

www.vdiv-nrw.de



VDIV NRW **AKTUELL**
HANDLUNGSEMPFEHLUNG

GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG) GASETAGENHEIZUNGEN

Quelle: VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.



HANDLUNGSEMPFEHLUNG DES VDIV DEUTSCHLAND ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG) GASETAGENHEIZUNGEN

EINLEITUNG

Die neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ab 01.01.2024 stellen für die einzelnen Wohnungseigentümer, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und die Verwalter eine hohe Herausforderung dar.

Neben den grundsätzlichen Anforderungen regelt das Gesetz Fristen, bis wann Eigentümer über die künftige Versorgungsart ihrer Gebäude entschieden haben müssen.

Einen Sonderfall nehmen hierbei die Einzelfeuerstellen (z.B. Gas-Etagenheizungen) ein. Hier stehen die Entscheidungen an, ob diese zukünftig erhalten bleiben sollen oder ob die Versorgung des Hauses auf zentrale Systeme umgestellt wird.

Um die Entscheidungsfindung vorzubereiten, verlangt das Gesetz von Verwaltern, Informationen über die Heizungsanlagen vom Schornsteinfeger und auch von den jeweiligen Sondereigentümern zu beschaffen.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Ausgangsregelung ist § 71l GEG mit dem der Gesetzgeber regelt, dass Gasetagenheizungen durch moderne Zentralheizungen ersetzt werden sollen.

§ 71l Abs. 1: *In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Abs. 1 Umstellung auf Heizungsanlagen mit mindestens 65 % durch erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme für Etagenheizungen erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht oder eine andere Heizungsanlage eingebaut wurde.*

Zu diesem Grundsatz enthält § 71n GEG besondere Vorschriften für das Verfahren bei Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Beibehaltung einer Etagenheizung muss gemäß § 71n Abs. 6 GEG mit 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Wird ein solcher Beschluss nicht gefasst, kommen (automatisch) § 71l Abs. 4 und 5 GEG in entsprechender Anwendung zum Tragen: es ist auf eine Zentralversorgung umzustellen.

Eine entsprechende Behandlung und Erörterung der vorgenannten Situation verlangt das Gesetz von den Eigentümergemeinschaften, weshalb die Verwalter gut daran tun, dieses Thema zeitnah auf die Tagesordnung zur Eigentümerversammlung zu setzen und zu behandeln.

Damit die Eigentümer über die erforderlichen Informationen verfügen, führt das Gesetz verschiedene Informationspflichten ein. Die GdWE hat nachstehende Informationen einzuholen:

SCHRITTWEISE VORGEHEN

§ 71n Abs. 1 GEG:

Bis zum 31.12.2024 die Verpflichtung, vom bevollmächtigten **Bezirksschornsteinfeger** erforderlichen Informationen zu verlangen. Hierzu gehörend zwingend:

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

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung für jede Etagenheizung jeweils das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Abs. 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26.11.2008 in der jeweils geltenden Fassung oder die nach Satz 2 erforderlichen und im Kkehrbuch vorhandenen Informationen der GdWE gegen Ersatz der Aufwendungen zu übersenden.

§ 71n Abs. 2 GEG:

Die GdWE ist verpflichtet, **bis zum 31.12.2024 von den Sondereigentümern** (Wohnungs- und Teileigentum mit Gasetagenheizung) die Mitteilung von Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen zu verlangen die für eine Ersteinschätzung etwaigen Handlungsbedarfes zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 dienlich sein können, insbesondere über:

- den Zustand der Heizungsanlage aus eigener Nutzungserfahrung oder Beauftragung von Handwerkern
- das Alter der Anlage
- sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen, Heizkörper oder selbst oder durch Dritte durchgeführte Modifikationen an der Anlage
- Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die genannten Informationen innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung in Textform mitzuteilen.

Darüber hinaus müssen die Wohnungseigentümer die GdWE über den Ausfall einer alten Gasetagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Gasetagenheizung und über weitere Änderungen zu den obigen Informationen unterrichten.

§ 71n Abs. 3 GEG:

Nach Ablauf der Mitteilungspflicht stellt die GdWE die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern **innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung** zur Verfügung.

§ 71n Abs. 4 GEG:

Sobald die Eigentümergemeinschaft Kenntnis vom Austausch der ersten Etagenheizung oder vom

Einbau einer anderen Heizungsanlage hat, hat der **Verwalter unverzüglich eine Eigentümerversammlung einzuberufen**. In der Eigentümerversammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 zu beraten und auf die Rechtsfolge des § 71 Abs. 4 (Verpflichtung zur Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage) hinzuweisen.

§ 71n Abs. 5 GEG:

Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der Frist des § 71 Abs. 1 Satz 1 (**fünf Jahre nach Einbau einer ersten Etagenheizung** oder Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage) zu beschließen. Hierzu ist ein **Umsetzungskonzept** zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen. Bis zur vollständigen Umsetzung ist **mindestens einmal jährlich** in der Eigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung der Erfüllungen der Anforderungen des § 71 Abs. 1 zu **berichten**.

§ 71n Abs. 6 GEG:

Die **Beibehaltung** mindestens einer Etagenheizung kann nur mit **2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen werden. § 71 Abs. 4 und 5 sind entsprechend anzuwenden.

§ 71n Abs. 7 GEG:

Die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentumseinheiten an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, haben die **Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung** auf eine zentrale Heizungsanlage nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Über die Verteilung von **Kosten**, die aus der Durchführung von Maßnahmen im **Sondereigentum** entstehen, können die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden.

Ist das für einen Anschluss notwendige Verteilnetz oder eine zentrale Heizungsanlage bereits entstanden, so haben die Eigentümer deren Wohnungen oder sonstige selbstständige Nutzungseinheiten daran angeschlossen werden, **einen angemessenen Ausgleich zu leisten**. § 16 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (Änderung der Kostenverteilungsschlüssels durch einfachen Mehrheitsbeschluss möglich) ist entsprechend anzuwenden.

§ 71n Abs. 8 GEG:

Die Absätze 1 und 7 sind für Sondereigentumseinheiten entsprechend anzuwenden, in denen mindestens eine **Einzelraumbefeuerungsanlage** im Sinne von § 71 Abs. 7 eingebaut, aufgestellt oder betrieben wird. (Anmerkung: Es gibt keinen § 71 Abs. 7. Im § 71 Abs. 6 ist von einer „Einzelraumbefeuerungsanlage“ die Rede, die in § 2 Nr. 3 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Raumwärme definiert wird.)

VERGÜTUNG

Die Vorbereitung und die Umsetzung der nach dem GEG vorgesehenen Maßnahmen stellen ausgesprochene komplexe Verwaltungstätigkeiten dar. Die Komplexität der Aufgaben der Verwalter in Erfüllung des GEG kann nicht ohne aufwandsbezogene Vergütung erfolgen. Der Verwaltervertrag des VDIV NRW sieht hierfür eine variable Vergütung vor.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbeirat und Vorstand des VDIV NRW
in Zusammenarbeit mit RA Thomas Brandt