



# **wohnen im eigentum**

*die wohneigentümer e.V.*

## **Stellungnahme zum Konzeptpapier des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024“ Stand: 29.08.2022**

### Inhaltsverzeichnis

I.	Zusammenfassung .....	1
II.	Einführung.....	3
	Die besondere Entscheidungsfindung in Wohnungseigentümergeinschaften .....	4
III.	Darstellung der Erfüllungsoptionen (Ziffer 3. des Konzeptpapiers) .....	5
	Zu den Einzelfragen:.....	5
IV.	Härte- und Sonderfälle (Ziffer 4. des Konzeptpapiers) .....	8
	Zu den Einzelfragen:.....	11
V.	Begleitende Maßnahmen (Ziff. 5. des Konzeptpapiers) .....	15
	Zu den Einzelfragen:.....	16
VI.	Vollzug der Regelung.....	17

## I. Zusammenfassung

Als Interessenvertreter der Wohnungseigentümer\*innen konzentriert sich der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) in seiner Stellungnahme zum Konzeptpapier „65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen“ darauf, zu prüfen und zu bewerten, was die 65-Prozent-EE-Vorgabe für neu eingebaute Heizungen für Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) und -eigentümer\*innen konkret bedeutet und wie ihre Belange bei der Umsetzung dieser Vorgabe berücksichtigt werden.

Da es in Deutschland ca. 10 Mio. Eigentumswohnungen gibt (das sind ca. 25% aller Wohnungen in Deutschland) und die Sanierungsquote bei Wohnungseigentum im Vergleich zu Einfamilienhäusern eher niedrig ist, wird ein hoher Anteil der Wohnungseigentümer\*innen in den nächsten Jahren ihre Heizungsanlagen modernisieren wollen oder müssen. Wohnungseigentümer\*innen und Wohnungseigentümergeinschaften sind damit eine **der Hauptzielgruppen**, die von den im Konzept dargestellten Maßnahmen betroffen sind. Aufgrund ihrer rechtlichen und sozialen Besonderheiten (Gruppensituation, geringe Kommunikation) müssen sie explizit angesprochen und unterstützt werden.

### **Folgende Kritikpunkte und Lösungsansätze hat WiE zum Konzeptpapier:**

**1 Härte- und Sonderfälle bei der Umsetzung der 65%-EE-Vorgabe müssen differenzierter betrachtet werden.** Fristenregelungen können nicht alle Härtefälle lösen. Es muss stets Raum für eine Einzelfallbeurteilung bestehen bleiben.

**2 Entscheiden sich WEGs oder Wohnungseigentümer\*innen für den Anschluss an ein Wärmenetz, darf das Risiko der Einhaltung der 65%-Vorgabe nicht auf sie übertragen werden.** Wenn ein Wärmenetzbetreiber seinen Transformationsplan nicht rechtzeitig aufstellt bzw. dieser sich als fehlerhaft herausstellt, darf kein finanzieller Rückgriff auf die Eigentümer\*innen erfolgen. Können diese deshalb die 65%-Vorgabe nicht einhalten, muss das für Eigentümer\*innen sanktionslos bleiben. Sanktionen dürfen nur die Netzbetreiber treffen, die für die Umsetzung einzustehen haben.

**3 Der Katalog der privilegierten Maßnahmen gemäß § 20 Abs. 2 WEGesetz sollte erweitert werden.** Außerdem sollte **die Einführung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Finanzierungsplans im WEGesetz verankert werden.**

**4 Wohnungseigentümer\*innen und WEGs müssen gezielt gefördert und beraten werden.**

Aufgrund der Besonderheiten der Gruppensituation (Gemeinschaftseigentum, Handlungen nur nach Absprache und Entscheidung untereinander) und des WEG-Rechts sind die Entscheidungsfindungsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) in vielen Fällen schwerfällig und langwierig. Förderprogramme, die die Wohnungseigentümer\*innen und / oder WEGs zur Umsetzung der

Vorgabe aktivieren sollen, müssen deshalb entweder allein auf diese beiden Zielgruppen ausgerichtet sein oder es muss ein Fördermittelkontingent abgedeckt werden, da sie sonst wegen ihrer längeren und komplizierteren Entscheidungsfindung „hintenanstehen und leer ausgehen“. Vorab benötigen sie fachlich auf die einzelnen Wohnungseigentümer\*innen als auch auf die WEGs zugeschnittene Beratung zur Entscheidungsfindung über ihre Optionen.

## II. Einführung

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) begrüßt ausdrücklich, dass die Regierung mit der Zivilgesellschaft in einem frühen Stadium über Vorschläge zur Umsetzung der Energiewende diskutieren will. Das gewählte Format dieser „Diskussion“ erscheint aber ausbaufähig. Es reicht für eine „Diskussion“ sicher nicht aus, ein Konzeptpapier auf der Ministeriumswebseite zu veröffentlichen und eine Pressemitteilung herauszugeben. Das ist zunächst einmal nur Information und nicht Diskussion. Daran ändert sich auch nichts, wenn im Konzeptpapier Fragen gestellt werden. Nötig ist eine Plattform, auf der diese Fragen und die Antworten diskutiert werden können.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass unsere Stellungnahme eine Konsultation im Rahmen eines noch zu erstellenden Referentenentwurfs nicht vorweggenommen soll.

Im Übrigen sollte die Modernisierung von Heizungsanlagen nicht isoliert von anderen energetischen Sanierungsmaßnahmen betrachtet werden. Soweit das Konzeptpapier den Fokus auf die Heizungen legt, gehen wir davon aus, dass damit nicht beabsichtigt ist, andere energetischen Sanierungsmaßnahmen aus dem Blick zu verlieren.

Dies vorangestellt, teilt WiE die in dem Konzeptpapier dargestellte Zusammenfassung der Ausgangs- und Problemlage. Die gesetzliche Verpflichtung zur Treibhausgasneutralität bis 2045 stellt im Hinblick auf die aktuellen geopolitischen Entwicklungen eine Herausforderung dar, ihre Einhaltung ist aber von essentieller Bedeutung.

Die Vorgabe, dass neue Heizungsanlagen zu 65% durch erneuerbare Energien betrieben werden sollen, ist von entscheidender Bedeutung für die Zielerreichung. Zutreffend und in der Deutlichkeit begrüßenswert ist die Aussage, dass sich die Ausgestaltung dieser Vorgabe nicht nur an den energie- und klimapolitischen Zielsetzungen orientieren muss, sondern zugleich Machbarkeit und Sozialverträglichkeit gewährleistet bleiben müssen.

Das dürfte auch der realpolitische Konfliktpunkt sein, in dem sich insbesondere die Probleme der Wohnungseigentümer\*innen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) abspielen. Es gibt in Deutschland ca. 10 Mio. Eigentumswohnungen. Das sind ca. 25% aller Wohnungen. Die Sanierungsquote bei Wohnungseigentum ist gering. Das lässt vermuten, dass ein hoher Anteil der Wohnungseigentümer\*innen in den nächsten Jahren ihre Heizungsanlagen austauschen will oder muss und auch Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung durchführen muss. Wohnungseigentümer\*innen

und Wohnungseigentümergeinschaften sind damit die Hauptzielgruppe, die durch das Konzept betroffen ist und folglich explizit angesprochen werden muss.

### **Die besondere Entscheidungsfindung in Wohnungseigentümergeinschaften**

Bei Wohnungseigentümergeinschaften müssen stets die sozialen und rechtlichen Besonderheiten des Wohnungseigentumsgesetzes im Blick behalten werden. Eine WEG trifft Entscheidungen in der Gruppe üblicherweise (nur) einmal im Jahr auf ihrer Eigentümerversammlung. Die einmal jährlich stattfindende Eigentümerversammlung ist gesetzlich vorgeschrieben und Bestandteil der obligatorischen Routinen der Verwaltungsunternehmen. Weitere Versammlungen sind in der Regel nicht geplant, würden die Betriebsabläufe stark fordern bis überfordern und sind für die Unternehmen nicht wirtschaftlich, so dass sie eher vermieden als befördert werden. Deshalb finden sogenannte außerordentliche Eigentümerversammlungen nur in Ausnahme- und „Notfällen“ statt und müssen von der WEG in der Regel zusätzlich bezahlt werden. Eigeninitiative bzw. eine Kultur der Selbstorganisation gibt es unter Wohnungseigentümer\*innen eher selten.

Soll ein Beschluss über eine Maßnahme wie z.B. eine Heizungserneuerung gefasst werden, muss dieser zunächst vorbereitet werden. Die Maßnahme muss bestimmt werden, es müssen Vergleichsangebote eingeholt werden, die Finanzierung muss aufgestellt werden, es muss klar sein, ob und welche Fördermittel beantragt und in Anspruch genommen werden können. Gelingt es dann nicht, die Mehrheit der Eigentümer\*innen in der Eigentümerversammlung zu überzeugen, kommt ein Beschluss nicht zustande. Bleiben in der Versammlung Details unklar, z.B. die Frage der Förderung, besteht die Gefahr, dass der Beschluss ins „nächste Jahr vertagt wird“. Ist der Beschluss nicht rechtssicher, kann er angefochten werden, was einen ggf. jahrelangen Rechtsstreit über die Rechtmäßigkeit der Maßnahme und ggf. ihre Rückabwicklung zur Folge haben kann.

Entscheidungen in der WEG sind stets Mehrheitsentscheidungen. In den wenigsten WEGs gibt es aber grundsätzliche Übereinstimmungen unter den Eigentümer\*innen. Vielmehr gibt es in den einzelnen WEG unterschiedliche Interessen(gruppen). Eigentümer\*innen, die selbst in der Eigentumswohnung leben, haben naturgemäß andere Interessen als solche, die ihre Wohnung vermieten. Neuerwerber haben andere Interessen als „Alteingesessene“; junge Eigentümer\*innen und Familien andere als Senior\*innen und gerade die **Vermögens- und Einkommensverhältnisse sind meistens völlig unterschiedlich.**

Erschwerend kommt hinzu, dass WEGs in den meisten Fällen von gewerblichen Unternehmen verwaltet werden, die keinen eigenen persönlichen Bezug zur Wohnanlage haben. Verwaltungen betreuen viele WEGs gleichzeitig; jede einzelne WEG ist im Grunde nur „ein Kunde von vielen“. Im Gegensatz zu dem Geschäftsführer einer GmbH oder den Wohnungseigentümer\*innen haben die Verwaltungsunternehmen und deren Objektbetreuer keinen persönlichen Vorteil von der Beschleunigung der Umsetzung der 65%-EE-Vorgabe. Auch das trägt zu Verzögerungen bei der Entscheidungsfindung bei.

Daraus folgt, dass die erfolgreiche Einbindung der Wohnungseigentümer\*innen und WEGs in die Energiewende nicht mit einer Pauschalformel möglich ist. Auf die Gemeinschaften und zusätzlich auf

die Eigentümer\*innen muss gezielt zugegangen werden. Es müssen individuelle Lösungen, gezielte Förderprogramme entwickelt werden. Dabei muss immer berücksichtigt werden, dass Entscheidungsfindungen komplex sind und in WEGs deutlich mehr Zeit erfordern als dies bei den Eigentümer\*innen von Einfamilienhäusern oder eines Mietwohnhauses der Fall ist.

**Wohnungseigentümergeinschaften sind strukturell benachteiligt. Diese Tatsache darf nicht ignoriert werden, sonst ist der Erfolg sämtlicher klimapolitischer Zielvorgaben im Gebäudesektor gefährdet.**

### III. Darstellung der Erfüllungsoptionen (Ziffer 3. des Konzeptpapiers)

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Einführung des vorgeschlagenen Stufenverhältnisses, so technisch versierte Fachexperten die Einordnung der Maßnahmen in diese 2 Stufen für sinnvoll halten. Entscheidend ist aus Sicht der Eigentümer\*innen, dass mehrere umsetzbare Alternativen zugelassen sind, die ihnen eine auf ihre WEG zugeschnittene Lösung ermöglichen. Dazu erscheinen die Maßnahmen auf Stufe 1 als vorzugswürdig, da sie aus heutiger Sicht technisch die realistischeren Optionen darstellen. Es versteht sich aber im Grunde von selbst, dass Bürgern nichts technisch oder rechtlich Unmögliches abverlangt werden kann und deshalb nachgelagerte Optionen (Stufe 2) zur Verfügung stehen müssen. **Begrüßt wird in diesem Zusammenhang, dass wirtschaftlich unvertretbar hohe Kosten den technischen oder rechtlichen Gründen für eine Unmöglichkeit gleichstehen.** Es erscheint auch im Hinblick auf möglichst geringe bürokratische Hürden sachgerecht, wenn für die Begründung, weshalb Stufe 1 nicht in Frage kommt, die Bestätigung durch Sachkundige ausreichen soll. Klärungsbedürftig wäre, welche Anforderungen an die Sachkundigen gestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass jeder Energie-Effizienz-Experte gem. der Energie-Effizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes als Sachkundiger gelten wird.

#### **Zu den Einzelfragen:**

- **Wie beurteilen Sie die Einführung eines Stufenverhältnisses bei den Erfüllungsoptionen?**

Die Einführung eines Stufenverhältnisses wird grundsätzlich befürwortet.

- **In welchem Verhältnis sollen Wärmepumpen zu Wärmenetzen stehen? Soll es auch möglich sein, eine dezentrale Wärmepumpe einzubauen, wenn vor Ort ein Wärmenetz vorhanden und der Anschluss daran möglich ist?**

Den Eigentümer\*innen sollte soweit möglich die Wahlfreiheit gelassen werden, mit welchen von mehreren gleich geeigneten technischen Lösungen sie die 65% Vorgabe erreichen. Jede Vorgabe einer bestimmten Lösung stellt zugleich einen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht dar. Eigentümer\*innen den Einbau bzw. Anschluss an ein bestimm-

tes System vorzuschreiben, bedarf eines legitimen Zwecks und muss sich am Verhältnismäßigkeitsgrundsatz messen lassen. Kann das Ziel sowohl mit einer dezentralen Wärmepumpe als auch dem Anschluss an ein Wärmenetz erreicht werden, muss den Eigentümer\*innen die Wahl überlassen bleiben, diejenige Lösung zu wählen, die für sie wirtschaftlich günstiger ist. Hier besteht im Hinblick auf einen satzungsmäßigen Anschluss- und Benutzungszwang sowie Mindestvertragslaufzeiten einerseits und dem Verbraucherschutz andererseits ein Konfliktpotential zwischen den Interessen des Wärmenetzbetreibers und den Eigentümer\*innen. Bei der Auflösung dieses Konfliktpotentials mag aufgrund der Bedeutung der Erreichung der Klimaziele der Rentabilität des Wärmenetzes im Zweifel der Vorzug gegeben werden, aber der Verbraucherschutz darf nicht ausgehebelt werden.

Es muss insbesondere vermieden werden, dass die Verbraucher\*innen gegenüber einseitigen Preiserhöhungen von Wärmenetzbetreibern rechtlos gestellt sind (vgl. § 24 AVBFernwärmeV).

- **Ist die Frist für die Vorlage eines Transformationsplans für die Wärmenetzbetreiber ausreichend? Wie kann die Einhaltung der Voraussetzung nachgewiesen werden?**
- **Falls der Transformationsplan nicht oder nicht richtig umgesetzt wird: Wie sollte dann die Anrechnung erfolgen?**

Was den Anschluss an ein Wärmenetz betrifft, ist nicht klar, wie die konkret aufgeworfene Frage, wie eine Anrechnung bei fehlerhafter Transformationsplanung zu erfolgen hat, zu verstehen ist. Was ist mit „Anrechnung“ gemeint?

Bisher wird vermutet, dass der Anschluss an ein Wärmenetz die Pflicht zur Erfüllung der 65%-Vorgabe unabhängig vom tatsächlichen Energiemix des Wärmenetzbetreibers erfüllt. Ab dem 01.01.2026 soll der Anschluss an ein Wärmenetz aber nur dann als Erfüllung der Vorgabe ausreichen, wenn der Wärmenetzversorger über einen Transformationsplan verfügt, also darstellt wie das Wärmenetz die Vorgabe erfüllen soll. Die Verantwortung und Haftung dafür muss der Wärmenetzversorger tragen. Das können Eigentümer\*innen weder beurteilen noch kontrollieren. Sie müssen sich darauf verlassen können, dass der Transformationsplan rechtzeitig erstellt wird und richtig ist.

Erfüllen Wärmenetzbetreiber ihre öffentlich-rechtlichen Pflichten nicht ordnungsgemäß, kann und darf das nicht auf dem Rücken der Eigentümer\*innen ausgetragen werden. Keinesfalls darf diese Situation also dazu führen, dass Eigentümer\*innen unter den Zugzwang gesetzt werden, sich – ggf. kurzfristig – von dem Anschluss an das Wärmenetz lösen zu müssen, um eine alternative Beheizungsoption zu installieren, weil die Option Wärmenetz die Vorgabe nicht erfüllt. Das wäre weder verursacher- noch kostengerecht. Auch ein Verweis auf Schadensersatzforderungen der Eigentümer\*innen gegen Wärmenetzbetreiber wäre zwar rechtsdogmatisch denkbar, aber kontraproduktiv, weil derartige Verfahren langwierig und mit hohem Aufwand verbunden wären und die Eigentümer\*innen die Kosten zunächst selbst aufwenden müssten.

**Forderung von WiE:** Entscheiden sich WEGs oder Wohnungseigentümer\*innen für den Anschluss an ein Wärmenetz, darf das Risiko für den Wärmenetzanschluss und die Einhaltung der 65%-Vorgabe nicht auf sie übertragen werden.

Die Erstellung der Transformationspläne muss ggf. mit ordnungsbehördlichen Mitteln gegenüber den Wärmenetzbetreibern durchgesetzt werden.

- **Kann Abwärmenutzung bei RLT-Anlagen als EE eingestuft und berücksichtigt werden?**  
Soweit die Abwärme von RLT-Anlagen genutzt werden kann, senkt das die Zuführung von Heizenergie aus anderen Quellen und sollte deshalb unterstützt werden. Es besteht kein Anlass, diese Abwärme nicht als erneuerbare Energie zu berücksichtigen. Geradezu zwingend ist die Anrechnung, wenn der Energieverbrauch durch den Einsatz der RLT-Anlage nachweisbar aus erneuerbaren Energien bestritten wird.
- **Wie sollte die Umsetzung erfolgen, wenn aufgrund von Fachkräftemangel und Materialmangel der Einbau einer Wärmeerzeugungsanlage auf der ersten Stufe nicht möglich ist?**  
Sofern der ersten Stufe aus klima- und energiepolitischer Sicht der Vorzug gegeben wird, sollte eine Umsetzung der zweiten Stufe nicht allein deshalb erfolgen, weil die Umsetzung der ersten Stufe wegen Fachkräfte- oder Materialmangel nicht möglich ist.

Diese Mängel haben die Eigentümer\*innen nicht zu vertreten. Sie sind ein gesellschaftliches Problem, das die Eigentümer\*innen nicht beeinflussen können.

Ist die Umsetzung auf der ersten Stufe nachweisbar nicht möglich, aber die Bemühungen der Eigentümer\*innen hierfür erkennbar, sollte im Einzelfall eine Fristverlängerung möglich sein. Vermieden werden sollte, dass allein aus Gründen der Frist eine weniger nachhaltige bzw. nicht vorzugswürdige eventuell sogar für die Eigentümer\*innen zusätzlich besonders belastende Umsetzung gemäß der 2. Stufe erfolgt.

Bemühungen könnten z.B. durch die Vorlage unbeantworteter Ausschreibungen und Nachfragen bei Handwerksunternehmen nachgewiesen werden. Auch Fälle, wo ein Werkvertrag bereits geschlossen wurde, aber sich die Ausführung aufgrund der oben genannten Probleme verzögert, sollten einen ausreichenden Grund darstellen.

Im Übrigen ist hinsichtlich des Fachkräftemangels anzunehmen, dass er sich bei allen Heizungstypen niederschlagen wird. Gibt es nicht genug Energieberater und Heizungsmonteur, dürfte sich das verzögernd bei allen nachgelagerten Maßnahmen auswirken.

## IV. Härte- und Sonderfälle (Ziffer 4. des Konzeptpapiers)

Regelungen für Härte- und Sonderfälle sind aus verfassungsrechtlichen Gründen unabdingbar. Hier ist in besonderem Maß auf die Verhältnismäßigkeit staatlicher Forderungen an die Eigentümer\*innen zu achten. Es wird deshalb grundsätzlich begrüßt, dass sich die Regierung differenzierte Lösungen für unterschiedlichen Arten von Härte- und Sonderfällen sucht. Sie erscheinen aber nicht ausdifferenziert genug.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf den Fachkräftemangel zu prüfen, ob die Umsetzung von Maßnahmen innerhalb der gesetzten Fristen realistisch ist.

- **Heizungshavarien**

Es wird grundsätzlich befürwortet, dass den Eigentümer\*innen im Fall einer Heizungshavarie die verzögerte Erfüllung der 65%-Vorgabe ermöglicht wird.

Als in der Praxis problematisch erscheint allerdings die Vorstellung, Eigentümer\*innen könnten in der Übergangszeit eine ggf. gebrauchte Gas- oder Ölheizung einbauen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist rechtlich einem Verbraucher gleichgestellt. Der Einbau einer Heizung ist ein Werkvertrag. Die Gewährleistungsfrist beträgt gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB fünf Jahre und kann gegenüber Verbrauchern nicht reduziert werden.

Werden Heizungsbauunternehmen in ausreichendem Umfang bereit sein, die Gewährleistung für gebrauchte Heizungen zu übernehmen? Keinesfalls darf hier eine Regelung zu Lasten des Verbraucherschutzes ins Spiel kommen.

Im Übrigen wird der **Übergangszeitraum von 3 Jahren kritisch gesehen**. Diese Frist ist in Anbetracht der aufzubringenden Kosten für einen kurzen Übergangszeitraum deutlich zu kurz. Der Übergangszeitraum sollte wenigstens 6 Jahre betragen. Eine wenigstens 6jährige Frist deckt sich dann auch mit den Überlegungen zu Gasetagenheizungen, wo der Einbau einer zentralen Heizungsanlage ebenfalls erst nach 6 Jahren gefordert wird. Darüber hinaus muss es Sonderregelungen für Härtefälle geben.

- **Gasetagenheizungen**

Wenn die erste Heizung ausfällt soll die Übergangsfrist von 3 Jahren beginnen, in der die WEG die Weichenstellung in Richtung zentrale Heizungsanlage bzw. Fernwärmeanschluss stellen kann oder sich für eine weiterhin dezentrale Lösung entscheiden kann. Es geht hier also um einen Sonderfall des „Sonderfalls Heizungshavarie“ mit rechtlichen Auswirkungen auf weitere Wohnungen, deren Heizungen vielleicht gerade neu installiert wurden oder noch funktionieren ungeachtet deren Alters.

Der Besonderheit, dass alle Wohnungen eines Wohngebäudes betroffen sind, soll durch die weitere Übergangsfrist von 3 Jahren Rechnung getragen werden, innerhalb der dann eine



Umsetzung einer zentralen Heizungsversorgung erfolgen muss, falls sie innerhalb der ersten 3 Jahre nicht schon aktiv getroffen wurde. Die Möglichkeit der dezentralen Heizungsversorgung haben WEGs dann nicht mehr. Die Überlegung ist also:

Eine Entscheidung über die Fortsetzung dezentraler Heizenergieversorgung ist innerhalb von 3 Jahren zu treffen. Geschieht das nicht, muss innerhalb von insgesamt 6 Jahren eine zentrale Heizung installiert werden.

Es dürfte möglich sein, innerhalb von 3 Jahren die Entscheidung zu treffen, ob die Heizungsversorgung künftig zentral oder weiterhin dezentral erfolgen soll. Auch WiE geht davon aus, dass mit dem ersten Heizungsausfall das entsprechende Problembewusstsein geschaffen werden muss. Trotz der strukturellen Besonderheiten in Wohnungseigentümergeinschaften, die Verzögerungen in der Entscheidungsfindung bedingen (siehe oben I.), sollte eine Grundsatzentscheidung binnen 3 Jahren realistisch sein.

Allerdings scheint uns eine weitere Übergangsfrist für den Einbau einer zentralen Heizung, notwendig. Mit (weiteren) 3 Jahren ist die Frist sogar eher zu kurz bemessen, und zwar aus den folgenden Gründen:

Gasetagenheizungen bzw. dezentrale Nachfolgeheizungen stehen üblicherweise im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer\*innen. Sofern nicht technische Besonderheiten bei dem Ausfall einer Gasetagenheizung auch den Ausbau oder die Umrüstung weiterer Gasetagenheizungen nach sich ziehen (z.B. wegen der Dimensionierung der Schornsteine oder der Zuleitungen), befinden sich in der Wohnanlage Gasetagenheizungen unterschiedlichen Alters und damit unterschiedlicher „Restlebenserwartungen“.

Während eine Eigentümer\*in zum Beispiel eine 15 Jahre alte Heizung hat und bereits 15 Jahre lang auf den Ersatz hin sparen konnte, ist das bei der Eigentümer\*in mit einer erst 3 Jahre alten Heizung nicht der Fall. Die finanzielle Belastung, die mit dem Einbau einer neuen Heizung einhergeht, kann damit für die Eigentümer\*innen ganz unterschiedlich sein. Folglich besteht ein erhöhtes Risiko, dass Eigentümer\*innen mit der Installation einer neuen dezentralen Heizung oder der Kostenbeteiligung an einer zentralen Heizungsanlage überfordert sind. Es wird auch generell Eigentümer\*innen ungeachtet der aktuellen Krise und den Steigerungen der Energiepreise schwer vermittelbar sein, warum eine relativ neue, voll funktionsfähige Heizung, die aus technischer Sicht noch viele Jahre funktionsfähig bleiben dürfte, zwingend auszutauschen ist. Hierzu ein [Interview mit einer Wohnungseigentümer\\*in<sup>1</sup>](#), deren WEG vor ein paar Jahren bereits von Gasetagenheizungen auf eine zentrale Heizung umgestiegen ist. Auch das ist eine Frage der Nachhaltigkeit.

---

<sup>1</sup> <https://www.wohnen-im-eigentum.de/artikel/gasetagenheizungen-nur-eine-kaputt-aber-alle-mussten-ausgetauscht-werden>

**WiE-Forderung:** Die gesetzten Fristen sind aufgrund der unterschiedlichen finanziellen Belastungen für einen Teil der Eigentümer\*innen möglicherweise unzumutbar. Um die Bereitschaft zur Umsetzung der 65%-EE-Vorgabe zu erhöhen und finanzielle Belastungen abzufedern, müssen entweder Ausnahmetatbestände geschaffen werden oder – das wäre die bessere Alternative – umfangreiche Förderprogramme aufgesetzt werden. Diese müssen mit einer Aufklärungskampagne verbunden und so bekanntgemacht werden, dass sie die Wohnungseigentümergeinschaften gezielt ansprechen.

- **Einzelöfen**

Die obigen Überlegungen zu Gasetagenheizungen gelten im Grunde auch für Einzelöfen.

- **Der Anschluss an ein Wärmenetz ist absehbar, aber noch nicht möglich.**

Gegen den Anschluss an ein Wärmenetz als vorrangige Erfüllungsoption bestehen im Grundsatz keine Einwände. Sofern die im Konzeptpapier bezeichneten drei Voraussetzungen (Wärmeplan, Anschlussmöglichkeit des Gebäudes, Anschlusszusage des Wärmenetzbetreibers) bei Ablauf der 3-Jahres-Frist noch nicht, aber in einem verbindlich festgelegten Zeitraum vorliegen und der Wärmenetzanschluss für die Eigentümer\*innen, die beste oder sogar einzige Möglichkeit ist, die 65%-EE-Vorgabe umzusetzen – sollte die Übergangsfrist um den verbindlich vereinbarten Zeitraum verlängert werden.

Wenn der Anschluss an ein Wärmenetz also nicht in 3 Jahren möglich ist, aber in 5 oder 6 Jahren möglich sein wird, sollten die Eigentümer\*innen nicht darauf verwiesen werden, für diesen Übergangszeitraum vorübergehend eine Stromdirektheizung oder eine gebrauchte Heizung installieren zu müssen. Auch hier ist die zusätzliche finanzielle Belastung der Eigentümer\*innen durch den Einbau einer Heizung für eine kurze Übergangszeit nicht verhältnismäßig.

Vielmehr sollte in diesem Fall die zeitlich begrenzte Nichterreicherung der 65%-Vorgabe als Ausnahmeregelung erlaubt werden. Dass der Anschluss an das Wärmenetz in der verlängerten Frist zu erfolgen hat, kann vertraglich verbindlich zwischen Eigentümer\*innen und Netzbetreibern festgelegt werden. Diese vertragliche Regelung bildet dann den Erlaubnistatbestand für die Ausnahmeregelung.

**WiE-Forderung:** Härte- und Sonderfälle bei der Umsetzung der 65%-EE-Vorgabe müssen differenzierter betrachtet werden. Ist ein Anschluss an ein Wärmenetz nicht innerhalb von 3 Jahren möglich, sollte eine verbindliche Regelung des Anschlusses zu einem späteren Zeitraum als Ausnahmetatbestand gelten.

## Zu den Einzelfragen:

- **Welche Erfüllungsoptionen sehen Sie im Fall eines außerplanmäßigen Heizungs austauschs im Winter, bei denen ein Austausch mit einer der Optionen der ersten Stufe allein aus Zeitgründen kaum möglich ist?**
- **Wie können Gasetagenheizungen oder Einzelöfen unter Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe ausgetauscht werden, sofern keine Zentralisierung der Heizungsanlage geplant ist?**  
Hier wird es in der Praxis viele ganz unterschiedlich gelagerte Fälle geben von machbar über unmöglich bis möglich aber nicht sinnvoll. Technische Fragen können andere Beteiligte besser beurteilen. In jedem Fall muss aber eine unangemessene finanzielle Belastung der betroffenen Eigentümer\*in vermieden werden.
- **Welche Anforderungen muss das Wohnungseigentumsgesetz stellen, damit die Eigentümerversammlung fristgemäß die Entscheidung zur Erfüllung der Pflicht treffen kann?**  
Die Frage ist unglücklich formuliert, da sie „das Pferd von hinten aufzäumt“. Im Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) wird nur geregelt, dass die ordentliche Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr stattzufinden hat und welche formalen Erfordernisse einzuhalten sind bzw. unter welchen Voraussetzungen eine außerordentliche Eigentümerversammlung stattfinden muss und wie Entscheidungen zustande kommen. Ob und wie die §§ 23-25 WEGesetz, die die Eigentümerversammlung regeln, speziell für energie- und klimapolitische Ziele zu ändern sind, ist somit nicht die richtige Fragestellung.

Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten fällt im Übrigen stets unter den unbestimmten Rechtsbegriff der „ordnungsmäßigen Verwaltung“. Das heißt, besteht eine Pflicht zur Umsetzung gesetzlich festgelegter energiepolitischer Ziele, gehört sie zur ordnungsmäßigen Verwaltung und muss erfüllt werden. Jede Wohnungseigentümer\*in hat einen individuellen, unverjähren Anspruch auf eine ordnungsmäßige Verwaltung und Beschlüsse über Maßnahmen, die nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wären anfechtbar (oder sogar nichtig).

Wie hält es allerdings für erforderlich, bestimmte Maßnahmen, die zur Einhaltung klima- bzw. energiepolitischer Ziele und auch bei der hier fraglichen Heizungserneuerung nützlich sein können, zu **privilegieren**. Seit dem 01.12.2020 können einzelne Eigentümer\*innen oder eine Gruppe von der WEG privilegierte bauliche Veränderungen verlangen. Sie haben gemäß § 20 Abs. 2 WEGesetz einen Rechtsanspruch auf die in dieser Vorschrift aufgezählten Maßnahmen, z.B. bauliche Veränderungen, die dem Laden von Fahrzeugen mit elektrischer Energie dienen (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEGesetz). Es sind aber weitere privilegierte Maßnahmen denkbar, um die der Katalog des § 20 Abs. 2 WEGesetz ergänzt werden kann. Dazu gehört zum Beispiel ein gesetzlicher Anspruch auf die Installation von Solarthermie- und PV-Anlagen. Damit könnte die Umsetzung einer hybriden oder strombasierten Heizung, die mit solchen Anlagen zum Teil betrieben werden soll, bei der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung nicht mehr blockiert werden.

Außerdem wurde von uns im Rahmen der Reform des EEG gefordert, die Personenidentität zwischen stromerzeugender WEG und stromverbrauchenden Eigentümer\*innen bei Solarstrom gesetzlich zu definieren.

Eine ebenfalls wichtige Forderung von WiE ist die verbindliche Einführung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Finanzierungsplans. Diese Forderung hatte WiE bereits im Rahmen der Stellungnahme zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) erhoben. Fehlt eine mittel- und langfristige „strategische“ Planung der Erhaltungsmaßnahmen und ihrer Finanzierung, führt das oft dazu, dass Maßnahmen erst dann und nur in dem Umfang in Angriff genommen werden, wenn und soweit sie unbedingt erforderlich sind (z. B. wenn der Havariefall eintritt). Gerade wenn es – wie im Wohnungseigentum – viele Entscheider unterschiedlicher finanzieller Leistungsfähigkeit gibt, können teure Sanierungsmaßnahmen nur auf der Basis einer soliden Planung gelingen, die Maßnahmen in einer strategisch sinnvollen Reihenfolge abarbeitet und sicherstellt, dass die erforderlichen Finanzmittel dafür zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehen.

**WiE fordert:** Der Katalog der privilegierten Maßnahmen gemäß § 20 Abs. 2 WEGesetz sollte erweitert werden. Außerdem sollte die Einführung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Finanzierungsplans im WEGesetz verankert werden.

- **Bis 2045 müssen alle Heizungen auf erneuerbare Energien oder Abwärme umgestellt sein. Wie soll dieses Ziel in den Sonder- und Härtefällen erreicht werden?**  
Es wird vor allem auf die gezielte Förderung ankommen. Dazu gehört nicht nur das Förderangebot, sondern auch das Umsetzen der Vorbereitungsmaßnahmen (Aktivierungs- und Aufklärungskampagnen, Beratungsangebote usw.).
- **Wie beurteilen Sie die Möglichkeit von Zwischenlösungen durch temporär gemietete oder geleaste (ggf. gebrauchte) Gaskessel?**  
Es ist die Frage, ob diese Zwischenlösungen praktikabel sind und sich ein entsprechender Markt herausbildet. Darüber hinaus könnte durch Gewährleistungsansprüche die Umsetzung im konkreten Einzelfall erschwert sein.
- **Wie lang sollten die Fristen für die Erfüllung der Pflicht im Rahmen der Härte- und Sonderfallregelungen sein?**  
Eine Frist von 3 Jahren für die Entscheidung zum Einbau neuer dezentraler Heizsysteme bzw. 6 Jahren für eine zentrale Heizung/Wärmenetzanschluss erscheinen als Regel vernünftig. Diese Fristen dürfen aber nicht die Regelung von Einzelfällen ausschließen und sollten Ausnahmen mit längeren Fristen zulassen.

- **Sollen Nachtspeicherheizungen unter die Regelungen für Einzelöfen fallen und beim Ausfall ausgetauscht werden müssen?**

Nachtspeicherheizungen dürften – trotz der Außerkraftsetzung des ursprünglich auf den 31.12.2019 gesetzten Betriebsverbots – nicht mehr zeitgemäß sein. Da das Prinzip der Nachtspeicherheizung darauf beruht, die nachts zur Verfügung gestellte Energie zu speichern und tagsüber verwenden, ist ihr Einsatz aus energiepolitischer Sicht heute eher kontraproduktiv. Aktuell geht es doch eher darum, die Grundlastversorgung nachts sicherzustellen, also nachts möglichst wenig elektrische Energie zu verbrauchen.

- **Welche Kreditprogramme oder Förderprogramme können die Zahl der Härtefälle reduzieren?**

#### **Zu Förderprogrammen:**

Angesichts der systembedingt langen Vorlaufzeiten von der Idee bis zur Beschlussfassung über die Fördermittelbeantragung in WEGs **sind Wohnungseigentümergeinschaften auf Grund des langwierigen Abstimmungsprozederes in der Entscheidungsfindung nicht so agil, wie z.B. Hauseigentümer\*innen<sup>2</sup>**. Deshalb **bedarf es entweder besonderer Förderprogramme für Wohnungseigentümer\*innen und WEGs oder eines Förderkontingentes, dass nur für das Wohnungseigentum reserviert wird**. Ansonsten ziehen Wohnungseigentümer\*innen „immer den Kürzeren“, da sie zu langsam sind. Sie werden oder bleiben sonst von der Förderung ausgeschlossen.

#### **Zu Förderkrediten:**

Da ein Fördermittelzuschuss aber gegebenenfalls zur Deckung der Finanzierungslücke nicht ausreicht, könnten Förderkredite für Wohnungseigentümer\*innen oder WEGs diesen Engpass absichern. Auch hier sind jedoch die Eigenheiten im Wohnungseigentum zu berücksichtigen.

**Benötigen einzelne Wohnungseigentümer\*innen einen Kredit zur Finanzierung ihres Anteils, können sie individuell einen Kreditantrag stellen.** Hier muss abgesichert werden, dass auch ältere Wohnungseigentümer\*innen einen Kredit erhalten, denn gerade sie können aufgrund anderer steigender Kosten, die Finanzierung eventuell sonst nicht mittragen. Weiterhin ist gerade in größeren WEGs der Verwaltungsaufwand bei der Zusammenführung vieler verschiedener Kredite hoch. Das kann den Erneuerungsprozess verlangsamen.

Eine Alternative dazu stellt die **gebündelte Kreditaufnahme mehrerer Eigentümer\*innen** dar, wie es zum Beispiel die Landesbank Schleswig-Holstein in der Vergangenheit angeboten hatte. Hier sammelt eine Bank die Einzelanträge, prüft die Liquidität der WEG, bearbeitet die

---

<sup>2</sup> Ein konkretes Beispiel zur Veranschaulichung: Das Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“ (455-B) wurde Anfang Juli 2022 freigeschaltet und war Anfang August 2022 nach 6 Wochen bereits ausgeschöpft. Eine WEG, in der eine Eigentümerversammlung in der Regel nur einmal im Jahr stattfindet, kann einen solchen Wettlauf um die Fördermittel nicht gewinnen.

Kreditanträge insgesamt und vergibt die Kredite zeitgleich direkt an die Verwaltung. Vorteil ist hier: jeder trägt und haftet nur für seinen Kredit. Alle Interessierten und nur diese erhalten den gewünschten Kredit. Diese Art der Kreditaufnahme könnte flächendeckend ausgerollt bzw. zentral über die KfW-Bank angeboten werden.

Eine **Kreditgewährung an Wohnungseigentümergeinschaften** ist schwierig. Abgesehen von der langwierigen und aufwendigen Beschlussfassung, haben WEGs praktisch kein verwertbares eigenes Vermögen und verfügen damit auch nicht über Sicherheiten. Das Vermögen der WEG besteht hauptsächlich in der Instandhaltungsrücklage. Wäre dort ein ausreichendes Vermögen für Sanierungen vorhanden, wäre eine Kreditaufnahme nicht erforderlich. Sicherheit können nur die Einnahmen in Form der Hausgeldvorschüsse sein, die wiederum von den Einkommensverhältnissen der Eigentümer\*innen abhängen. Weiteres Problem ist die solidarische Haftung der Wohnungseigentümer\*innen und die unbegrenzte Nachschusspflicht. Fallen einige Wohnungseigentümer\*innen bei der Rückzahlung aus, müssen alle anderen die Kosten mittragen. Denkbar – und teilweise in anderen Zusammenhängen schon praktiziert (Förderdarlehen für Existenzgründer) – sind sogenannte Ausfallbürgschaften mit denen der Kredit abgesichert werden kann. Damit könnte auch das solidarische Haftungsrisiko der anderen Eigentümer\*innen mit entsprechender Regelung ausgeräumt werden. Das würde ihre Bereitschaft, diese Finanzierung mitzutragen, erhöhen.

**Wie fordert:** Für WEGs müssen gezielte Förderprogramme mitentwickelt werden bzw. Fördermittel müssen exklusiv für WEGs zur Verfügung stehen (z.B. als spezielle Kontingente). Zur ergänzenden Absicherung weiterer Finanzierungslücken sollten zielgruppenspezifische Förderkredite für Wohnungseigentümer\*innen bzw. WEGs zur Verfügung stehen.

- **Welche Rolle können Contracting-Angebote insbesondere zur Reduzierung der Anzahl von Härtefällen spielen? Mit welchen Maßnahmen kann der Bund dieses Angebot unterstützen?**

Contracting-Angebote bieten gegenüber anderen schon genannten Alternativen einige Vorteile. Sie können insbesondere bei Liquiditätsengpässen einer Wohnungseigentümergeinschaft eine Alternative sein. Außerdem ist der Heizungswechsel für die Wohnungseigentümer\*innen komfortabel, da der Contractor Einbau, Betrieb und Wartung übernimmt.

Jedoch sollte der Gesetzgeber dafür Sorge tragen, dass in Härtefällen wie hier, in denen die Notsituation der Eigentümer\*innen besonders groß ist, ihre Lage nicht durch sie benachteiligende Contracting-Verträge ausgenutzt wird.

Contracting-Verträge müssen deshalb aus Gründen des Verbraucherschutzes transparent gestaltet sein. Klare gesetzliche Standards über Instandhaltungspflichten, über den Zustand und Verbleib der Anlage nach Vertragsende, verbraucherfreundliche Klauseln zur Preisgestaltung und vor allem transparente Preissteigerungen sind notwendig.

Bei vermietetem Wohnungseigentum besteht darüber hinaus die Komplikation der Kostenneutralität gem. § 556c BGB. Die durch das Contracting entstehenden Betriebskosten dürfen nach derzeitiger Gesetzeslage nur in dem Umfang auf den Mieter umgelegt werden, als sie die Betriebskosten der bisherigen Heizungsanlage nicht übersteigen. Höhere Kosten dürfen nur dann umgelegt werden, wenn die Wärme mit „verbesserter Effizienz“ geliefert wird. Damit ist aber nicht der Anteil der erneuerbaren Energien gemeint, sondern der Wirkungsgrad der Heizungsanlage. Um Contracting für vermietende Wohnungseigentümer\*innen attraktiv zu machen, müsste auch der Fall, dass die Umstellung zur Erfüllung der 65%-Vorgabe erfolgt, einen Ausnahmetatbestand darstellen, mit dem von der Kostenneutralität abgewichen werden kann. Auch in diesem Fall müssen höhere Betriebskosten auf Mieter\*innen vollständig umlegbar sein. Das entspricht dem Solidaritätsgedanken, wonach die Kosten der Energie- und Klimawende nicht allein durch die Vermieter\*innen zu tragen sind, sondern es sich um eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe handelt.

**WiE fordert:** Im Rahmen von Contracting sollte der Gesetzgeber dafür Sorge tragen, dass insbesondere in Härtefällen die Notsituation der Eigentümer\*innen nicht durch sie benachteiligende Vertragsgestaltung ausgenutzt wird. Contracting-Lösungen dürfen den Verbraucherschutz nicht negativ beeinflussen.

## V. Begleitende Maßnahmen (Ziff. 5. des Konzeptpapiers)

- **Vorbereitung der Gebäudeeigentümer\*innen durch Beratungsangebote**

Verpflichtende Beratungsangebote zum Heizungsaustausch werden ausdrücklich begrüßt. Es wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt, wenn bei dieser Gelegenheit „ganzheitlich gedacht“ wird und zugleich Vorschläge zu weiteren energetischen Sanierungsmaßnahmen gemacht werden.

Bei Wohnungseigentümergeinschaften sind wie erwähnt die Besonderheiten im Wohnungseigentum (Gemeinschaftseigentum, Gruppensituation, WEG-Recht) zu berücksichtigen: Die Eigentümerversammlung ist das Entscheidungsorgan. Es müssen also die teilnehmenden Eigentümer\*innen informiert, beraten und motiviert werden. Diese müssen überzeugt werden, damit sich Mehrheiten finden. Um die Entscheidungsfindung der Eigentümer\*innen zu fördern, muss eine Beratung unmittelbar in der Eigentümerversammlung stattfinden. Dieses Beratungsangebot sollte sich direkt auf WEG-Themen beziehen und für die WEG - als Vorbereitungsmaßnahme auf ein hohes Investitionsvolumen - kostenlos sein. Es reicht deshalb nicht, wenn allein das Verwaltungsunternehmen bzw. der Objektbetreuer angesprochen und beraten wird und einmal ein Energieberater in eine Eigentümerversammlung kommt.

Es müssen kostenlose Beratungen durch Energieberater\*innen gefördert werden. Es reicht aber bei Wohnungseigentümergeinschaften nicht aus, wenn die Beratung nur in einer Eigentümerversammlung erfolgt. Einzelne Eigentümer\*innen müssen sich mit Fragen auch vor

und nach einer Versammlung an die „für sie zuständige“ Energieberatung wenden können. Sie sind wichtige Initiator\*innen und Multiplikator\*innen für die Mehrheitsbildung zur Umsetzung der Maßnahme.

Darüber hinaus werden auch auf den offiziellen Webseiten des BMWK die Wohnungseigentümer\*innen bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft nicht ausdrücklich angesprochen. Sinnvoll ist hier die direkte Ansprache der Wohnungseigentümer\*innen und WEGs durch eine eigene Webseite und Kampagne.

- **Anforderungen an Effizienz im Betrieb**

Das Ansinnen, die Effizienz einer Heizungsanlage digital ablesbar zu machen, wird unterstützt. Sofern dadurch die Eigentümer\*innen selbst jederzeit in der Lage sind, die Effizienz zu überprüfen, können dadurch Wartungsmaßnahmen schneller in die Wege geleitet werden.

- **Finanzielle Unterstützung**

Die finanzielle Unterstützung durch Förderprogramme ist von überragender Bedeutung für die WEGs. Es muss ein Sonderprogramm exklusiv für WEGs aufgelegt werden bzw. – mindestens – ein Kontingent an Fördermitteln für den Abruf durch WEGs reserviert werden.

- **Begrenzte Betriebslaufzeit von Öl- und Gasheizungen**

Angesichts der Verpflichtung zur Treibhausgasneutralität und vollständige Umstellung auf erneuerbare Energien bis 2045 sind Öl- und Gasheizungen langfristig „Auslaufmodelle“. Eine Reduzierung der maximalen Betriebslaufzeiten ist zur Beschleunigung der Umstellung sinnvoll. Die geplante Reduzierung der maximalen Betriebslaufzeiten um 4 Monate pro Jahr für Heizkessel, die in den Jahren 1996 bis 2024 eingebaut wurden bzw. werden, erscheint sachgerecht. Für ein 2024 eingebauten Heizkessel wäre damit von einer 20jährigen Betriebsdauer auszugehen, ein 2021 verbauter Heizkessel dürfte dann nur noch 21 Jahre betrieben werden. Allerdings dürfte eine über 21 Jahre alte Heizungsanlage eher eine Ausnahme darstellen, da das durchschnittliche Alter von Heizungsanlagen in Deutschland ca. 17 Jahre betragen soll (Quelle: [Foliensatz zur BDEW-Publikation Entwicklung des Wärmeverbrauchs in Deutschland](#)). Es gibt zwar einen Anteil von ca. 27% der Mehrfamilienhäuser (der Anteil der WEGs daran ist leider nicht bekannt), deren Heizungen älter als 25 Jahre sind. Es dürfte aber davon ausgegangen werden, dass die Reduzierung der Betriebslaufzeit selbst keinen Bedenken unterliegt, weil ein Zeitraum von über 20 Jahren für die Ansparung der Investitionskosten in eine neue Heizung ausreichen sollte und keinen unzumutbaren Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt.

### **Zu den Einzelfragen:**

- **Wie können Fördermaßnahmen die Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe sinnvoll unterstützen?**

Fördermaßnahmen dürfen nicht nur die Finanzierung der Maßnahme an sich beinhalten, sondern sollten mit Aufklärungsmaßnahmen einhergehen, z. B. das zu einem mittel- und



langfristigen Erhaltungs- und Finanzierungsplan auch ein Verfahrensplan auszuarbeiten ist, der die Umstellung von der Idee bis zum rechtssicheren Beschluss begleitet.

Zudem sollten weitere umfangreiche Beratungsangebote gefördert geben. Sinnvoll ist nicht nur eine Beratung zu den technischen Möglichkeiten, sondern auch eine rechtliche Beratung, wie eine Maßnahme durch einen (oder ggf. mehrere) Beschlüsse rechtssicher beschlossen wird. Das gilt vor allem bei kleinen (verwalterlosen) Gemeinschaften, die eine Maßnahme durchführen wollen.

**WiE fordert, dass folgende kostenfreie oder geförderte Beratungs- und Unterstützungsangebote etabliert oder ausgebaut werden:**

- ⇒ **Kostenlose Energieberatung in Eigentümerversammlungen,**
- ⇒ **Kostenlose Energieberatung außerhalb der Eigentümerversammlungen** für einzelne Eigentümer\*innen und Beiräte – Begleitende Energieberatung,
- ⇒ **Kostenlose energetische Rechtsberatung** für die WEG und die Eigentümer\*innen, die selbst Maßnahmen auf eigene Kosten durchführen wollen.
- ⇒ **Unterstützung bei der Aufstellung mittel- und langfristiger Erhaltungspläne nebst Finanzierungsplänen einschließlich Verfahrensplan.**

- **Soll eine verpflichtende Beratung nach 15 Jahren eingeführt werden? Welcher Sachkundige sollte die Beratung nach 15 Jahren durchführen können?**  
Die Einführung einer verpflichtenden Beratung sowohl der einzelnen Wohnungseigentümer\*innen als auch der WEGs wird ausdrücklich begrüßt.

## VI. Vollzug der Regelung

Eine möglichst unbürokratische Regelung wird begrüßt. Es erscheint naheliegend, die Bezirksschornsteinfeger\*innen in Bezug auf die Heizungsumstellung einzubeziehen, evtl. auch die Energieeffizienz-Experten. Insbesondere die Kontrolle, wo eine verpflichtende Beratung erforderlich wird, kann durch den Bezirksschornsteinfeger\*innen erfolgen, da diese das Alter einer Heizungsanlage aus dem Kehr- buch (§ 19 Abs. 1 Nr. 2 SchfHwG) selbst ermitteln können.

## Impressum

Wohnen im Eigentum.  
die Wohneigentümer e.V.  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der  
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Gabriele Heinrich, Vorständin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Gabriele Heinrich, Vorständin

Stand: 29.08.2022

**Wohnen im Eigentum** ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer\*innen. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder\*innen unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenfreien Online-Fortbildungen, umfangreichen Informationsmaterialien sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.

Weitere Informationen, WiE-Ratgeber und Arbeitshilfen finden Sie auf der Website des Vereins unter [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)