



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Das Gebäudeenergiegesetz – der Entscheidungsprozess in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Herausforderungen des GEG ("Heizungsgesetz") für Eigentümer, Vermieter und Mieter

Inka-Marie Storm, 10. Oktober 2024, Köln



- 43.106.589 Wohnungen in Deutschland (Zensus 2022 zum Stichtag 15.5.2022)
- 9.277.339 Eigentumswohnungen (Zensus 2022 zum Stichtag 15.5.2022)
- 1.771.291 Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (Zensus 2022 zum Stichtag 15.5.2022)
- Zahlen, ob diese Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) durch einen Wohnungsverwalter oder verwalterlos verwaltete werden, gibt es nicht.

## Nach dem GEG sind die Eigentümer Adressaten



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Die Anforderung auf einen Anteil von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Betrieb einer neuen Gebäudeheizung zu kommen, richtet sich an Eigentümer (§8 GEG).
- Problem: Zentrale Heizungssysteme stehen im Gemeinschaftseigentum und werden von der GdWE betrieben. Adressat der Pflichten aus dem GEG ist aber der Eigentümer (Sondereigentümer). Die GdWE muss dennoch handeln gemäß §9a Abs. 2 WEG. Organ der GdWE ist der Verwalter.
- Problem: wer handelt bei der verwalterlosen GdWE?

# Eigentümerversammlung / Beschluss



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Grundsätzlich Präsenzversammlung erforderlich, aber auch virtuell möglich, wenn dies mit dreiviertel der abgegebenen Stimmen beschlossen wird (§23 Abs. 1 a WEG-neu). Aber: zusätzlich Präsenzversammlung erforderlich, es sei denn auf letztere wird durch einstimmigen Beschluss verzichtet (§48 Abs. 6 WEG-neu).
- Eigentümerversammlung ist immer beschlussfähig (alte Vereinbarungen können Abweichendes regeln).
- Beschlussfassung: im Grundsatz reicht einfache Mehrheit aus gemäß §25 Abs. 1 WEG.
- Beschluss muss ausreichend bestimmt formuliert sein, plus notwendige Unterlagen müssen vorhanden sein: Gemeinschaftseigentum (andernfalls keine Beschlusskompetenz); Mangel des Bauteiles/der Anlage ist bekannt, ansonsten ggf. Gutachten erforderlich; ggf. Vorplanung und Kostenschätzung, Entwurfsplanung und Kostenberechnung, Genehmigungsplanung mit Bauantrag und Statik, gesetzliche Vorgaben (GEG) und Technische Normungen müssen beachtet werden; Vergleichsangebote; Beschluss muss auch den Kostenrahmen enthalten: ausreichend Mittel vorhanden (Erhaltungsrücklage, Sonderumlage oder Darlehen); Ermächtigung des Verwalters zum Abschluss der Verträge ggf. Baubegleitung.

# Kostenverteilung



- Einbau eines neuen Heizungssystems: Instandhaltung §19 Abs 2 Nr. 2 WEG oder bauliche Veränderung gemäß §20 WEG?
- Die Einordnung der Maßnahme kann entscheidend sein für die Kostenfolge, denn
  - bei einer Instandsetzung müssen alle die Kosten tragen gemäß §16 Abs. 2 WEG.
  - bei einer baulichen Veränderung müssen nur dann alle die Kosten tragen gemäß §21 Abs. 2, Nr.1 oder 2 WEG, wenn:
    - die Maßnahme mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, oder
    - deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.
- Praxis: Beschluss umfasst:
  - den Heizungsaustausch,
  - Verpflichtung aller Wohnungseigentümer, die Kosten nach üblichem Schlüssel (Miteigentumsanteile) zu tragen,
  - Der Heizungsaustausch „steht und fällt“ mit dem Kostenbeschluss.

## Frage:



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- *Wenn die Mehrheit gegen eine neue Heizung, die mit 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden kann, stimmt und stattdessen den Einbau einer Gasheizung entscheidet – was kann der einzelne Eigentümer dann noch tun?*

*Es gilt das Mehrheitsprinzip. Ansprüche auf bauliche Veränderungen sind abschließend in § 20 Abs. 2 WEG geregelt. Maßnahmen im Sinne von §555b Nr. 1 oder 1a BGB fallen nicht darunter.*

# Sonderfall-Gasetagenheizung §71 I GEG

## § 71n GEG - Verfahren für GdWE



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

## Informationen vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger

- Bis zum 31. Dezember 2024 muss die GdWE vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger Informationen verlangen: Dazu zählen alle die für die Entscheidung über das zukünftige Heizungssystem relevanten Informationen aus dem Kkehrbuch über die vorhandenen Anlagen und zwar:
  - Art,
  - Alter,
  - Funktionstüchtigkeit,
  - Nennwärmeleistung
- Der bevollmächtigt Bezirksschornsteinfeger hat dafür 6 Monate Zeit. Übersendung der Formblätter reicht aus.
- GdWE muss hierfür Aufwendungsersatz leisten.

# Sonderfall-Gasetagenheizung §71 I GEG

## § 71n GEG - Verfahren für GdWE



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

## Informationen von den Eigentümern

- GdWE muss auch bis zum 31. Dezember 2024 von allen Eigentümern mit Etagenheizung Informationen verlangen. Dazu gehören:
  - Zustand der Heizung aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern
  - Bestandteile wie Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen der Anlage
  - Ausstattungen zur Steigerung der Effizienz.
- Auch die Eigentümer haben dafür 6 Monaten. Die Informationen müssen in Textform vorgelegt werden.
- Nach Ablauf der Mitteilungsfristen stellt die GdWE den Eigentümern innerhalb von 3 Monaten die erhaltenen Informationen in konsolidierter Fassung zur Verfügung.



# Sonderfall-Gasetagenheizung §71 I GEG

## § 71n GEG - Verfahren für GdWE



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

## Eigentümerversammlung und Beschluss

- GdWE über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau einer neuen Etagenheizung und weitere Änderungen an der Anlage unverzüglich unterrichten.
- Nach Kenntniserlangung über den ersten Neueinbau einer Etagenheizung muss der Verwalter unverzüglich eine Eigentümerversammlung einberufen, in der über das Vorgehen zur Erfüllung der Pflichten beraten werden muss.
- Die Eigentümer müssen innerhalb der 5-Jahres-Frist (s.o.) über zukünftiges Heizungssystem beschließen.
- Entscheidung für mindestens einer Etagenheizung: kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.
- Entscheidung für ein zentrales System: Für die Erfüllung der Pflichten muss ein Umsetzungskonzept erarbeitet, beschlossen und umgesetzt werden.
- Entscheidet sich die GdWE nicht innerhalb der 5-Jahres-Frist, muss ein zentrales Heizungssystem eingebaut werden.

# Sonderfall-Gasetagenheizung §71 I GEG

## § 71n GEG - Verfahren für GdWE



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Wenn sich die GdWE für eine zentrale Lösung entscheidet, muss das Konzept innerhalb einer Frist von weiteren 8 Jahren umgesetzt werden. Die übrigen Wohneinheiten mit Gasetagenheizung müssen innerhalb eines weiteren Jahres an das zentrale System angeschlossen werden.
- Bis zur vollständigen Umsetzung des Konzeptes muss mindestens einmal im Jahr in der Eigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung berichtet werden.



- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet nicht, weil sie nicht Adressat der Pflichten aus dem §71GEG ist (siehe § 8 GEG). Bei Missachtung kann ihnen mangels Verpflichtung auch keine rechtswidrige und vorwerfbare Handlung (Tun/Unterlassen) vorgeworfen werden.
- Verwalter ist Organ der GdWE.
- Die einzelnen Eigentümer sind Verantwortliche. Vereiteln einzelne Eigentümer durch ihre Stimmabgabe die nach dem Gesetz erforderliche Maßnahmen, können sie im Innenverhältnis gegenüber der GdWE haften, denn sie sind zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Gemeinschaftseigentums verpflichtet.