



Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes - Besonderheit „Etagenheizungen“

Die Novellierung des GEG bringt für die kommenden Jahre eine Vielzahl gesetzlicher Neuerungen und Herausforderungen, die wir mit Ihnen gemeinsam bewältigen werden. Nachfolgend stellen wir Ihnen zusammengefasst dar, welche Mitteilungspflichten Sie als Eigentümerinnen und Eigentümer bis zum 31.12.2024 treffen und wie wir als Verwalter Sie dabei unterstützen bzw. begleiten. Die ursprüngliche Form dieser Ausführungen finden Sie unverändert und im Volltext auf https://www.haus-und-grund.com/geg-weg_11-2023.html. Neben dieser allgemeinen Übersicht finden Sie auf den nachfolgenden Seiten auch die einschlägigen Paragraphen 71l und 71n aus dem GEG.

GdWE (Gemeinschaften von Wohnungseigentümern), die mindestens eine (!) Etagenheizung verbaut haben, sind verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2024 Informationen vom Schornsteinfeger einzufordern, die für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung notwendig sind. Dies sind insbesondere Auskünfte über die Art, das Alter, die Funktionstüchtigkeit und die Nennwärmeleistung der Anlage.

Der Bezirksschornsteinfeger hat dann innerhalb von sechs Monaten nach dem Verlangen der Gemeinschaft die gewünschten Informationen vorzulegen und wir als Verwalter innerhalb weiterer drei Monate die erhaltenen Auskünfte den Wohnungseigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung zu stellen. Wir werden diese Informationen für Sie zusammentragen und über unser Online-Portal veröffentlichen, so dass Sie diese jederzeit einsehen können.

Weiterhin muss die GdWE bis zum 31. Dezember 2024 von denjenigen Eigentümern, die eine Etagenheizung in ihrer Einheit verbaut haben, die notwendigen Informationen zur Einschätzung des Handlungsbedarfs abfragen.

Hierzu zählen insbesondere der Zustand der Heizungsanlage samt weiterer Bestandteile, die im Sondereigentum stehen wie etwa Leitungen und Heizkörper, sämtliche Modifikationen, die die Eigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, sowie Ausstattungen zur Effizienzsteigerung. Diese Informationen müssen die Wohnungseigentümer innerhalb von sechs Monaten erteilen. Fällt eine Etagenheizung aus oder soll eine neue eingebaut werden, ist die GdWE unverzüglich darüber zu informieren. Innerhalb weiterer drei Monate muss die GdWE die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung stellen.

Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere eingebaut oder aufgestellt wurde, müssen wir als Verwalter unverzüglich eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen. Dort soll dann darüber beraten werden, wie die Anforderungen des GEG an eine neue Heizanlage erfüllt werden können.

Grundsätzlich muss nach dem GEG die Umstellung auf eine Heizungsanlage, die mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt, innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall der ersten Etagenheizung erfolgen. Entscheidet sich die GdWE für den Einbau einer zentralen Heizungsanlage, verlängert sich diese Frist um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Anlage, längstens jedoch um acht auf 13 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraumes muss die Gemeinschaft ein Umsetzungskonzept erarbeiten, beschließen und letztlich ausführen. Bis zur vollständigen Realisierung dieses Konzeptes ist mindestens einmal jährlich in der Eigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Die GdWE kann mit zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile jedoch auch beschließen, eine oder mehrere Etagenheizungen beizubehalten. Hierbei müssen dann aber fünf Jahre nach Ausfall der ersten Etagenheizung alle weiterbetriebenen Etagenheizungen der 65-Prozent-Regelung entsprechen.



§ 71i GEG - Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage

(1) ¹In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Absatz 1 für Etagenheizungen erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde. ²§ 71i Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(2) ¹Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, innerhalb der Frist nach Absatz 1 für eine teilweise oder vollständige Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudes auf eine zentrale Heizungsanlage zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1, verlängert sich die Frist nach Absatz 1 für alle Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, die von der Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfasst sind, um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens jedoch um acht Jahre. ²Nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, spätestens 13 Jahre nach dem Zeitpunkt, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, sind alle Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, die von der Umstellung auf die zentrale Heizungsanlage erfasst sind und deren Etagenheizungen ausgetauscht werden, an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen, sobald sie ausgetauscht werden müssen. ³Etagenheizungen, die innerhalb der Frist des Satzes 2 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurden, sind erst nach dem Ablauf eines weiteren Jahres an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen. ⁴Für Wohnungen und sonstige selbständige Nutzungseinheiten, die weiterhin mit Etagenheizungen versorgt werden sollen, muss jede nach Ablauf der Frist des Absatzes 1 zum Zweck der Inbetriebnahme neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllen. ⁵Für Etagenheizungen, die innerhalb der Frist des Absatzes 1 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurden, sind die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erst nach dem Ablauf eines weiteren Jahres anzuwenden. ⁶Für Wohnungen und sonstige selbständige Nutzungseinheiten mit Etagenheizungen, die an eine bestehende zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, gelten die Anforderungen des § 71 Absatz 1 als erfüllt.

(3) ¹Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 dafür, dass die Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten mit Etagenheizungen weiterhin mit Etagenheizungen oder zusätzliche Wohnungen oder selbständige Nutzungseinheiten künftig mit Etagenheizungen betrieben werden sollen, muss jede nach Ablauf dieser Frist neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllen. ²Absatz 2 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(4) ¹Sofern der Verantwortliche innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 keine Entscheidung nach Absatz 2 Satz 1 oder nach Absatz 3 Satz 1 trifft, ist er zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet. ²Für die Umstellung sind die Vorgaben des Absatzes 2 anzuwenden.

(5) Die Entscheidung nach den Absätzen 2 oder 3 ist dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen.

(6) In einem Gebäude, in dem mindestens eine Einzelraumfeuerungsanlage im Sinne des § 2 Nummer 3 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon betrieben wird, sind die Absätze 1 bis 5 anzuwenden, sobald die erste Einzelraumfeuerungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.



§ 71n GEG - Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

(1) ¹Für ein Gebäude, in dem Wohnungs- oder Teileigentum besteht und in dem mindestens eine Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme 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. ²Dies umfasst Informationen, die für die Planung einer Zentralisierung der Versorgung mit Wärme notwendig sind. ³Zu den Informationen nach den Sätzen 1 und 2 gehören solche über

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

⁴Auf Verlangen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung für jede Etagenheizung jeweils das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Absatz 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl I S. 2242) in der jeweils geltenden Fassung oder die nach Satz 2 erforderlichen und im Kkehrbuch vorhandenen Informationen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Ersatz der Aufwendungen zu übersenden.

(2) ¹Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 von den Wohnungseigentümern der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, in denen eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, die Mitteilung von Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen zu verlangen, die für eine Ersteinschätzung etwaigen Handlungsbedarfs zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 dienlich sein können. ²Hierzu zählen insbesondere Informationen über

1. den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,
2. 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
3. Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.

³Die Wohnungseigentümer sind dazu verpflichtet, die genannten Informationen innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung in Textform mitzuteilen. ⁴Die Wohnungseigentümer haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme und über weitere Änderungen zu den Informationen nach Absatz 1 Satz 2 sowie nach Satz 1 unverzüglich zu unterrichten.

(3) Nach Ablauf der Mitteilungsfrist nach Absatz 2 Satz 3 stellt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung zur Verfügung.

(4) ¹Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. ²In der Wohnungseigentümerversammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu beraten und auf die Rechtsfolge des § 71 Absatz 4 hinzuweisen.



(5) ¹Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der Frist des § 71I Absatz 1 Satz 1 über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Absatz 1 zu beschließen. ²Für die Erfüllung dieser Anforderungen ist ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen. ³Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümersammlung über den Stand der Umsetzung der Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu berichten.

(6) ¹Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. ²§ 71I Absatz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.

(7) ¹Die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, haben die Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. ²Über die Verteilung von Kosten, die aus der Durchführung von Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden. ³Ist das für einen Anschluss notwendige Verteilnetz oder eine zentrale Heizungsanlage bereits vorhanden, so haben die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten daran angeschlossen werden, einen angemessenen Ausgleich zu leisten. ⁴[§ 16 Absatz 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes](#) ist entsprechend anzuwenden.

(8) Die Absätze 1 bis 7 sind entsprechend für Wohnungen und sonstige selbständige Nutzungseinheiten anzuwenden, in denen mindestens eine Einzelraumfeuerungsanlage im Sinne des § 71I Absatz 7 eingebaut oder aufgestellt ist und betrieben wird.