



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.



Heizungsvorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes

Heizungsvorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes

1. Was ist vorher passiert?

2. Was wurde am 08.09.2023 beschlossen?

- Kernpunkt des Entwurfs
- Inkrafttreten/Wärmeplanung
- die 65%-EE-Varianten
- Übergangsfristen
- Verfahren für WEGs
- Härtefälle

3. Was nicht berücksichtigt wurde oder ungeklärt ist.

4. Was zur Förderung bekannt ist.



Was ist vorher passiert?

Anlass: Klimaneutralität bis 2045

- März 2023: großes Medienecho wegen des „geleakten“ Referentenentwurfs des BMWK (Der Entwurf war noch unfertig, weil nicht mit anderen Ministerien abgestimmt)
- Referentenentwurf ist kein Gesetzesentwurf, sondern eine Vorstufe (Und dient meist dazu, bei Verbänden und Fachleuten eine Meinung einzuholen.)
- 20.04.2023: Gesetzesentwurf liegt vor.
- 09.05.2023: Stellungnahme von WiE zum Gesetzesentwurf.
- 13.06.2023: „Leitplankenpapier“ der Ampelfraktionen (Korrekturideen des Gesetzesentwurfs)
- 15.06.2023: 1. Lesung (Debatte) im Bundestag, dann
- 21.06.2023: öffentliche Sachverständigenanhörung durch Ausschuss f. Klimaschutz und Energie
- 05.07.2023: Beschlussempfehlung des Ausschusses an den Bundestag
- 08.09.2023: Beschluss, dass der Entwurf mit den Änderungen der Beschlussempfehlung Gesetz werden soll. (Drucksachen des Deutschen Bundestags: **20/6875** und **20/7619**)

29.09.2023: Gesetz wurde vom Bundesrat gebilligt.

Was ist vorher passiert?

Das Wichtigste direkt mal zuerst:

Das Gesetz sieht **nicht vor**, dass **funktionsfähige Heizungen** zum 01.01.2024 **ersetzt werden** müssen.

(Das steht da jetzt nicht drin, das stand da vorher nicht drin und das wollte da auch nie jemand drin stehen haben.)

Fairerweise und zur Vollständigkeit:

Es gibt die Austauschpflicht für über 30jährige Konstanttemperaturkessel.

Diese Pflicht gab es aber schon lange vor dem GEG. Das stand schon seit 2013 fest; § 10 EnEV.

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen?

Kernpunkt des Gesetzesentwurfs

Zentrale Regelung § 71 Abs. 1:

Eine Heizungsanlage darf **zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden**, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt. Satz 1 ist entsprechend für Heizungsanlage anzuwenden, die in ein Gebäudenetz einspeist.

Was heißt das?

- Damit sind **neu eingebaute Heizungen** gemeint.
 - ➡ neu eingebaut (oder aufgestellt) meint nicht „fabrikneu“
 - ➡ im Gesetz wird meist von „andere Heizung eingebaut (oder aufgestellt)“ gesprochen
 - ➡ das meint: vorhandene Heizung wird entfernt und eine andere (gebrauchte/neue) Heizung eingebaut
- Eine **Reparatur der vorhandenen Heizung** ist und bleibt auch **nach Inkrafttreten weiter zulässig**.
- Solange die vorhandene Heizung weiterbetrieben werden kann, muss die Vorgabe „65% EE“ nicht beachtet werden.
- Aber: **Betriebsverbot** für Heizungen mit fossilen Brennstoffen ab **31.12.2044**. (§ 72 Abs. 4)
 - ➡ darum: wer 2023 eine solche Heizung einbaut, kann sie nur noch 21 Jahre betreiben! 
 - ➡ denn ab 01.01.2045 sollen keine fossilen Brennstoffe mehr genutzt werden („100% EE“)

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Inkrafttreten**

Ab wann sollen die Regelungen gelten? - Antwort: „Das kommt drauf an.“

für **neu errichtete** Gebäude: ab **01.01.2024**

für **Bestandsgebäude**: abhängig von der kommunalen Wärmeplanung
und der Größe der Gemeinde, § 71 Abs. 8 GEG

Gemeinde über 100.000 Einwohner:
Inkrafttreten zum **30.06.2026**

Gemeinde bis 100.000 Einwohner:
Inkrafttreten zum **30.06.2028**

Aber **möglicherweise auch früher**, wenn für ein „Gebiet“ die Wärmeplanung vorliegt:

1 Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung über die Wärmeplanung

Sonderfall 1 (§ 71 Abs. 9 GEG)

Gas-/Ölheizung, falls Einbau nach dem
31.12.2023 und vor der obigen Frist:

- ab 01.01.2029 mindestens 15%
- ab 01.01.2035 mindestens 30%
- ab 01.01.2040 mindestens 60%

Biomasse oder grüner/blauer Wasserstoff

Sonderfall 2 (§ 71 Abs. 10 GEG)

Für neu errichtete Gebäude zur

Schließung von Baulücken

gilt dasselbe wie für **Bestandsgebäude**

Sonderfall 3 (§ 71 Abs. 12 GEG)

Für „Nicht-65%-EE-Heizungen“ mit
Vertragsschluss **vor dem 19.04.2023**
und

Einbau/Inbetriebnahme **bis 18.10.2024**

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Erfüllungsoptionen**

Wie sollen die Anforderungen an „65% EE“ erfüllt werden? –

Antwort: „technologieoffen“ - § 71 Abs. 2 Satz 1

Der Gebäudeeigentümer **kann frei wählen**, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden.

Es werden dann die Möglichkeiten in den Folgeparagrafen dargestellt (§§ 71 b - 71 h):

- Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71 b)
- Einbau einer elektrisch betriebenen Wärmepumpe (§ 71 c)
- Einbau einer Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Einbau einer solarthermischen Anlage (§ 71 e)
- Einbau einer Heizung betrieben mit Biomasse oder Wasserstoff^{*)} (§§ 71 f, 71 g)
- Einbau einer Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h Abs. 1)
- Einbau einer Solarthermie-Hybridheizung (§§ 71 e, 71 h Abs. 4)

^{*)} grüner Wasserstoff = Elektrolyse durch Einsatz erneuerbarer Energie;
blauer Wasserstoff = entstehendes CO₂ wird gebunden/gespeichert

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Option Wärmenetz**

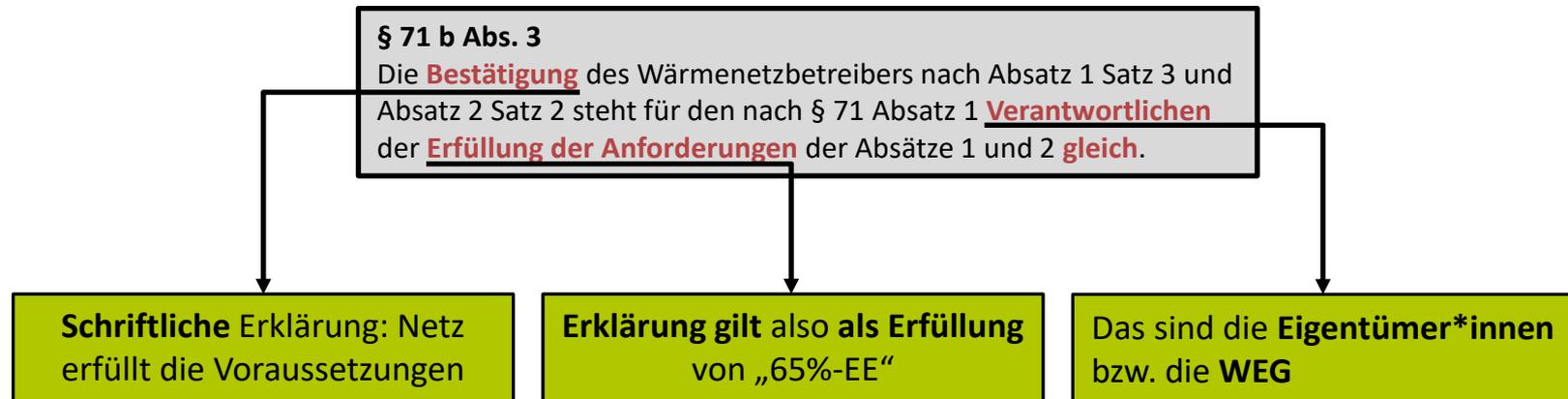
Anschluss an ein **Wärmenetz** besteht schon, § 71 b

Ist das Gebäude an ein Wärmenetz angeschlossen, gilt:

Auch die durch das Wärmenetz erzeugte Energie muss „65% EE“ sein.

Was ist, wenn das (noch) nicht der Fall ist?

Das soll **nicht** das Problem der Eigentümer*innen sein!



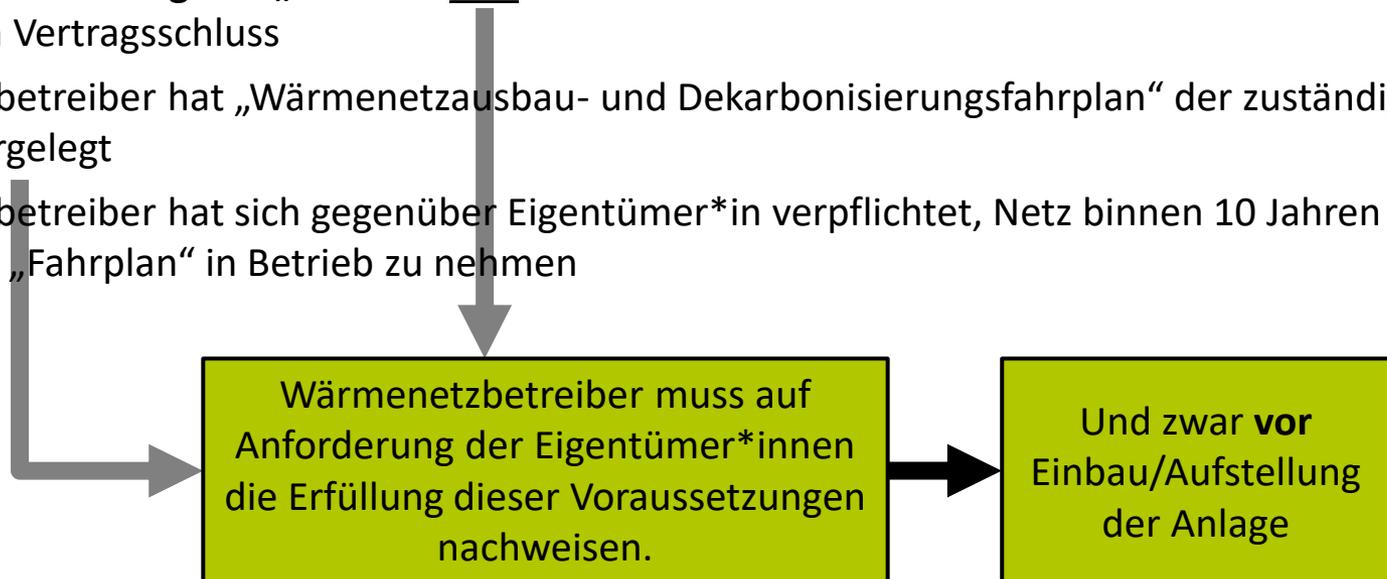
Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Anschluss an Wärmenetz**

Übergangsfrist für **künftigen Anschluss** an ein **Wärmenetz**, § 71 j

Ist das Gebäude noch nicht an ein Wärmenetz angeschlossen, gilt:

Zunächst keine Pflicht zu „65% EE“, wenn

- **Vertrag über Lieferung von „65% EE“ und Anschluss** des Gebäudes an Wärmenetz **binnen 10 Jahren** nach Vertragsschluss
- Wärmenetzbetreiber hat „Wärmenetzausbau- und Dekarbonisierungsfahrplan“ der zuständigen Behörde vorgelegt
- Wärmenetzbetreiber hat sich gegenüber Eigentümer*in verpflichtet, Netz binnen 10 Jahren gemäß dem „Fahrplan“ in Betrieb zu nehmen



Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Anschluss an Wärmenetz**

Übergangsfrist für **künftigen Anschluss** an ein **Wärmenetz**, § 71 j

Was ist, wenn der Plan „scheitert“ = nicht weiterverfolgt wird?

Das muss zunächst von der zuständigen Landesbehörde festgestellt werden.

Das geschieht durch einen formellen Bescheid.

Erst dann, wenn dieser Bescheid

- bestandskräftig geworden ist
- die Bestandskraft öffentlich bekanntgegeben wurde

löst das Folgen für die Eigentümer*innen aus:

Jede **1 Jahr** nach Bestandskraft **neu eingebaute** Heizung muss dann binnen **3 Jahren** nach Bestandskraft „65%-EE“ erfüllen. (§ 71 j Abs. 2)

Und was ist, wenn sich herausstellt, dass das Netz „65%-EE nicht kann“?

3 Jahre nach Ablauf der vertragsmäßig vorgesehenen Frist muss die Heizung dann „65%-EE“ erfüllen. (§ 71 j Abs. 3)

Das ist die
Frist von
max. 10
Jahren

Eigentümer*innen haben Erstattungsanspruch gegen den Wärmenetzbetreiber in Höhe der Mehrkosten. (§ 71 j Abs. 4) → „Schadensersatz für das enttäuschte Vertrauen“

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Option: „H2-ready“**

Übergangsfrist für **künftigen Anschluss an ein Wasserstoffnetz**, § 71 k

Es darf eine „**H2-ready**“ Gasheizung installiert werden, wenn

- das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das ein Wasserstoffnetz geplant ist (das heißt: Wasserstoffnetzausbaubereich + Inbetriebnahme des Netzes bis 01.01.2045).
- Netzbetreiber hat bis 30.06.2028 Fahrplan mit Zwischenzielen zur Inbetriebnahme bis zum 01.01.2045 vorgelegt.

Scheitert dieser Plan gilt im Prinzip dasselbe wie bei anderen gescheiterten Wärmenetzen.

„**H2-ready**“ ist ein Heizungsanlage, die auf die Verbrennung von 100% Wasserstoff umrüstbar ist. Und zwar mit „**niederschwelligen Maßnahmen nach Austausch einzelner Bauteile**“ (§ 71 k Abs. 7)

➡ **Unklar**, was das genau heißt. Das ist aber nicht „schlimm“, denn:

➡ **Umrüstbarkeit muss durch Hersteller- oder Handwerkererklärung nachgewiesen werden.**

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Beratungspflicht**

Verpflichtende Beratung bei Gas-/Ölheizungen, § 71 Abs. 11

Vor Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem **festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff** betrieben wird, **hat eine Beratung zu erfolgen**, die auf **mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung** und eine **mögliche Unwirtschaftlichkeit**, insbesondere aufgrund ansteigender Kohlenstoffdioxid-Bepreisung, hinweist. Die Beratung ist von **einer fachkundigen Person** nach § 60b Absatz 3 Satz 2 oder § 88 Absatz 1 durchzuführen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stellen bis zum 1. Januar 2024 Informationen zur Verfügung, die als Grundlage für die Beratung zu verwenden sind.

→ Also alle Öl-/Gasheizungen

→ Hinweis auf Wärmeplanung

→ Hinweis auf z.B. CO₂-Abgabe

→ z.B. Energieberater, Schornsteinfeger
(vollständige Liste in § 60 a Abs. 3 –
auf den § 60 b Abs. 3 verweist)

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Heizungshavarie**

Übergangsfristen bei **Heizungshavarien**, § 71 i

Pflicht zu „65% EE“ ist bei **Neueinbau** einer Heizungsanlage zu erfüllen, d.h. nur dann, wenn die **alte Heizung irreparabel** ist und ausgetauscht werden muss (**Heizungshavarie**)!

Aber auch in der Situation **nicht sofort!**

Vorgesehen ist eine **Übergangsfrist** von maximal **5 Jahren**, ab Beginn der Arbeiten zum Austausch.

Beispiel: Heizung fällt am 14.04.2027 aus.

Beginn der Arbeiten für Einbau neuer Heizung: 06.10.2027 → Fristbeginn

Fristende 5 Jahre später: 05.10.2032.

Bis dahin darf also eine „gebrauchte“ Heizung betrieben werden, die „65% EE“ nicht erfüllt.

Problem: Woher kriegt man die? Gebraucht kaufen? Mieten? Contracting?

Wird es dafür einen Markt geben? Verkäufer- und Handwerkerleistung?

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Heizungshavarie**

Übergangsfristen bei **Heizungshavarien**, § 71 i

Pflicht zu „65% EE“ ist bei **Neueinbau** einer Heizungsanlage zu erfüllen, d.h. nur dann, wenn die **alte Heizung irreparabel** ist und ausgetauscht werden muss (**Heizungshavarie**)!

Aber auch in der s... fort!

Vorgesehen ist eine Übergangsfrist bis zum Austausch.

Beis

**„Trickserei“ ausgeschlossen:
Frist beginnt mit **erstem** Austausch.
Fällt diese Heizung dann auch aus, läuft
die Frist nicht wieder neu an! (§ 71 i Satz 3)**

06.10.2027 → Fristbeginn

Bis dahin darf also eine alte Heizung betrieben werden, die „65% EE“ nicht erfüllt.

Problem: Woher kriegt man die? Gebraucht kaufen? Mieten? Contracting?

Wird es dafür einen Markt geben? Verkäufer- und Handwerker-gewährleistung?

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Etagenheizungen (allgemein)**

Übergangsfristen bei **Etagenheizungen** (und anderen dezentralen Anlagen), § 71 I

Diese Regelung gilt für **alle Gebäude** mit **mindestens** einer Etagenheizung.

Der Austausch der ersten Etagenheizung hat Folgen für **alle** Etagenheizungen!*)

- Mit dem ersten Austausch, beginnt eine **Frist von 5 Jahren**.
- Bis zum Ablauf der Frist müssen die Eigentümer*innen eine **Entscheidung treffen**:
 - ➡ Etagenheizungen beibehalten? (= dezentrale Lösung)
 - ➡ Zentralheizung (oder Wärmenetz)? (= zentrale Lösung)
 - ➡ Kombination aus zentral + dezentral? (= teilzentrale Lösung)
- Wird bis zum Ablauf der Frist **keine Entscheidung getroffen**, ist **nur noch** die vollständige Umstellung auf eine **zentrale Heizungsanlage** zulässig (bzw. Anschluss an Wärmenetz).

*) Dasselbe gilt, wenn eine zentrale Heizungsanlage ausgetauscht wird (Sonderfall: Zentral- **und** Etagenheizungen im selben Gebäude)

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Etagenheizungen (allgemein)**

Übergangsfristen bei Etagenheizungen (und anderen dezentralen Anlagen), § 71 I

Diese Regelung gilt für **alle Gebäude** mit **mindestens** einer Etagenheizung.

Aber:

**Auch das heißt nicht, dass binnen 5 Jahren
alle funktionierenden Heizungen „raus müssen“**

Es bedeutet:

Alle neu eingebauten Heizungen müssen ab dann „65% EE“ erfüllen.

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Etagenheizungen (allgemein)**

Übergangsfristen bei Etagenheizungen (und anderen dezentralen Anlagen), § 71 I

Diese Regelung gilt für **alle Gebäude** mit **mindestens** einer Etagenheizung.

Folgen der jeweiligen Entscheidungsvarianten:

Dezentrale Lösung: **Alle** nach **5 Jahren neu eingebauten** Etagenheizungen müssen „65% EE“ erfüllen.

Zentrale Lösung: Die **Frist verlängert** sich für alle Etagenheizungen, bis die zentrale Heizungsanlage fertiggestellt ist, maximal aber **8 Jahre**. (= insgesamt 13, 5 + 8 Jahre)

- ➔ In der Zwischenzeit dürfte auch eine neue „Nicht-65%-EE“ Etagenheizung eingebaut werden!
- ➔ Jedenfalls müssen die funktionierenden Etagenheizungen (erst) mit dem Anschluss an die Zentralheizung entfernt werden.

Teilzentrale Lösung: Es gelten jeweils die Regelungen wie oben gesondert für den dezentralen und den zentralen Gebäudeteil.

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **Etagenheizungen (allgemein)**

Übergangsfristen bei Etagenheizungen (und anderen dezentralen Anlagen), § 71 I

Diese Regelung gilt für **alle Gebäude** mit **mindestens** einer Etagenheizung.

Beispiel: Gebäude mit 10 Wohnungen, jede hat eine Gasetagenheizung.
Am 06.06.2027 wird die erste Etagenheizung ausgetauscht. Wie geht's dann weiter:

- Ab dem 06.06.2027 beginnt die Frist von 5 Jahren.
- Bis zum 05.06.2032 muss also die Entscheidung über die Zukunft der Beheizung des gesamten Gebäudes getroffen werden.
- Eigentümer*in entscheidet sich (rechtzeitig vor Fristablauf):
9 Wohnungen an eine neue Zentralheizung, 1 soll auch künftig eine eigene Heizung benutzen.
- Fällt diese Etagenheizung aus, muss die neue Etagenheizung „65% EE“ ab 05.06.2032 erfüllen!
- Für die anderen 9 Heizungen muss „65% EE“ erst mit Anschluss an die Zentralheizung erfüllt sein, spätestens am 05.06.2040. Natürlich muss die Zentralheizung dann selbst „65% EE“ erfüllen.

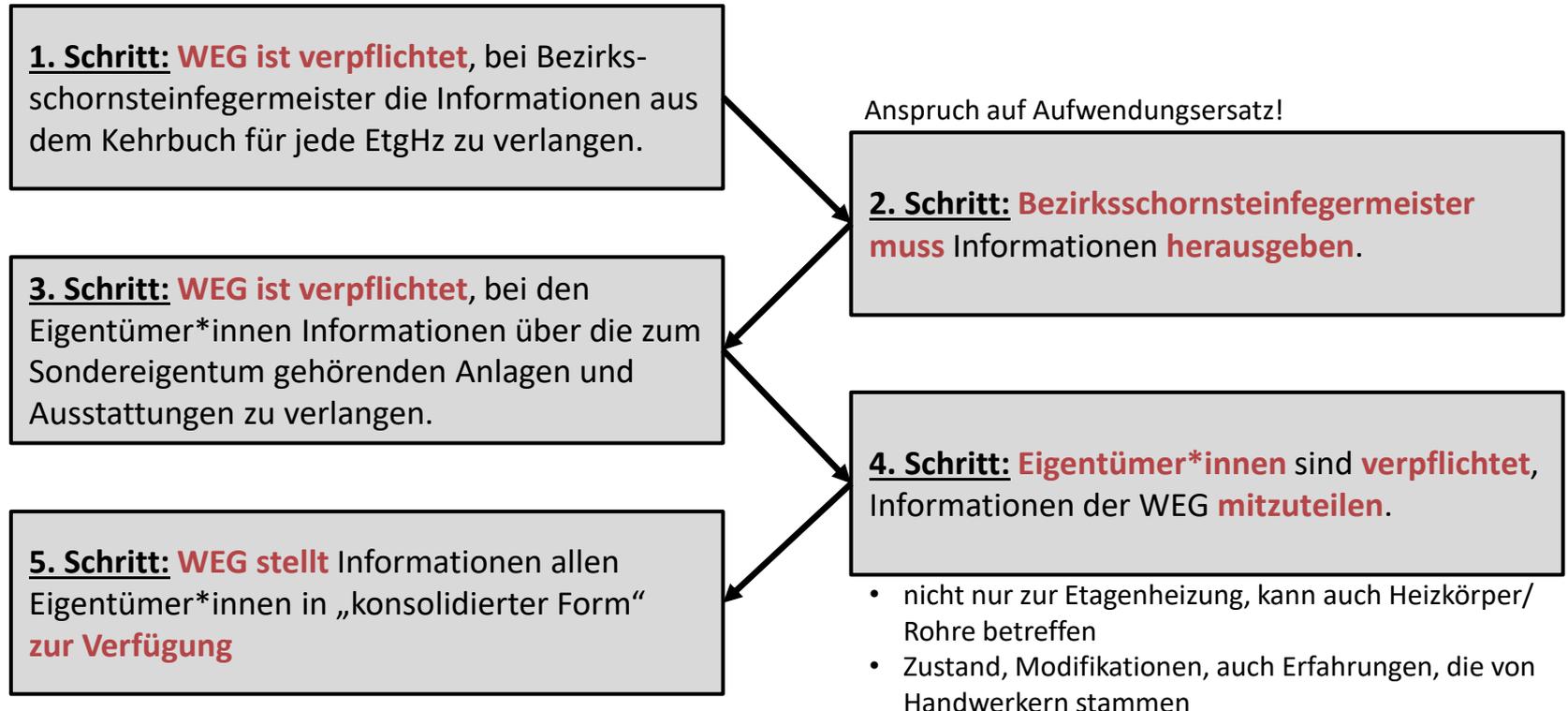


Es wäre natürlich sinnvoller, die Entscheidung schon vorher überdacht zu haben.

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **WEGs mit Etagenheizungen**

Verfahren für **WEGs mit Etagenheizungen** (und anderen dezentralen Heizungen), § 71 n

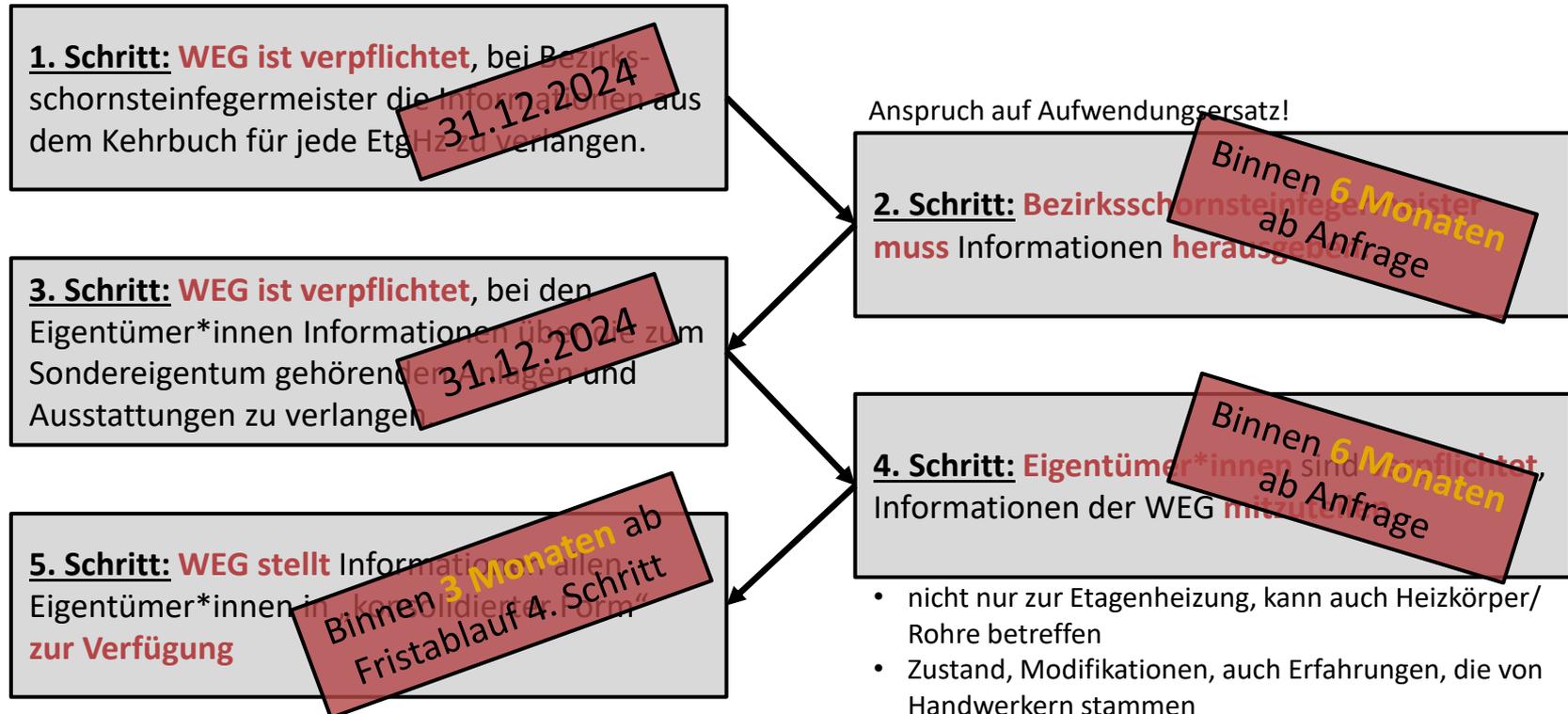
Das Verfahren ist ein „Ablaufplan“ in 5 Schritten:



Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? WEGs mit Etagenheizungen

Verfahren für WEGs mit Etagenheizungen (und anderen dezentralen Heizungen), § 71 n

Das Verfahren ist ein „Ablaufplan“ in 5 Schritten:



Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **WEGs mit Etagenheizungen**

Verfahren für **WEGs mit Etagenheizungen** (und anderen dezentralen Heizungen), § 71 n

Was soll dann passieren?



Nach dem Gesetzestext erst einmal... **nichts umsetzen**
aber **Veränderungen fortlaufend erfassen!**

Denn: § 71 Abs. 1 = „65%-EE“ wenn eine Heizungsanlage **neu** eingebaut wird und
§ 71 I = 5 Jahre Frist; Beginn mit Arbeiten an erster Etagenheizung.

Konkret **planen** muss die WEG deshalb **erst dann**, wenn die **erste Etagenheizung ausgetauscht** wird.
Genauer: wenn die WEG (bzw. der Verwalter) **Kenntnis vom Austausch** erhält.



Dann muss der Verwalter unverzüglich eine Versammlung einberufen.

(also ggf. auch eine außerordentliche Versammlung – das ist eine gesetzliche Pflicht, § 71 n Abs. 4)

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **WEGs mit Etagenheizungen**

Verfahren für **WEGs mit Etagenheizungen** (und anderen dezentralen Heizungen), § 71 n

Was ist der Gegenstand der Versammlung?

- Die Entscheidung gem. § 71 I über die Zukunft der Beheizung zu beschließen. Das heißt:
Ein **Umsetzungskonzept** zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen.
 - ➡ also: Zentral? Dezentral? Teilzentral?
 - ➡ auch hier gelten die Fristen: 5 Jahre für die Entscheidung, danach geht nur noch „vollzentral“
- Besonderes Abstimmungs-Quorum in Abweichung vom WEGesetz:
Soll auch nur **eine einzige Etagenheizung** bleiben, geht das nur mit einer „**doppelt qualifizierten Mehrheit**“
 - ➡ 2/3 der abgegebenen Stimmen **und**
 - ➡ 1/2 der Miteigentumsanteile

Im Gegensatz zu § 21 Abs. 2 WEGesetz steht im Entwurf nicht „mehr als“; es reichen also „exakt“ 2/3 bzw. 1/2 
- Ab dann: Jedes Jahr **mindestens einmal** TOP: „Berichterstattung über Stand der Umsetzung“

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **WEGs mit Etagenheizungen**

Verfahren für **WEGs mit Etagenheizungen** (und anderen dezentralen Heizungen), § 71 n

Weil man es nicht oft genug wiederholen kann:



Es wäre natürlich sinnvoller, die Entscheidung schon vorher überdacht zu haben.

Und zwar ganz besonders in WEGs

Denn die „Verlierer“ sind die Eigentümer*innen, die als erstes eine Heizung austauschen müssen. Diese setzen die Frist für die WEG in Gang – aber erst, nachdem sie selbst bereits (zwangsläufig) eine Entscheidung (den Einbau) getroffen haben.

Deshalb: Umsetzungskonzept möglichst früh erstellen. 
Steht das Konzept schon einmal, geht die Umsetzung umso zügiger.
(Natürlich sollten Sie trotzdem ein offenes Auge für die weitere Entwicklung haben.)

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen? **WEGs mit Etagenheizungen**

Verfahren für **WEGs mit Etagenheizungen** (und anderen dezentralen Heizungen), § 71 n

Wie sieht es mit der **Kostenverteilung in der WEG** aus?

- | | | |
|---------------------|---|---|
| Zentrale Lösung | ➡ | Kostentragung nach Miteigentumsanteilen |
| Teilzentrale Lösung | ➡ | Kostentragung nach MEA für die Wohnungen, die zentral beheizt werden |
| Dezentrale Lösung | ➡ | Kosten im Sondereigentum tragen die jeweiligen Eigentümer*innen selbst. |

Sonderfall: Es gibt schon eine teilzentrale Anlage und bisherige Etagenheizungen sollen mit angeschlossen werden.

- ➡ Ausgleichszahlung an die WEG
Diese „Idee“ kennen wir vom Teilhaberecht, § 21 Abs. 4 WEGesetz

Außerdem: Beschlusskompetenz für andere Kostenentscheidung

- ➡ Verweis auf § 16 Abs. 2 Satz 2 WEGesetz – der soll entsprechend gelten

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen?

Härtefälle

Gibt es Ausnahmeregelungen?

Gleich am Anfang:

Die Ausnahmeregelung „ü80“ ist weg.

(und wäre verfassungsrechtlich auch sehr angreifbar gewesen, Art. 3 Grundgesetz)

Es gibt aber noch:

unbillige Härte, § 102

(diese Regelung gab es auch vorher schon, wurde jetzt aber erweitert)

Was wurde am 08.09.2023 beschlossen?

Härtefälle

Drei Kategorien von Härtefällen

- für „**Bezieher einkommensabhängiger Sozialleistungen**“ (Spezialfall der unbilligen Härte, § 102 Abs. 5)
 - ➔ dazu gehören auch Bezieher von Wohngeld nach dem WoGG (Lastenzuschuss)
 - ➔ Sozialleistungen müssen schon ununterbrochen 6 Monate vor Antrag bezogen worden sein
 - ➔ Befreiung ist befristet auf 12 Monate – kann aber erneuert werden!
- **gebäudebezogene** Befreiungsgründe wegen **unbilliger Härte** (§ 102 Abs. 1 Satz 1)
 - ➔ Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer kann man nicht erwirtschaften
 - ➔ Investitionen nicht in angemessenem Verhältnis zum Wert des Gebäudes
 - ➔ erwartbare Preisentwicklungen für Energie, Emissionshandel etc. sind zu berücksichtigen
- **persönliche** Befreiungsgründe wegen **unbilliger Härte** (§ 102 Abs. 1 Satz 2)
 - ➔ Erfüllung aufgrund besonderer persönlicher Umstände nicht zumutbar
(nach der Gesetzesbegründung sollen das sein: Schwerbehinderung, Pflegebedürftigkeit)

Befreiungen gibt es immer nur auf Antrag !

Was nicht berücksichtigt wurde oder ungeklärt ist

Das Gesetz wirft noch eine ganze Reihe Fragen auf zur praktischen Umsetzung

- Ist die Annahme, es wird sich ein „**Markt für gebrauchte Heizungen**“ etablieren, **realistisch?**
(Einbau ist Werklieferungsvertrag. Gewährleistung? Verzicht? – nicht verbraucherfreundlich!)
- Ausnahme für Sozialleistungsbeziehende verfassungsgemäß?
(Gilt das für Wohnungseigentümer*innen? Und wie wird das kostenmäßig umgesetzt? **Falls die Ausnahme für Wohnungseigentümer nicht gilt, ebenfalls Verstoß gegen Art. 3 Grundgesetz?**)
- Warum gibt es **keine Verfahrensregelungen** für WEGs ohne Etagenheizungen?
(Auch dort besteht doch Klärungsbedarf über Umsetzung von „65% EE“: Welche Zentralheizung? Oder Wärmenetz? Wie wird das finanziert? – WEGs sind in der Entscheidungsvorbereitung/-findung langsam.)
- Quorum in großen WEGs/Mehrhausanlagen/**Untergemeinschaften** sinnvoll?
(Sollte es bei Untergemeinschaften nicht eher auf die Mehrheit in der jeweiligen Untergemeinschaft ankommen? Vor allem wenn die Gemeinschaftsordnung eigenständige Entscheidung vorschreibt. Oder wird die **Regelung in der Gemeinschaftsordnung kraft Gesetz unwirksam?**)

Was nicht berücksichtigt wurde oder ungeklärt ist

Das Gesetz wirft noch eine ganze Reihe Fragen auf zur praktischen Umsetzung

- **Berechnung** der Ausgleichszahlung für den Anschluss der „Ex-Etagenheizer“?
(Wie soll die Ausgleichszahlung berechnet werden? Konflikt mit dem Grundsatz „Alle sitzen in einem Boot“, potentiell streitanfällig.)
- Wie wird die „unbillige Härte-Klausel“ angewandt?
(Viele **unbestimmte Rechtsbegriffe** – wie verbreitet und verbraucher-/eigentümerfreundlich wird die Regel angewandt werden? **Klarheit** erst nach Befassung durch die Gerichte **nach mehreren Jahren?**)
- Greift der Eigentümer-/Verbraucherschutz bei Fehlplanung der Wärmenetze?
(Wie effektiv können die Eigentümer*innen den Ersatz der Mehrkosten durchsetzen? Wie wird er berechnet?)
- **Gute Ideen** des „Vorentwurfs“ sind **wieder entfernt worden**.
(**Zuvor** sollte der **Verwalter** zu den Vorbereitungs-handlungen **verpflichtet** sein, jetzt die WEG. **Sonderregeln für verwalterlose WEGs** waren vorhanden, sind jetzt **weg**. Auch die Regelung, wonach Verwalter nicht von der Pflicht zur Umsetzung per Beschluss entbunden werden durften, ist weg.)

Was zur Förderung bekannt ist

Zunächst (wieder mal) eine Klarstellung:

- Die Fördermaßnahmen werden in diesem Gesetz nicht geregelt
- Zuständig für die Bundesförderung ist das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)
- Bisher sind nur Eckpunkte bekannt (59seitiger Entwurf, Stand 15.09.2023, aber wohl auch wieder veraltet)

Basisförderung:

- Zuschuss **30%**
- für alle „65%-EE“ Heizungen
- Einkommen spielt keine Rolle

Effizienzbonus:

- Zuschuss **5%**
- für Wärmepumpen
- mit Wärmequelle Erdreich, Wasser oder Abwasser
- mit natürlichem Kältemittel

Klimabonus:

- Zuschuss **20%**
- für alle „65%-EE“ Heizungen
- Einkommen spielt keine Rolle
- nur für **selbstgenutzte** Wohneinheit
- **sinkt** ab 01.01.2029 alle 2 Jahre um **3%-Punkte**

- **maximal** zusammen 70%
- betraglich gestaffelt:
 1. Whg. = 30.000 € ab 7. = 8.000 €
 2. bis 6. = 15.000 €

Einkommensbonus:

- Zuschuss **30%**
- für alle „65%-EE“ Heizungen
- nur für Eigentümer*innen mit **max. 40.000 €** zu versteuerndem Jahreseinkommen
- nur für **selbstgenutzte** Wohneinheit



Problem: Wie soll das in einer WEG funktionieren? Jeder legt Einkommen offen? Gegenüber wem? Verwalter? Allen anderen Eigentümer*innen?

Vermietete Eigentumswohnung

Modernisierungsmieterhöhungen

Es wurde nicht nur das GEG novelliert, sondern auch das BGB ergänzt
Und zwar bei den Modernisierungsmaßnahmen und bei der Mieterhöhung

- Einbau einer „65%-EE“ Heizung ist eine Modernisierung.
- Trotz vereinbarter Indexmiete ist eine Modernisierungsmieterhöhung zulässig.
- Hat Vermieter Förderung in Anspruch genommen, darf Miete um 10% der aufgewendeten Kosten abzüglich der Fördermittel erhöht werden.
- Aber Erhöhung durch Heizungsmodernisierung **gedeckt**: maximal 0,50 €/m² binnen 6 Jahren.
- Die Mieterhöhung aufgrund Heizungsmodernisierung tritt **neben** die Möglichkeit, wegen anderer Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöhen. (Es gilt dann aber immer noch die allgemeine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² bzw. 2,00 €/m² (§ 559 Abs. 3a BGB)
- Bei Wärmepumpe: Erhöhung abhängig vom Nachweis der Effizienz (Jahresarbeitszahl > 2,5)
- Mieter*innen können sich aber immer auf unbillige Härte berufen. Auch dann, wenn die Modernisierung durch das GEG vorgeschrieben ist, Vermieter*innen also die Modernisierung „nicht zu vertreten haben“.

Quellen

Wer sich einlesen will

Gesetz im Volltext mit Begründung (168 Seiten)

<https://dserver.bundestag.de/btd/20/068/2006875.pdf>

Gegenüberstellung bisheriges GEG – neues GEG (100 Seiten)

<https://dserver.bundestag.de/btd/20/076/2007619.pdf>

Stellungnahmen von WiE

zum Referentenentwurf, Stand 03.04.2023

https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_refe_geg_23-04-12.pdf

zum Gesetzesentwurf, Stand 20.04.2023

https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_geg_gesetzesentwurf23-05-09.pdf

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.**



wohnen im eigentum

die wohneigentümer e.V.

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Präsentation wurde im Rahmen einer Veranstaltung des Vereins **Wohnen im Eigentum e.V.** (Herausgeber) erstellt und ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Urheber ist der Referent/ die Referentin des Webinars. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Urhebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet).

Alle in dieser Präsentation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig von Experten erwogen und geprüft. Die Haftung für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Weder der Herausgeber, noch der Urheber übernehmen Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten. Die Nutzung der Inhalte erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Es gibt keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Inhalte beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: September 2023