

Gebäudeenergiegesetz für Wohnungseigentümergeinschaften mit Etagenheizung

1. Rechtslage der GEG-Novelle 2024

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist seit dem 1. November 2020 in Kraft und wurde mit der Novelle zum 1. Januar 2024 grundlegend reformiert. Diese enthält die maßgeblichen Vorgaben zum Einbau und Betrieb von Heizungsanlagen. Seitdem wurden die Regelungen vor allem durch Verwaltungshinweise und Vollzugspraxis konkretisiert. Nach dem Koalitionsvertrag von 2025 ist zudem mit einer erneuten grundlegenden Überprüfung des GEG zu rechnen. Die Neuregelungen betreffen auch Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) mit Etagenheizungen, für die besondere Informations- und Beschlusspflichten gelten.

2. Informationen vom Schornsteinfeger

GdWE mit Etagenheizungen waren nach § 71 n Abs. 1 GEG verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2024 beim Bezirksschornsteinfeger Informationen zur Art, zum Alter, zur Funktionstüchtigkeit und zur Nennwärmeleistung der Heizungsanlagen einzuholen. Der Bezirksschornsteinfeger hat die Angaben innerhalb von sechs Monaten nach Aufforderung zu übermitteln.

Wurde die Informationsabfrage nicht fristgerecht durchgeführt, sieht das Gesetz hierfür kein Bußgeld vor. Die Pflicht besteht jedoch fort und ist nachzuholen. Verzögerungen können die weitere Umsetzung erschweren und im Einzelfall Haftungsrisiken für den Verwalter begründen.

3. Informationen von den Eigentümern

Die GdWE war nach § 71 n Abs. 2 GEG verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2024 von Eigentümern mit Etagenheizung Angaben zum Zustand der Heizungsanlage, der Leitungen und Heizkörper sowie zu durchgeführten oder geplanten Effizienzmaßnahmen abzufragen. Die Wohnungseigentümer hatten hierfür eine Frist von sechs Monaten.

Wurde die Abfrage nicht fristgerecht durchgeführt, sieht das Gesetz – ebenso wie bei der Einholung der Informationen vom Bezirksschornsteinfeger nach § 71 n Abs. 1 GEG – kein Bußgeld oder sonstige unmittelbare Sanktionen vor. Die Pflicht zur Einholung der Informationen besteht jedoch fort und ist nachzuholen. Verzögerungen können die weitere Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben erschweren und im Einzelfall Haftungsrisiken für den Verwalter begründen. Bei Ausfall oder geplantem Austausch einer Etagenheizung ist die GdWE unverzüglich zu informieren.

4. Zurverfügungstellung der Informationen in konsolidierter Fassung

Nach § 71 n Abs. 3 GEG hat die GdWE die vom Bezirksschornsteinfeger und von den Wohnungseigentümern eingeholten Angaben innerhalb von drei Monaten nach deren vollständigem Eingang in konsolidierter Form allen Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen.

Bei fristgerechter Informationsabfrage bis zum 31. Dezember 2024 und Ausschöpfung der vorgesehenen Auskunftsrufen (jeweils sechs Monate) hätte die konsolidierte Zusammenstellung regelmäßig spätestens bis zum 30. September 2025 erfolgen müssen.

Wurde die Zusammenstellung nicht fristgerecht erstellt, sieht das Gesetz hierfür ebenfalls keine unmittelbaren Sanktionen vor. Die Pflicht besteht jedoch fort und ist nachzuholen. Verzögerungen können die Vorbereitung der weiteren Beschlussfassung erschweren und ebenfalls Haftungsrisiken für den Verwalter begründen.

5. Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter

Sobald die GdWE Kenntnis davon erlangt, dass erstmals eine Etagenheizung ausgetauscht wird, hat der Verwalter unverzüglich eine Eigentümerversammlung einzuberufen. In der Versammlung ist darüber zu beraten, wie die gesetzlichen Anforderungen an die künftige Wärmeversorgung erfüllt werden sollen, insbesondere ob die Versorgung weiterhin dezentral oder künftig zentral erfolgen soll. Innerhalb von fünf Jahren nach dem ersten Heizungs austausch hat die GdWE ein Umsetzungskonzept zu beschließen. Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich über den Stand der Maßnahmen zu berichten.

6. Umstellung auf zentrale Wärmeversorgung (bis zu 13 Jahre)

Entscheidet sich die GdWE für eine zentrale Heizungsanlage, ist innerhalb von fünf Jahren nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung ein entsprechendes Umsetzungskonzept zu beschließen. Die bauliche Umsetzung kann sich um die erforderliche Bauzeit verlängern, höchstens jedoch um acht Jahre, sodass insgesamt eine Frist von bis zu 13 Jahren besteht. Die Entscheidung ist dem Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen. Werden in Wohnungen, die künftig an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden sollen, vor Abschluss der Umstellung nochmals Etagenheizungen eingebaut, sind diese spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der zentralen Anlage außer Betrieb zu nehmen und die Wohnungen anzuschließen.

7. Beibehaltung von Etagenheizungen

Die GdWE kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschließen, die dezentrale Wärmeversorgung durch Etagenheizungen beizubehalten. Die Entscheidung ist dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen. Etagenheizungen, die nach diesem Beschluss neu eingebaut werden, müssen die jeweils geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen, insbesondere hinsichtlich des Anteils erneuerbarer Energien.

8. Kosten

Die Kosten für den Anschluss an eine zentrale Heizungsanlage werden nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer umgelegt, die an die Anlage angeschlossen werden. Über die Aufteilung der finanziellen Aufwendungen, die durch notwendige Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer per Beschluss entscheiden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

