



WEG und GEG

Dortmund, 22. März 2024

VRiLG Dr. Frank Zscheschack, Frankfurt am Main

1. Grundlagen GEG und WEG
2. Zentralheizungsaustausch was geht wie
3. Der Albtraum – Gasetagenheizung

Das GEG ist da!

- **Kern:** § 71 Abs. 1 GEG: neue Heizung muss 65 % mit erneuerbarer Energie iSd GEG oder der vorgesehenen 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 Wasserstoffnetzausbaubereich
 - dann endet die Frist 1 Monat nach Bekanntgabe

Zulässige Heizungen – was geht noch?

1. **Hausübergabestation** zum Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71b GEG)
2. **elektrisch** angetriebene **Wärmepumpe** (§ 71c GEG)
3. **Stromdirektheizung** (§ 71d GEG)
4. **solarthermische Anlage** (§ 71e GEG)
5. Heizungsanlage zur Nutzung von **Biomasse** oder **grünem** oder **blauem Wasserstoff** (§§ 71f, 71g GEG)
6. **Wärmepumpen-Hybridheizung** bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung (§ 71h GEG)
7. **Solarthermie-Hybridheizung** bestehend aus einer solarthermischen Anlage in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung

Verbrenner sind Auslaufmodelle

- § 72 GEG Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen
 - Abs. 1: Vor dem 1. Januar 1991 eingebaute oder aufgestellte Heizungen dürften (ohnehin) nicht mehr betreiben werden (Ausnahme Abs. 3)
 - Abs. 2: Ab dem 1. Januar 1991 eingebaute oder aufgestellte Heizungen dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben werden (Ausnahme Abs. 3)

- Schluss ist am 1.1.2045 - § 72 Abs. 4 GEG – keine fossilen Brennstoffe mehr

Was geht es die WEG an?

- Pflicht: § 8 GEG nur an Eigentümer
 - anders § 2 Nr. 1 GEIG: „Im Sinne dieses Gesetzes ist ... „Eigentümer“ der Eigentümer des Gebäudes, bei einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer...“
 - GdWE bekommt Pflichten nach § 9a Abs. 2 WEG (Pflicht kann nur einheitlich erfüllt werden)!

Heizungstausch

**Heizung ist noch heil
Austausch nicht zwingend**

Bauliche Veränderung (§§ 20, 21 WEG)

- Beschluss mit Mehrheit

Kosten

- im Grundsatz nur die Zustimmung (§ 21 Abs. 3)
- Ausnahme: **Quorum** oder **Amortisation** (§ 21 Abs. 2)
- **Praxis: Zitterbeschluss** (§ 21 Abs. 5 WEG), *anfechtbar aber sinnvoll*

**Heizung ist kaputt
Austausch zwingend**

Erhaltung (§§ 18, 19 WEG)

- Beschluss mit einfacher Mehrheit
- Austausch entweder identisches Bauteil oder neueres Bauteil, wenn zwingend so vorgeschrieben
- ob auch moderner geht ist umstritten

Kosten

- alle Eigentümer (MEA) § 16 Abs. 2 WEG

1. Grundlagen GEG und WEG
2. Zentralheizungsaustausch was geht wie
3. Der Albtraum – Gasetagenheizung

Tausch der Zentralheizung



Einfach, aber lehrreich: Zwingender Austausch der defekten Heizung unter Geltung des § 71 Abs. 1 GEG („*Watt mutt dat mutt*“)



Der „Streber-Fall“: „Vorweggenommene Erfüllung“ z.B. durch Einbau einer Wärmepumpe



Der „Sparfuchs-Fall“: Die (anlasslose) neue Gasheizung vor Inkrafttreten des „Zwangs“ aus dem GEG



Der „Pechvogelfall“ – (drohende) Havarie der alten Heizung nach dem 01.01.2024 vor Geltung des § 71 GEG

Später mal, kaputte Heizung - § 71 GEG gilt

- Heizungstausch zwingend?
 - klar, wenn Heizung kaputt
 - drohender Ausfall genügt – worst-case Ausfall im Dezember darf/muss vermieden werden (vgl. OLG Celle WuM 1993, 89)
 - Klärung durch Fachhandwerker dürfte in der Regel genügen (LG Frankfurt aM 2-13 S 78/19)
- wenn Austausch zwingend, keine bauliche Veränderung, sondern da „öffentlich-rechtlich vorgeschrieben“ – Erhaltungsmaßnahme
- Kosten tragen alle Eigentümer nach MEA - § 16 Abs. 2 WEG

Die Eigentümer wollen an die Heizung ran

- Ist Heizung noch gut
 - Bauliche Veränderung, egal was eingebaut wird
 - !da bauliche Veränderung über ordnungsgemäße Erhaltung hinausgeht, ist hier Frage der Sinnhaftigkeit nicht zu prüfen!
 - § 20 Abs. 4 WEG – im Zweifel nein, konkrete unbillige Benachteiligung eines Eigentümers nötig (besondere Heizkostenbelastung?)
 - Problem Kosten (§ 21 WEG) – sinnvoll nur mit Beteiligung aller
 - Quorum?
 - Amortisation?

Wohin mit der Wärmepumpe?

- Der Aufstellort der Wärmepumpe?
- Klar: Beachtung von Bauordnungsrecht usw. (z.B. Abstandsflächen, Lärm – bei Reihenhäusern nicht einfach – es sei denn das Landesrecht sieht Ausnahmen vor (§ 6 Abs. 10 Nr. 11 HBauO))
- „freie“ Gemeinflächen ohne Zweckbindung in TE/GO sind unproblematisch nutzbar, einfacher Mehrheitsbeschluss nach § 19 Abs. 1 WEG reicht
- Zweckbindung in TE/GO („Grünfläche“/„Vorgarten“) sind wohl ebenfalls durch einen Baubeschluss „überlagerungsfähig“ – aber schon dunkel
- Problem: Ordnungsgemäßheit – Lärm von der Anlage – was muss Eigentümer für die Energiewende dulden?
 - Mehrere Alternativen zur Auswahl stellen, ggf. nur Grundlagenbeschluss über „ob“, „wie“ kann dann isoliert bekämpft werden

Wenn die Wärmepumpe auf SNR soll?

- wohl keine automatische Duldungspflicht wie bei Betreten als Fall der Auslegung des SNR (LG Frankfurt a. M. 2/13 S 98/21), da neu
- Mitwirkungspflicht aus Treuepflicht bzw. § 10 Abs. 2 WEG, wenn die GdWE zwingend auf die Fläche angewiesen ist (vgl. etwa BayObLG 2 ZBR 126/01- dauerhaften Überlassung des SNR-Stellplatzes gegen Ausgleichszahlung zur Erfüllung der Besucherparkplatzaufgabe aus der Baugenehmigung durch GdWE)
- wohl gegeben, wenn zwingend
- Argument: nehmt den anderen, geht wohl nicht (Dauerblockade)
- Problem muss TE geändert werden, muss ein Eigentümer klagen, GdWE nicht dabei
- Praktikabler: Vermietung oder gar Verkauf an GdWE

Streberfall: vorweggenommener Einbau

- Interessant durch Förderung, ggf. auch für vermietende Eigentümer
 - ist Heizung heil, sicher keine Erhaltung auch nicht modernisierende
 - daher Baumaßnahme: § 20 WEG
 - § 20 Abs. 1 WEG – Grenze nur § 20 Abs. 4 WEG – Lärm der Pumpe?
 - will Mehrheit nicht, kein Anspruch aus § 20 Abs. 2, Abs. 3 WEG
- Problem Kosten
 - Einfach, wenn Quorum des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG erreicht

Die Eigentümer wollen an die Heizung ran

- Amortisation
 - Relevant für § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG
- Betrachtungszeitraum: 10 Jahre sicherer Weg
- Rechtlich unproblematisch: Ersparnis an Energiekosten
 - Praktisch ist das kaum lösbar, Prognosen unsicher
- Unproblematisch: Kosten der GdWE zu berücksichtigen
 - Klar Einbaukosten der Zentralheizung
 - (Heizkörper = Sondereigentum?)
 - Kaum rechtssicher berechenbar!

Die Eigentümer wollen an die Heizung ran

- Lösung:
 - Immer Beschluss über Austausch mit Kostenbeschluss kombinieren und nach § 139 ZPO fest verbinden.
 - Liegt Erhaltungsmaßnahme vor: deklaratorisch § 16 Abs. 2 WEG
 - Liegt Baumaßnahme mit Amortisation vor: deklaratorisch (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG)
 - Liegt dies aber nicht vor: anfechtbarer Beschluss nach § 21 Abs. 5 WEG
 - Wird er nicht angefochten, ist er bestandskräftig.
 - Wird er angefochten, beides wird ungültig erklärt.
 - Beschluss ist aber zu vollziehen (§ 23 Abs. 4 WEG): Rückbau schlicht nicht vorstellbar, Kosten § 16 Abs. 2 WEG – MEA auch bei Anfechtung
- Verwalter: muss auf Risiken hinweisen, dann vermeidet er Haftung!

Sparfuchsfall: noch schnell eine Gasheizung rein

- Interessant wenn Umbaukosten für neue Heizungsart hoch
 - ist Heizung heil, sicher keine Erhaltung
 - daher Baumaßnahme: § 20 WEG
 - § 20 Abs. 1 WEG –
 - Grenze nur § 20 Abs. 4 WEG – selten denkbar, wenn hohe Gaskosten für einzelne Eigentümer
 - will Mehrheit nicht, kein Anspruch aus § 20 Abs. 2, Abs. 3 WEG
- Problem Kosten
 - Einfach, wenn Quorum des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG erreicht
 - Amortisation auch hier dunkel!

Pechvogelfall: Gasheizungsdefekt im Interim

- droht Ausfall – Erhaltung § 19 WEG
- Problem Erhaltung ist grds. identischer Austausch
 - daher kein Problem, wenn wieder Gasheizung (§ 16 Abs. 2 WEG)
 - Problem: Anfechtungsgrund auf lange Sicht teuer?
- Wärmepumpe: modernisierende Instandsetzung
 - § 19 WEG oder § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG egal bei Amortisation
 - Früher großzügig, wenn „modern“ – geht das noch bei § 19 WEG?
 - Problem vor allem: Gibt es einen Anspruch auf Modernisierung
 - Klar (-) bei §§ 20, 21 WEG
 - Str. bei § 19 WEG (war aber nie klar, mE hier keine sinnvolle Anwendung)
 - Lösung auch hier: verbundener Beschluss

1. Grundlagen GEG und WEG
2. Zentralheizungsaustausch was geht wie
3. Der Albtraum – Gasetagenheizung

Der Albtraum – die Gasetagenheizung

- § 71l GEG
 - 5 Jahres Frist für Entscheidung für Zentralheizung – ab erstem Heizungsaustausch ab 1.1.2024
 - Verlängerte Übergangsfristen (maximal 13 Jahre), wenn Umrüstung auf Zentralheizung erfolgt
 - völlig unklar, wie Verhältnis zu § 71 Abs. 8 GEG
- § 71n GEG
 - Gesetzgeber erkennt Problem der WEG und sieht ein umfangreiches und anspruchsvolles Programm vor
 - besondere Kostenregelung

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	Information der GdWE in Textform zur Verfügung stellen	Wohnungseigentümer
stets unverzüglich	Information der GdWE über Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau neuen 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)

Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit !!

