

Neue gesetzliche Anforderungen für Wohnungseigentumsanlagen mit Etagenheizungen

Mit Inkrafttreten des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum 01. Januar 2024 kommen auf Eigentümergemeinschaften, Eigentümer und Verwalter von Gebäuden, in denen mindestens eine Etagenheizung installiert ist, umfangreiche Informationsbeschaffungs-, Auskunfts- und Erfüllungspflichten zu. Die Einzelheiten sind in § 71n GEG geregelt, der hinsichtlich der vorgegebenen Übergangsfristen auf die Bestimmungen in § 71l GEG verweist.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine detaillierte Datenerhebung zu den vorhandenen Etagenheizungen vornehmen. Hierfür hat die Verwaltung beim bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zunächst Informationen über

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

einzuholen. Der Bezirksschornsteinfeger muss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erforderlichen Daten binnen sechs Monaten ab Verlangen, ggf. auf einem dafür vorgesehenen Formblatt (gegen Ersatz der Aufwendungen) übersenden. Ergänzend hat der Gesetzgeber individuelle Informationspflichten für die jeweiligen Eigentümer einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit eingeführt. Diese müssen der Verwaltung, innerhalb von sechs Monaten nach Aufforderung, insbesondere Informationen über

1. den Zustand der Heizungsanlage, die die Eigentümer 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 Eigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben und
3. Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen

in Textform (z.B. per E-Mail) zur Verfügung stellen.

Aus organisatorischen Gründen empfiehlt es sich, dass die Verwaltung mit Verweis auf die Gesetzeslage und die geltenden Mitteilungsfristen einen entsprechenden Fragebogen an alle Eigentümer richtet und zur fristgerechten Abgabe der Erklärung namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auffordert. Innerhalb von drei Monaten nach Fristablauf sind die erhaltenen Informationen den Eigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung zu stellen.

Mit Austausch der ersten Etagenheizung beginnt eine fünfjährige Übergangsfrist. Die Frist knüpft also nicht an die Kenntniserlangung vom ersten Heizungstausch an, sondern an den tatsächlich erfolgten Austausch. Jeder Eigentümer ist daher verpflichtet, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/den Verwalter unverzüglich über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme sowie über weitere Änderungen zu unterrichten. Mögliche Änderungen zu den bereits mitgeteilten Daten sind ebenfalls bekanntzugeben.

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 03/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Auch auf die diesbezüglich bestehenden Mitteilungspflichten sollten die Eigentümer mit o.g. Fragebogen ausdrücklich hingewiesen werden.

Innerhalb der Fünf-Jahres-Frist müssen die Eigentümer über die zukünftige Wärmeversorgung der Wohnungseigentumsanlage bei Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Abs. 1 GEG beschließen und entscheiden, ob das Heizungssystem des Gebäudes auf eine zentrale Heizungsanlage umgestellt werden soll oder das dezentrale Heizungssystem beibehalten wird. Es ist ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, zu beschließen und umzusetzen. Entscheiden sich die Eigentümer für den Einbau einer zentralen Heizungsanlage, verlängert sich die fünfjährige Übergangsfrist um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens jedoch um acht Jahre, auf bis zu dreizehn Jahre (§ 71 Abs. 2 S. 1 GEG).

Wird hingegen innerhalb der Übergangsfrist von fünf Jahren seit dem ersten Heizungstausch keine Entscheidung hierzu getroffen, ist zwingend auf eine (vollständige) Zentralversorgung der Wohnungseigentumsanlage umzustellen (§ 71 Abs. 4 GEG).

Sobald 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 die Verwaltung eine (außerordentliche) Eigentümerversammlung einzuberufen, in der über die Erfüllungspflichten des Gebäudeenergiegesetzes und das weitere Vorgehen beraten wird. Zudem sind die Eigentümer über die Rechtsfolgen nach § 71 Abs. 4 GEG (siehe oben) zu informieren; eine Entscheidung für bzw. gegen die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage muss jedoch noch nicht getroffen werden.

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist des Weiteren mindestens einmal jährlich in der (ordentlichen) Eigentümerversammlung über den aktuellen Sachstand zu berichten; der entsprechende Tagesordnungspunkt sollte also vorgemerkt werden.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.