

# TOP Thema

## Etagenheizungen nach Gebäudeenergiegesetz GEG ab 2024

### Das Gebäudeenergiegesetz GEG verändert viel bei Etagenheizungen und es bedarf der Entscheidung der Eigentümer und dies im Jahr 2024

Es besteht akuter Handlungsbedarf sowohl für Eigentümer von Miethäuser, als auch für Eigentümergemeinschaften und damit Eigentümer von Eigentumswohnungen. Wir erläutern wo die Fallstricke verborgen sind.

#### Miethäuser mit Etagenheizungen GEG § 71 i S. 4

Im Allgemeinen müssen jetzt alle Heizungen nach Vorliegen eines Wärmeplans von Städten und Gemeinden so getauscht werden, dass 65 % der Heizungsleistung aus erneuerbaren Energien kommt. Spätestens ist die jedoch in Gemeinden über 100.000 Einwohner ab dem 01.07.2026 (Köln / Bergisch Gladbach / Bonn) notwendig, auch wenn bis dahin keine kommunale Wärmeplanung vorliegt.

Es gibt keine Härtefallregelung mehr für Eigentümer über 80 Jahre!

Härtefallregelungen (§ 102 GEG) gibt es nur noch, wenn die Investitionen über Einsparungen nicht innerhalb angemessener Fristen / Nutzungsdauer erwirtschaftet werden können, die notwendigen Investitionen in keinem Verhältnis zum Wert der Immobilie stehen, oder es eine sogenannte unbillige Härte aufgrund persönlicher Umstände gibt und dadurch die Umsetzung nicht möglich ist. Hier kann man aber nicht eben selber rechnen, sondern es wird eines Energieberaters, Gutachters oder dergleichen brauchen, der hier jeweils bescheinigt. Am Ende werden diese Regeln auf eine verschwindend kleine Anzahl von Fällen zutreffen.

#### Folgende Fristen gibt es zu beachten:

Wenn ab dem 01.01.2024 eine nicht reparable Etagenheizung ausgetauscht werden muss, müssen sofort Entscheidungen getroffen werden! Denn grundsätzlich gilt, dass zwar eine Anlage erneuert werden darf, dann aber spätestens 13 Jahre später das Haus eine Zentralheizung bekommen muss. Will man als Eigentümer bei Etagenheizungen bleiben (das geht unter Umständen), muss man unverzüglich, wenn die erste Heizung erneuert (nicht nur repariert) werden muss, den Schornsteinfeger von der Entscheidung in Kenntnis setzen (§ 71 I Abs 5). Versäumt man diese Mitteilung, muss man letztlich nach 13 Jahren für das ganze Haus eine Zentralheizung und alle Wohnungen angeschlossen haben. Das wird zum Problem!

Hier gibt es Ausnahmen, die man aber alle einhalten muss, was auch zu erheblichem finanziellem Aufwand führen wird.

Gehen wir davon aus, dass der Eigentümer bei Etagenheizungen bleiben will. Gehen wir weiter davon aus, dass im Jahr 2024 die erste Etagenheizung nicht reparabel ist und ausgetauscht werden muss. Dann hat der Eigentümer, der seinen Bezirksschornsteinfeger darüber informiert hat, dass er bei Etagenheizungen bleiben wird, weitere Pflichten:

Er muss alle im Gebäude vorhandenen Etagenheizungen prüfen auf deren Fähigkeit 65% der Heizungsleistung aus erneuerbaren Energien zu bestreiten (Hybridheizung). Dafür bekommt er eine Planungsdauer von 3 Jahren und eine Übergangsfrist von weiteren 10 Jahren (längstens bis 31.12.2044). Dann müssen die Anlagen entsprechend umgerüstet sein.

**Beispiele für erneuerbare Energien:** Wasserstoff, Öko-Strom und Biogas kämen hier in Frage, wenn der örtliche Versorger so etwas liefert. Bisher gilt noch, dass auch weiter mit fossilem Gas gearbeitet werden darf, wenn der örtliche Anbieter keinen Wasserstoff oder Biogas anbietet. Das Problem ist, dass man beim Tausch zukünftiger Anlagen darauf achten sollte, dass diese für Biogas geeignet oder für grünen Wasserstoff umgebaut werden können (h2 ready). Solche Anlage gibt es zurzeit kaum oder gar nicht.

### Weitere Problemstellungen:

Anlagen, die keine Niedertemperatur- oder Brennwertheizungen sind, müssen nach spätestens 30 Jahren getauscht sein. Auskunft erteilt der Bezirksschornsteinfeger.

Teilt man dem Schornsteinfeger binnen der ersten 5 Jahre (§ 71 I Abs 4), also bis zum 31.12.2028 nicht mit, dass man bei Etagenheizungen bleiben will, muss man zwangsläufig auf eine Zentralheizung umstellen. Dies dürfte dann wahrscheinlich spätestens zum 31.12.2036 sein. Das kann passieren, wenn jetzt in den ersten 5 Jahren nach dem 01.01.2024 keine Heizung so kaputt ist, dass sie komplett erneuert werden muss. Das ist zwar unwahrscheinlich, aber möglich. Also muss man auch hier bald entscheiden, um am Ende nicht etwas versäumt zu haben.

Nächste Schritte: 1. Bezirksschornsteinfegermeister anschreiben und in Erfahrung bringen welche Art von Anlagen verbaut sind, welches Alter die Anlage/n hat/ haben, Funktionsfähigkeit der Anlage und Nennwärmeleistung. 2. Plan zum Austausch der Anlage erstellen. 3. Finanzierung der Maßnahmen klären, festlegen etc.

### Info Ende für Miethäuser

**Für die Wohnungseigentümergeinschaft gelten weitere Vorschriften, die erhebliche Probleme mit sich bringen, Beschlüsse erfordern und es auch erfordern, dass jeder Eigentümer bei jeder geplanten Erneuerung einer Heizungsanlage ehrlich und schnell die Verwaltung in Kenntnis setzt und dies in jedem Falle vor eigenem Handeln!**

**An jeden Eigentümer, der eine Gasetagenheizung in einer Wohnungseigentümergeinschaft austauschen will. Nehmen Sie sofort Kontakt zum Verwalter auf!!!! Die Fristen des § 71 GEG laufen!**

Als Verwalter werden wir versuchen über den Schornsteinfeger in Erfahrung zu bringen, welche Anlagen in welchen Häusern und für welche Wohnungen betrieben werden. Damit wir hier kurzfristig genaueres wissen, bitten wir Sie dringend uns eine gut leserliche Kopie der jährlichen Bescheinigung des Schornsteinfegers aus dem Jahr 2023 zuzuschicken. Bitte vermerken Sie dazu ihre Wohnungsnummer, damit eine sichere Zuordnung möglich ist. Wir werden zudem den Schornsteinfeger die Funktionstüchtigkeit der einzelnen Anlage abfragen.

Diese Angaben sind von jedem Sondereigentümer zu machen: Art der Anlage (Brennstoff, Gas herkömmlich, Gas-Brennwert, Gas-Niedertemperatur, andere Befeuerungsarten), Hersteller Nr. Typ und Produktbeschreibung, Alter der Anlage, Funktionstüchtigkeit der Anlage, Nennwärmeleistung.

Diese Informationen sind von den Sondereigentümern anzufordern, die die Pflicht binnen sechs Monaten zu erfüllen haben, inkl. evtl. vorgenommener Modifikationen. Können Sie diese Angaben nicht machen, müssen Sie sie beim Bezirksschornsteinfeger einholen.

Nach Ablauf der sechs Monate sind alle Eigentümer über die Ergebnisse zu unterrichten.

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach Telefon: 0221-921615-0 Email: hausverwaltung@koeln-office.de  
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Mitglied im Haus- und Grund Köln e.V. Mitglied im Haus- und Grund Rhein Berg, Mitglied im Beirat des Haus- und Grund Rhein Berg

Was muss die Eigentümergemeinschaft tun?

Sie sollte auf der nächsten Eigentümerversammlung diverse Beschlüsse fassen: Aufstellen eines Umsetzungs-konzeptes § 71 n Abs 5

1. Umstellung auf eine Zentralheizung?
2. Beibehaltung der Etagenheizungen?
3. Welche Heizungssysteme sind möglich?
4. Energieberatung wäre sinnvoll
5. Kostenermittlung der verschiedenen Alternativen
6. Fördermöglichkeiten / Finanzierungsformen
7. Zeitplan

Problem: Die WEG hat die Beschlusskompetenz zur Entscheidung für eine künftige Zentralheizung. Die WEG hat keine Beschlusskompetenz über Erhaltungsmaßnahmen im Sondereigentum. Eine Zentralheizung kann also nur von den Eigentümern gebaut und finanziert werden, die auch angeschlossen werden wollen. In einem solchen Fall muss auch beschlossen werden, welche Beträge / Kosten ein Eigentümer zahlen muss, der sich nachträglich an die Zentralheizung anschließen will (Ausgleichszahlung / Einmalbetrag). Die Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Eine davon abweichende Regelung kann beschlossen werden.

Wird eine Zentralheizung von der Mehrheit gewünscht und dann auch gebaut, müssen sich nicht alle anschließen. Allerdings können die, die nicht mitmachen wollen ihre Anlage nur noch im Rahmen des GEG weiter nutzen und müssen nach Ablauf einzeln festzulegender Zeiten an die Zentralheizung angeschlossen werden. Einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf die Beibehaltung einer Etagenheizung hat kein Eigentümer. Eine Genehmigung durch die WEG kann erfolgen, muss aber nicht! Im Falle eines Beschlusses müsste mit mindestens zwei Dritteln aller Stimmen auf einer Versammlung und gleichzeitig mindestens mit der Hälfte der Miteigentumsanteile im Grundbuch beschlossen werden.

Eine Eigentümergemeinschaft, die die Etagenheizung mehrheitlich behalten will, braucht für einen Beschluss also auch mindestens zwei Dritteln aller Stimmen auf einer Versammlung und gleichzeitig mindestens mit der Hälfte der Miteigentumsanteile aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungen. Das kann sehr schwer werden und sollte daher gut vorbereitet sein. Werden diese Werte im Rahmen einer Beschlussfassung nicht erreicht, ist das gleichbedeutend mit einem Beschluss für eine Zentralheizung, weil es die einzig andere Variante ist, die das GEG bietet.

## **Zusammenfassung:**

Bis zum 31.12.2024 muss die WEG zwingend alle Beschlüsse fassen.

Diese Frist verringert sich bei Erneuerung der ersten Etagenheizung. Beschlüsse sind dann sofort zu fassen.

Alle Eigentümer müssen die Informationen zu Ihrer Anlage bis spätestens 30.06.2024 bereitstellen, bei Erneuerung auch nur einer Heizung sind die Informationen sofort vorzulegen. Daher so schnell wie möglich.

Nach Erhalt aller Information hat die Verwaltung die Eigentümer zu informieren.

Nach 5 Jahren ohne Entscheidung entsteht der Zwang zur Errichtung einer Zentralheizung.

***Für alle anderen Heizungsanlagen gelten ganz andere Vorschriften!  
Wir bitten um Beachtung!***

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach Telefon: 0221-921615-0 Email: hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Mitglied im Haus- und Grund Köln e.V. Mitglied im Haus- und Grund Rhein Berg, Mitglied im Beirat des Haus- und Grund Rhein Berg

## Fördermittel

Förderung der Umrüstung auf erneuerbaren Energien, §89 GEG

Neue Fördermittel Sockelbetrag von 30%

Geschwindigkeitsbonus von bis zu 25% in 2024/2025, 20% in 2026/2027 (bisher fossile Heizung und 20 Jahre alt) bis 2028, danach Absenkung um jährlich 3%

Sonderförderung für einkommensschwache Haushalte (unter 40.000 € Jahreseinkommen) um bis zu weiteren 30% möglich

Zinsgünstiges Darlehen für Haushalte mit bis zu 90.000 € Jahreseinkommen

Innovationsbonus i.H.v. 5% für die Nutzung von natürlichen Kältemitteln oder Erd-, Wasser- oder Abwasserwärme bei Wärmepumpen

Maximale Förderung von 70%

### **Neue Fördersätze für Eigentümergemeinschaften (noch nicht feststehend):**

1. Einheit erhält 30.000 €

2. –6. Einheit von 10.000 € auf 15.000 €

ab der 7. Einheit von 3.000 € auf 8.000 €

Energieberatung für Wohngebäude bis zu 80% förderfähig

[www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)

## **Ein letzter, wichtiger Hinweis noch an alle Etagenheizungsbesitzer**

***Bis zum 15.09.2024 müssen Sie einen Effizienz Check Ihrer Anlage gemacht haben, Dies machen Installateure und manchmal auch Schornsteinfeger. Diesen Check müssen Sie nachweisen können! Stellt der Schornsteinfeger fest, dass diese Prüfung und aus der Prüfung die Beseitigung aller Mängel nicht durchgeführt wurden, kann es Bußgelder geben. Also umgehend mit dem Handwerker der die jährliche Wartung durchführt und mit dem Schornsteinfeger sprechen, ob sie diese Untersuchung beim nächsten Besuch mitmachen können, oder nicht! Sonst jemand anderen suchen.***

### Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach Telefon: 0221-921615-0 Email: [hausverwaltung@koeln-office.de](mailto:hausverwaltung@koeln-office.de)

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Mitglied im Haus- und Grund Köln e.V. Mitglied im Haus- und Grund Rhein Berg, Mitglied im Beirat des Haus- und Grund Rhein Berg