

Wohnungseigentümergeinschaften mit Etagenheizung: Reparatur, Austausch, Zentralisierung

Rechtslage

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde zum 29. Juli 2026 in Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) umbenannt. Die bisherigen Sonderregelungen für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) mit Etagenheizungen sind entfallen: Informationsabfragen und konsolidierte Übersichten (§ 71 n GEG) sowie besondere Entscheidungs- und Umsetzungsfristen für die zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung (§ 71 I GEG) sind nicht mehr erforderlich und müssen auch nicht nachgeholt werden. Bestehende Etagenheizungen dürfen weiterbetrieben und repariert werden. Beim Austausch gelten die allgemeinen Vorgaben des GModG sowie die Beschluss- und Kostenregelungen des WEG. Im Folgenden werden Weiterbetrieb und Austausch von Etagenheizungen, die Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung sowie die Kosten- und Mietfolgen erläutert.

Beibehaltung und Austausch von Etagenheizungen

Die dezentrale Versorgung durch Etagenheizungen bleibt zulässig; bestehende Anlagen dürfen weiterbetrieben und repariert werden. Beim Austausch stehen die Heizungsoptionen des GModG zur Verfügung. Für neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizungen gelten steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe: 10 Prozent ab 2029, 15 Prozent ab 2030, 30 Prozent ab 2035 und 60 Prozent ab 2040.

Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung

Die GdWE kann die Umstellung von Etagenheizungen auf eine zentrale Wärmeversorgung grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschließen. Der Maßnahmenbeschluss sollte die technische Ausführung und erforderliche Eingriffe in Gemeinschafts- und Sondereigentum klar festlegen; über die Kostenverteilung ist gesondert zu beschließen.

Kosten

Werden Gasetagenheizungen durch eine zentrale Heizungsanlage ersetzt, werden sowohl die Maßnahme als auch die Kostenverteilung grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschlossen. Werden sämtliche Wohnungen angeschlossen, tragen regelmäßig alle Wohnungseigentümer die Kosten. Für einzelne konkrete Teilmaßnahmen kann eine abweichende Kostenverteilung beschlossen werden (§ 21 Abs. 5 WEG). So können etwa der Rückbau der bisherigen Etagenheizung sowie Anschluss-, Leitungs- und Folgearbeiten im Sondereigentum dem jeweiligen Eigentümer zugeordnet werden. Hat ein Eigentümer erst kürzlich in eine neue Gasetagenheizung investiert, kann dies gegebenenfalls durch eine Kostenentlastung oder Übergangsregelung berücksichtigt werden.

Besonderheiten bei vermietetem Sondereigentum

Bei vermieteten Wohnungen sind zusätzlich die mietrechtlichen Folgen zu beachten. Bei neuen Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizungen müssen Vermieter bestimmte Mehrkosten künftig teilweise selbst tragen. Beim Einbau einer Wärmepumpe hängt die Modernisierungsumlage regelmäßig vom Nachweis ihrer Effizienz ab. Vermietende Eigentümer sollten die Umlagefähigkeit daher vor der Beschlussfassung prüfen.

Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!



Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:



QR-Code scannen,



anmelden,



abstimmen und mitreden!



hausund.co/panel16

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.

