verlängern sich die Fristen.

Wichtig hierzu ist: Wenn sich der Eigentümer für die eine oder andere Variante entscheidet, hat er dies dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen (§ 71I Abs. 5).

Ohne diese Mitteilung wird davon ausgegangen, dass der Verantwortliche keine Entscheidung getroffen hat - in diesem Fall nimmt ihm das Gesetz die Entscheidung ab. Er ist nun zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet (§ 71I Abs. 4). Die Umsetzungsfrist verlängert sich wie oben bei der Umstellung auf Zentralversorgung beschrieben.

8. § 71n Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

Verwalter und Wohnungseigentümer sollten sich zunächst die im vorstehenden Absatz beschriebenen Konsequenzen für Entscheidungen beim Austausch von Etagenheizungen vor Augen führen. Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses muss entscheiden, ob er Etagenheizungen beibehalten will (dann unter Erreichung der 65 % eE) oder ob er auf eine Zentralversorgung umstellen will (dann mit verlängerten Fristen). Entscheidet er sich weder für das eine noch das andere, wird er durch das Gesetz gezwungen, auf eine Zentralversorgung umzustellen.

Den gleichen Mechanismus sieht das Gesetz auch für Wohnungseigentumsanlagen vor (§ 71n Abs. 6). § 71n Abs. 6 überträgt ihn in die Eigentümergemeinschaften und dies ungeachtet der Frage, ob Etagenheizungen zum Sondereigentum gehören. Will eine Eigentümergemeinschaft Etagenheizungen beibehalten, muss sie dies ausdrücklich beschließen

Diese Norm passt nicht recht in die Dogmatik des Wohnungseigentumsrechtes. Verwalter sind gut beraten, die von ihnen verwalteten Eigentümergemeinschaften frühzeitig auf diese Regelungen vorzubereiten und auch die sich ergebenden Entscheidungsprozesse in die Wege zu leiten.

a) Beibehaltung von Etagenheizungen in der GdWE

Die Beibehaltung einer Etagenheizung (mindestens einer Etagenheizung) kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Wenn die Eigentümer einen solchen Beschluss nicht fassen, kommen § 71l Abs. 4 und 5 in entsprechender Anwendung zum Tragen. Hier wird nun der Zwang ausgeübt, dass auf eine Zentralversorgung umzustellen ist. Die Eigentümer können dann allenfalls noch über die Art und Weise der (zentralen) Anlage durch Beschluss entscheiden. Eine Entscheidung, dass es bei den Etagenheizungen bleibt, können Sie dann nicht mehr rechtlich wirksam treffen.

Verwalter müssen hierbei unbedingt auch die Mitteilungspflicht gegenüber dem Schornsteinfeger beachten. Nur die Beschlussfassung allein genügt nicht, der Schornsteinfeger ist - soll die Etagenheizung erhalten bleiben - hierüber zu informieren.

b) Erörterung zu Etagenheizungen in der Versammlung

Generell verlangt das Gesetz von Eigentümergemeinschaften, regelmäßig die etwaig vorhandenen Etagenheizungen zum Gegenstand von Erörterungen auf Versammlungen zu machen. Die Eigentümer sollen, möglichst vollständig über die vorhandenen Anlagen informiert, darüber entscheiden können, ob und wie eine Umstellung auf eine Zentralheizung vorgenommen werden soll (oder eben nicht).

c) Informationspflichten

Damit die Eigentümer über die erforderlichen Informationen verfügen, führt das Gesetz verschiedene Informationspflichten ein.

Zunächst hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 31.12.2024 Informationen vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger einzuholen (§ 71n Abs. 1).

Hierzu gehören zwingend:

- die Art der Anlage,
- das Alter der Anlage,
- die Funktionstüchtigkeit der Anlage und
- die Nennwärmeleistung der Anlage.

Auf das Verlangen der Eigentümergemeinschaft hin muss der Bezirksschornsteinfeger die Informationen innerhalb von sechs Monaten übermitteln und zwar für jede Etagenheizung das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Abs. 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes oder die oben beschriebenen und im Kehrbuch vorhandenen Informationen.

Ergänzend hat die Gemeinschaft von den Sondereigentümern weitere Informationen einzuholen (§ 71n Abs. 2). Das Gesetz spricht von Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen, die für die erste Einschätzung eines etwaigen Handlungsbedarfs zur Erreichung von 65 % eE dienlich sein können. Dies hängt natürlich von den jeweiligen Anlagen individuell ab, das Gesetz nennt allerdings ausdrücklich Informationen über:

- den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,
- sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen, die die Wohnungseigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, und

- Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.
Ein denkbares Muster für den Fragebogen lautet:
 - Funktioniert Ihre Heizung einwandfrei? Sollte sie ausgefallen sein – wann zuletzt?
 - Haben Sie im vergangenen Jahr Reparaturen an der Heizung durchführen lassen? Wenn ja, welche?
 - Hat Ihnen gegenüber ein Handwerker Angaben zum Zustand der Heizung gemacht (z.B. „läuft einwandfrei/ hält noch Jahre/ werden Sie demnächst austauschen müssen“)? Wenn ja, welche?
 - Wie viele Heizkörper befinden sich in Ihrer Wohnung?
 - Funktionieren alle Heizkörper oder sind einzelne oder mehrere in der Funktion eingeschränkt? Wenn ja, wie viele, in welchen Räumen?
 - Haben Sie Veränderungen an der Heizungsanlage, an Leitungen oder Heizkörpern vornehmen lassen? Wenn ja, welche?
 - Haben Sie in Ihrer Wohnungen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung durchgeführt, wie z.B. Dämmungen von Leitungen, Wänden, o.ä. Wenn ja, stichpunktartig: welche?

Auch diese Informationen sind bis zum 31.12.2024 anzufordern. Die Eigentümer müssen dann Ihrerseits binnen sechs Monaten in Textform die Informationen zur Verfügung stellen.

Wenn die Mitteilungsfrist von sechs Monaten abgelaufen ist sind die von den Wohnungseigentümern übermittelten Informationen innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung zur Verfügung zu stellen. Dies muss keine Übermittlung per Post oder PDF sein, es genügt auch die Zurverfügungstellung in Portalen. Den Fall, dass Eigentümer die Informationen nicht übermitteln, sieht das Gesetz nicht vor – in solchen Konstellationen ist der Verwalter gehalten, die Konsolidierung zunächst ohne die fehlenden Informationen vorzunehmen und bei den entsprechenden Eigentümern nachzufassen.

Um den Verwaltungsaufwand übersichtlich zu halten, sollten Verwalter schon im Vorfeld Formulare erstellen, mit denen sie die etwaigen Informationen gezielt abfragen. Dies kann ebenfalls auf Portalen stattfinden oder als elektronisch übermittelter Dateianhang, natürlich aber auch mit einem Vordruck. Wichtig sollte sein, nicht jedem Eigentümer eine individuell postalische Beschreibung zu überlassen.

Die so erhaltenen Informationen benötigt die Eigentümergemeinschaft, um dann vergleichsweise zeitnah über die Zukunft der Heizungsanlage entscheiden zu können.

d) Vorgehen nach dem Austausch der ersten Heizungsanlage

Soweit nämlich die Gemeinschaft davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, laufen Fristen an. Die Analogie zur beschriebenen Vorgehensweise bei Etagenheizungen in Mehrfamilienhäusern wird deutlich.

Der Verwalter muss nun unverzüglich eine Eigentümerversammlung einberufen. In dieser ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen an § 71 Abs. 1 (65 % eE) in der Zukunft zu beraten und die Eigentümer müssen hierbei auch über die oben beschriebene Rechtsfolge reflektieren, dass - entscheiden sie sich nicht ausdrücklich für die Etagenheizung - die Zentralisierung zur Pflicht wird.

Es gelten nun auch die oben beschriebenen Fristen von fünf Jahren. Innerhalb dieser Frist müssen die Eigentümer über Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Abs. 1 beschlossen haben. Hierzu wiederum gehört, dass ein Umsetzungskonzept erarbeitet, beschlossen und ausgeführt wird. Und bis zur vollständigen Umsetzung desselben ist mindestens einmal jährlich in einer Eigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten (§ 71n Abs. 5)

e) Kostenverteilung

Schließlich hat der Gesetzgeber gesehen, dass die Umstellung insbesondere von Etagenheizung auf Zentralversorgung zu Verwerfungen innerhalb der Kostenstruktur führen kann. Die Kosten für den Anschluss an eine zentrale Heizungsanlage sollen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen, deren Wohnungen oder sonstige Nutzungseinheiten an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden.

Die Umsetzungsmaßnahmen werden auch zu Eingriffen in das Sondereigentum führen. Über die Kosten, die hierdurch entstehen, können die Eigentümer durch Beschluss entscheiden (§ 71n Abs. 7 S. 2).

Einen weiteren Sonderfall sieht das Gesetz vor, wenn bereits ein Verteilungsnetz oder eine zentrale Heizungsanlage vorhanden ist, einzelne Einheiten aber erst nun angeschlossen werden. Hier sollen die Eigentümer der Einheiten einen angemessenen Ausgleich leisten. Dies ist sicherlich eine Frage des Einzelfalles, welcher Gegenwert für diese Form der Teilhabe angemessen ist. Der Gesetzgeber sieht offenbar eine weite Beschlusskompetenz vor und verweist auf die entsprechende Anwendung von § 16 Abs. 2 S. 2 WEG.

Für Verwalter bedeutet dies, sich und die Eigentümer möglichst kurzfristig mit dem grundlegenden Inhalt der gesetzlichen Neuregelungen vertraut zu machen.

f) Zusammenfassende Planung im Überblick

- bis 31.12.2024 - Informationen beim Schornsteinfeger anfordern
- bis 31.12.2024 - Informationen bei Eigentümern anfordern
- Schornsteinfeger und Eigentümer liefern binnen 6 Monaten
- binnen 3 Monaten konsolidierte Fassung an Eigentümer
- Kenntnis von Austausch einer Heizungsanlage in einer Wohnung – unverzüglich Eigentümerversammlung einberufen
- über Anforderungen und Fahrplan beraten
- Unabhängig von Kenntnis – Umsetzungskonzept vorbereiten
- über Stand des Umsetzungskonzeptes berichten
- Erhalt von Etagenheizungen nur bei Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit – Information an Schornsteinfeger
- Kosten regeln

g) Zur Diskussion in der Eigentümerversammlung, Ordnungswidrigkeit

Was in den Versammlungen zu erörtern und worüber eine Beschlussfassung erforderlich ist, ist oben dargestellt.

Es ist nachvollziehbar, wenn Eigentümer mit diesen Vorgaben schon aufgrund der mit nun auf sie zukommenden Kosten nicht einverstanden sind. Verwalter werden sich möglicherweise aber auch auf Diskussionen nach dem Sinn der Maßnahmen vorbereiten müssen. Ungeachtet dessen, dass in der Eigentümerversammlung natürlich kein Gesetzgebungsverfahren geändert wird – und der Verwalter also gar keine andere Wahl hat, als die Vorgaben auch umzusetzen -, lassen sich möglicherweise handfeste wirtschaftliche Argumente dafür vortragen, dass zumindest die Entscheidung selbst, wie in Zukunft die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgen soll, nicht aufgeschoben werden darf. Hier lassen sich die gestiegenen Kosten für CO₂-Ausstoß im Rahmen von Heizkosten erwähnen, ferner Auswirkungen auf den Gebäudewert oder Finanzierungskosten beim Kauf, wenn das Gebäude mit vergleichsweise alten Anlagen versorgt wird bzw. diese eine vergleichsweise große Menge CO₂ ausstoßen.

Es steht zu erwarten, dass in Gemeinschaften durchaus kontrovers über diese Punkte diskutiert wird.

Für den Verwalter gilt: Den Eigentümern ist unmissverständlich vor Augen zu führen, dass - wenn sie die Entscheidung für die Einzelfeuerstellen mit den sich hieraus

ergebenden Konsequenzen (65 % eE) nicht mit der erforderlichen Mehrheit herbeiführen-, auf die Zentralversorgung umzustellen ist.

Die Zuwiderhandlung gegen diese Verpflichtung führt im Endergebnis dazu, dass keine den Anforderungen nach § 71 entsprechende Anlage aufgestellt ist. Dies ist dann eine Ordnungswidrigkeit nach § 108 GEG und kann mit Geldbußen geahndet werden.

9. Auswirkungen auf Mietverhältnisse

Auch mietrechtliche Regelungen werden durch die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes verändert.

a) § 71o Regelungen zum Schutz von Mietern – Kosten für Wärmepumpe

Zunächst gilt unmittelbar § 71o, der Regelungen zum Schutz von Mietern enthält. Bei vermieteten Wohnungen kann der Vermieter beim Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c nur dann eine Modernisierungsmieterhöhung durchsetzen, wenn er den Nachweis erbringt, dass die Jahresarbeitszeit der Wärmepumpe über 2,5 liegt. Die Jahresarbeitszeit stellt eine wesentliche Größe zur Angabe der Effizienz einer Wärmepumpe dar. Sie misst das Verhältnis von zugeführter Energie zu erzeugter Energie.

Der Nachweis muss von einem Fachunternehmer erbracht werden. Von der Nachweispflicht gibt es allerdings Ausnahmen. Der Nachweis ist nicht zu erbringen, wenn das Gebäude:

- nach 1996 errichtet worden ist,
- mindestens nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31.01.2002 geltenden Fassung erbaut worden ist oder der Gebäudeeigentümer nachweist, dass der Jahres-Heizwärmebedarf die Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31.01.2002 geltenden Fassung nicht überschreitet,
- nach einer Sanierung mindestens den Anforderungen des Effizienzhausniveaus 115 oder 100 entspricht oder
- mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden kann, die nicht mehr als 55 Grad Celsius bei lokaler Norm-Außentemperatur beträgt.

b) Modernisierung und Modernisierungsmieterhöhung

Im Zuge der Gesetzesänderung werden auch Regelungen zur Modernisierung und zur Modernisierungsmieterhöhung im Bürgerlichen Gesetzbuch geändert.

Der Katalog für modernisierende Maßnahmen in § 555b erhält eine Nr. 1a: ... Maßnahme „durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des §§ 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden.“ So ist sichergestellt, dass die entsprechenden Maßnahmen dann auch mietrechtlich tatsächlich eine Modernisierung darstellen, zu deren Duldung der Mieter verpflichtet ist.

Deutliche Einschränkungen sieht das Gesetz für die Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB vor. Zwar können Vermieter die aufgewandten Kosten nach den üblichen Vorschriften heranziehen und auf dieser Basis eine Erhöhung der Kaltmiete aussprechen. Allerdings enthält § 559 Abs. 3a einen Deckel für die Höhe des Umlagebetrages. In Abweichung zur sonstigen Regelung (2 Euro/qm bei Kaltmiete unter 7 Euro/qm bzw. 3 Euro/qm bei Kaltmiete ab 7 Euro/qm) gilt bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme durchgeführt wird eine andere Grenze. Bei solchen Maßnahmen darf die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro/qm innerhalb von sechs Jahren erhöht werden.

Diese Deckelung greift auch, wenn Vermieter verschiedene Modernisierungsmaßnahmen miteinander kombinieren. Bezogen auf den Anteil der Heizungsanlage ist eine Erhöhung der Kaltmiete auf max. 0,50 Euro/qm gedeckelt. Wollen Vermieter nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Kaltmiete erhöhen, müssen Sie also die Gewerke bei der Berechnung zunächst voneinander trennen. Die maximalen Grenzen von 2 Euro/qm oder 3 Euro/qm dürfen aber nicht überschritten werden. Die Deckelungsbeträge werden also nicht auf 2,5 Euro/qm bzw. 3,5 Euro/qm addiert.

Dem Grundsatz nach bleibt es dabei, dass Vermieter 8 % der aufgewendeten Kosten- unter Berücksichtigung eines angemessenen Instandhaltungsanteils- zur Berechnung der Umlage heranziehen können.

Haben Vermieter Fördermittel in Anspruch genommen, dann müssen diese bei der Kostenermittlung abgezogen werden - vom dann verbleibenden restlichen Betrag können Vermieter allerdings 10 % (statt 8 %) zur Umlage heranziehen. An der oben beschriebenen Deckelung ändert sich aber hierdurch nichts.

Das Gesetz sieht auch einen Hinweis zur Pauschalierung von Kosten für (fiktive) Erhaltungsmaßnahmen vor. Die entsprechende Norm in § 559 Abs. 2 ist mit der

Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal i.H.v. 15 % nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

Schließlich ändern sich auch Regelungen in der Heizkostenverordnung, soweit sich diese auf die Nutzung von Wärmepumpen beziehen (§§ 9, 11, 12).

10. Förderungen

Der Gesetzgeber hat im Gesetzgebungsverfahren auf verschiedene Förderungsmöglichkeiten hingewiesen. Wohnungseigentumsverwaltungen wie Vermietern ist zu empfehlen, sich im konkreten Einzelfall vor der Umsetzung von Maßnahmen beraten zu lassen. Und ebenso richtig ist, dass ungeachtet der Förderungsmöglichkeiten auf Gemeinschaften und Eigentümer erhebliche finanzielle Belastungen zukommen können.

Einen Überblick über die förderfähigen Maßnahmen und Leistungen gibt das Infoblatt „Bundesförderung für effiziente Gebäude - Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen und Leistungen“ der bafa, das zur Ermittlung der förderfähigen Kosten bei der Antragstellung sowie im Rahmen des Verwendungsnachweises anzuwenden ist:

https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/beg_infoblatt_foerderfaehige_kosten.html.

Grundsätzlich vorgesehen ist eine Förderung von bis zu 70 % der Kosten, so dass die Höchstförderung mathematisch bei 21.000,00 € liegt. Dieser Prozentsatz dürfte allerdings nur in vergleichsweise wenigen Fällen erreicht werden. Häufiger wird eine Grundförderung von 30 % anzutreffen sein.

Zunächst soll nämlich der Einbau klimafreundlicher Heizungen ab 2024 generell gefördert werden und zwar mit einer Grundförderung von 30 % der Kosten.

In selbstgenutzten Einheiten ist ein Geschwindigkeitsbonus von weiteren 20 % möglich, wenn bis zum Jahr 2028 Anlagen ausgetauscht werden, die 20 Jahre alt sind oder, wenn es sich um Kohle-, Öl- oder Gasheizungen handelt. Selbstnutzer können noch einen weiteren Zuschuss erhalten, dies aber nur bei einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000 Euro jährlich. Dieser Bonus liegt bei 30 %. Kann ein Eigentümer alle 3 Boni geltend machen, werden diese (theoretischen 80 %) auf 70 % gedeckelt. Eigentümer, deren Jahres Haushaltseinkommen 40.000 Euro übersteigt, können, sofern das Einkommen bei bis 90.000 Euro liegt, zinsverbilligte Ergänzungskredite bei der KfW erhalten. Zu beachten ist aber zudem, dass maximal Kosten von 30.000 Euro gefördert werden.

Ab 2028 sinkt sind die oben beschriebene Förderung und zwar um drei Prozentpunkte alle zwei Jahre.

Bei einem vermieteten Mehrfamilienhaus ist ein ähnlicher Förderungsmechanismus vorgesehen, allerdings fallen die Förderungen für die Selbstnutzung weg. Beim Austausch der ersten Heizungsanlage werden max. 30.000 Euro der Kosten als förderungsfähig herangezogen, von der zweiten bis zur sechsten Einheit jeweils 10.000 Euro und ab der siebten Einheit jeweils 3000 Euro. Vermieter müssen allerdings beachten, dass nach diesem Förderprogramm von den jeweiligen Kosten nur 30 % gefördert werden.

Bei Wohnungseigentumsanlagen sollen andere Förderungsdeckel gelten. Auch hier gilt der Satz von 30 %, allerdings sollen beim Austausch der ersten Einheit 30.000 Euro, bei den Einheiten 2-6 je 15.000 Euro und ab der siebten Einheit je 8.000 Euro an Kosten für die Förderung berücksichtigt werden können. Allerdings ist hierzu noch nicht abschließend geklärt, wie diese Förderung im Wohnungseigentum konkret umgesetzt werden soll.

Ergänzend gibt es allerdings weitere Zuschussmodelle, die dann vom konkreten Einzelfall abhängig sind und insbesondere auch von der Frage, ob für das Gebäude ein Sanierungsfahrplan erstellt wurde oder nicht.

11. Prüfung und Optimierung von Anlagen, §§ 60a, 60b, 60c GEG

Schließlich und völlig unabhängig von der Frage der Erneuerung oder Förderung von Heizungsanlagen sieht das Gebäudeenergiegesetz Vorschriften zur Prüfung und Optimierung von Heizungsanlagen vor.

a) § 60a Betriebsprüfung und Optimierung von Wärmepumpen

Nach § 60a müssen Wärmepumpen diese, wenn sie nach dem 31.12.2023 eingebaut oder aufgestellt wurden und mindestens sechs Einheiten versorgen diese Wärmepumpen nach der vollständigen Heizperiode, spätestens zwei Jahre nach Inbetriebnahme einer Betriebsprüfung unterzogen werden. Ausgenommen hiervon sind Warmwasser-Wärmepumpen und Luft-Luft-Wärmepumpen. Sofern nicht eine Fernkontrolle eingerichtet ist, müssen diese Überprüfungen alle fünf Jahre stattfinden.

Zum Prüfungsumfang gehört:

- die Überprüfung, ob ein hydraulischer Abgleich durchgeführt wurde,

- die Überprüfung der Regelparameter der Anlage einschließlich der Einstellung der Heizkurve, der Abschalt- oder Absenkezeiten, der Heizgrenztemperatur, der Einstellparameter der Warmwasserbereitung, der Pumpeneinstellungen sowie der Einstellungen von Bivalenzpunkt und Betriebsweise im Fall einer Wärmepumpen-Hybridheizung,
- die Überprüfung der Vor- und Rücklauftemperaturen und der Funktionstüchtigkeit des Ausdehnungsgefäßes,
- die messtechnische Auswertung der Jahresarbeitszahl und bei größeren Abweichungen von der erwarteten Jahresarbeitszahl Empfehlungen zur Verbesserung der Effizienz durch Maßnahmen an der Heizungsanlage, der Heizverteilung, dem Verhalten oder der Gebäudehülle,
- die Prüfung des Füllstandes des Kältemittelkreislaufs,
- die Überprüfung der hydraulischen Komponenten und der elektrischen Anschlüsse,
- die Kontrolle des Zustands der Außeneinheit, sofern vorhanden, und
- die Sichtprüfung der Dämmung der Rohrleitungen des Wasserheizungssystems.

Durchgeführt werden die Prüfungen durch fachkundige Personen (§ 60a Abs. 3, 4) also insbesondere:

- Schornsteinfeger nach Anlage A Nummer 12 zu der Handwerksordnung,
- Installateure und Heizungsbauer nach Anlage A Nummer 24 zu der Handwerksordnung,
- Kälteanlagenbauer nach Anlage A Nummer 18 zu der Handwerksordnung,
- Ofen- und Luftheizungsbauer nach Anlage A Nummer 2 zu der Handwerksordnung,
- Elektrotechniker nach Anlage A Nummer 25 zu der Handwerksordnung oder
- Energieberater, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes stehen.

Das Ergebnis ist schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden. Die erforderlichen Optimierungsmaßnahmen sind innerhalb von einem Jahr nach der Betriebsprüfung durchzuführen. Zudem ist das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und ein Nachweis über die durchgeführten Arbeiten auf Verlangen Mietern unverzüglich vorzulegen

b) § 60 Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen

§ 60b regelt die Prüfung und Optimierung älterer Bestandsanlagen. Ist eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die keine Wärmepumpe ist, und

mindestens sechs Einheiten versorgt nach dem 30. September 2009 eingebaut, muss die Anlage nach 15 Jahren einer Prüfung und Optimierung unterzogen werden.

Für die Berechnung müssen Eigentümer also prüfen, wann die Anlagen eingebaut oder aufgestellt wurden. Es ist immerhin möglich, dass hier recht kurzfristig die entsprechenden Untersuchungen vorgenommen werden müssen, um die 15-Jahres-Frist einzuhalten.

Anlagen, die vor dem 01.10.2009 eingebaut oder aufgestellt sind, mit Wasser als Wärmeträger arbeiten und mindestens sechs Einheiten versorgen, sind bis zum 30.09.2027 einer Prüfung und Optimierung zu unterziehen.

Was Prüfung und Optimierung meint, ist in § 60b geregelt.

Zu prüfen ist:

- ob die zum Betrieb der Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind,
- ob eine effiziente Heizungspumpe im Heizsystem eingesetzt wird,
- inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen oder Armaturen durchgeführt werden sollten und
- welche Maßnahmen zur Absenkung der Vorlauftemperatur nach Inaugenscheinnahme durchgeführt werden können.

Zu optimieren ist unter Berücksichtigung möglicher negativer Auswirkungen auf die Bausubstanz des Gebäudes und die menschliche Gesundheit regelmäßig:

- die Absenkung der Vorlauftemperatur oder die Optimierung der Heizkurve bei groben Fehleinstellungen,
- die Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere zum Nutzungsprofil sowie zu der Umgebungstemperatur passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizungsanlage und eine Information des Betreibers, insbesondere zur Sommerabschaltung, Urlaubsabsenkung oder Anwesenheitssteuerung,
- die Optimierung des Zirkulationsbetriebs unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
- die Überprüfung der ordnungsgemäßen Einstellung der Umwälzpumpe,
- die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
- die Absenkung der Heizgrenztemperatur, um die Heizperiode und -tage zu verringern, und

- die Information des Eigentümers oder Nutzers über weitergehende Einsparmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere die Vorgaben des § 71 Absatz 1 für Heizungsanlagen.

Die Prüfung erfolgt durch eine fachkundige Person (siehe oben § 60a). Das Ergebnis der Prüfung und der etwaige Optimierungsbedarf sind schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden. Wie bei § 60a ist er auf Verlangen Mietern vorzulegen.

Eine Ausnahme gilt dann, wenn ein Gebäude über eine Gebäudeautomation nach § 71a GEG verfügt. Eine solche ist erforderlich, wenn es sich um nicht Wohngebäude mit kombinierter Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 KW handelt. Auch Wärmepumpen die nach § 60a GEG geprüft werden, sind ausgenommen.

c) § 60c hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Schließlich hat auch der hydraulische Abgleich Eingang in das GEG gefunden. Nach § 60c hydraulische Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung müssen Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mehr als sechs Einheiten hydraulisch abgeglichen werden. Nach der Gesetzesbegründung soll diese Pflicht aber nur Anlagen betreffen, die nach dem 01.01.2024 eingebaut wurden. Zu den Maßnahmen im Rahmen des hydraulischen Abgleiches gehören:

- eine raumweise Heizlastberechnung,
- eine Prüfung und nötigenfalls eine Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und
- die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Vermieter müssen die Ergebnisse der Prüfung schriftlich festhalten und auf Verlangen auch Mietern vorzeigen.

d) Nachweise und Vorlagen bei Mietern

§§ 60a-c sehen vor, dass Mietern auf Verlangen Nachweise vorzulegen sind. Geschieht dies nicht, besteht zumindest die theoretische Möglichkeit, dass Mieter diesen Anspruch durchzusetzen versuchen oder auch die Miete mindern. Ob tatsächlich ein Minderungsrecht besteht, ist fraglich und eine Sache des Einzelfalles. Einen festen Kürzungsmechanismus, wie z.B. die Heizkostenverordnung bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung (§ 12 HeizKV), sehen die Regelungen des GEG allerdings nicht vor.

e) Bußgeldbewehrung

Auch die Maßnahmen nach § 60a, 60b und 60c sind allerdings strafbewehrt. Der Verstoß hiergegen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

12. Vergütung

Die Vorbereitung und die Umsetzung der nach dem Gebäudeenergiegesetz vorgesehenen Maßnahmen stellen ausgesprochen komplexe Verwaltungstätigkeiten dar. Verwalter müssen nicht nur die ohnehin schon häufig schwer verständliche Rechtslage in die Eigentümergemeinschaften kommunizieren, sie müssen Informationen von Schornsteinfegern und Eigentümern beschaffen, die Veröffentlichungen zur Wärmeplanung beachten, Handwerker und Sonderfachleute koordinieren und die Fördermittelbeschaffung im Auge behalten. Es stehen umfangreiche bauliche Maßnahmen an, die vorbereitet, vergeben und koordiniert werden müssen. Dies sind fordernde und höchst anspruchsvolle Verwaltungstätigkeiten. Verwalter sollten dies auch den Eigentümern vor Augen führen. Die Komplexität der Aufgaben der Verwalter im Rahmen der Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes muss sich in der Vergütung niederschlagen. Der Muster-Verwaltervertrag des VDIV sieht für diese Fälle eine aufwandsbezogene variable Vergütung vor. Verwalter sollten bei ihrer Kalkulation unbedingt den auf sie zukommenden Aufwand berücksichtigen.

Verwalter können sich hierzu an den Daten aus dem jüngst veröffentlichten VDIV-Branchenbarometer orientieren. Die anzusetzende Vergütung für Geschäftsführerstunden liegt im bundesweiten Mittel bei 85,09 Euro (Nord: 90,38 Euro, Ost: 84,98 Euro, Süd: 84,94 Euro, West: 82,84 Euro – alle Werte jeweils Nettobeträge).

13. Fazit

Die Änderungen im Gebäudeenergiegesetz, dem Bürgerlichen Gesetzbuch und Weiteren Verordnungen werden massive Auswirkungen auf die Verwaltung des Immobilienbestandes in der Bundesrepublik Deutschland haben. Verwalter und Eigentümer sollten sich zeitnah um Informationen für das jeweilige Gebäude bemühen. Selbst wenn Heizungsanlagen nicht unmittelbar ausgetauscht werden müssen, so sind doch in absehbarer Zeit Entscheidungen zu treffen, wie das jeweilige Gebäude mit Wärme versorgt werden soll. Es ist kaum wahrscheinlich, dass der Fachkräftemangel in den nächsten Jahren signifikant zurückgehen wird. Neben der Frage der Entscheidung spielt also auch eine ganz wesentliche Rolle, Fachberater und Handwerksunternehmen für die Umsetzung von Maßnahmen im Gebäude zu finden.

14. Anhang: Übersicht Heizungs austausch



Heizungstausch ab 2024

nach GEG Entwurf vom 30.06.2023, ohne Gewähr

Heizung ✓
reparabel

Bis 2045 alle erlaubt, außer Ölkonstantkessel nur 30 Jahre (§ 72)

Heizung ✗
irreparabel

Etagenheizung ✗
sobald erste irreparabel (§ 71 l)

Beratungspflicht
vor Einbau von Heizungsanlage mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen (§ 71/11)

Übergangsfrist:
5 Jahre lang alle Heizsysteme erlaubt (§ 71 i)

verbindliche kommunale Wärmeplanung

> 100.000 Einw | ab 01.07.2026
< 100.000 Einw | ab 01.07.2028

zentrale Heizung

dezentrale Heizung

nicht vorliegend

alle Heizungen erlaubt, aber...

Umrüstpflcht (§ 71/9):

- Ab 2029: 15 % EE
- Ab 2035: 30 % EE
- Ab 2040: 60 % EE
- Ab 2045: 100 % EE

vorliegend oder nach den Fristen 2026/28

wenn mit H2-Netzplan

H2-ready-Heizung (§ 71 k)

Pflicht zum verbindlichen Transformationsplan bis 2045 100 % EE

wenn mit Wärmenetzplan

alle Heizungen erlaubt (§ 71 j)

vorab:
Nachweis eines Liefervertrags über mind. 65 % EE Wärme und Anschlussvertrag ans Wärmenetz spätestens 10 Jahre nach Vertragsabschluss Pflicht: zum verbindlichen Transformationsplan bis 2045 100 % EE

Risiken:

- Bei Planaufgabe oder Nichterreichung der 3-jährigen Zwischenziele laut Ausbauplan des Netzbetreibers Umrüstpflcht für Eigentümer innerhalb 3 Jahre nach Bestandskraft
- Netzbetreiber ist schadensersatzpflichtig bei Verschulden: Prozessrisiko

8 Jahre Umbauzeit

65 % EE-Pflicht mit folgenden Erfüllungsoptionen:

- alle Heizsysteme (§ 71/2) mit 65 % EE Nachweis nach DIN 18599
- Wärmenetz (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermie (§ 71 e)
- Bio LPG, H₂, Biomethan (§ 71 f)
- Holz, Pellets, Hackschnitzel (§ 71 g)
- Wärmepumpen-, Solarthermiehybrid (§ 71 h) mit Öl- oder Gasheizung als Spitzenlast

Ab 2045: 100 % EE Pflicht



Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

© VDIV Deutschland, Oktober 2023

Die VDIV Deutschland Handlungsempfehlung „Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)“ kann zum Verkaufspreis von 89,00 Euro (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) erworben werden. Den Mitgliedern der VDIV-Landesverbände steht die Publikation kostenfrei zur Verfügung.