wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zum Referentenentwurf

des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 03.04.2023

Bonn, den 12.04.2023

Keine Frage: Das Tempo der schrittweisen Dekarbonisierung der Wärmeversorgung im Gebäudebestand - weg von fossilen Brennstoffen und hin zu erneuerbaren Energien – muss deutlich beschleunigt werden. Deshalb respektiert und begrüßt der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) das Bestreben des BMWK und des BMWSB, den Umbau der Wärmeversorgung mit Umstellungsfristen, technischen aber technologieneutralen Vorgaben zu beschleunigen und dies mit staatlichen Hilfsprogrammen abzufedern.
*Die Vorgaben bleiben aber gerade für Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) hinter den Möglichkeiten für eine effektive Umsetzung der Energiewende deutlich zurück. Die Einführung einer wohnungseigentumsspezifischen Schritt-für-Schritt-Regelung für WEGs, mit der die Eigentümer*innen Orientierung erhalten, wie sie die Wärmewende in ihren WEGs umsetzen können,– wurde im Entwurf vom 03.04.2023 gegenüber dem Vorentwurf vom 15.02.2023 stark „verwässert" und nicht konsequent bis zur Umstellung fortentwickelt. Das Erfordernis zur Rücklagenbildung wird nicht beachtet, ebensowenig die damit verbundene zeitnahe Erstellung eines Umstellungs- und Finanzierungsplans. Damit wird die Chance vertan, den 65 EE%-Umbauprozess in WEGs mit konkreten Verantwortungszuweisungen und wegweisenden*

Handlungsanweisungen zu steuern. Die im Referentenentwurf enthaltenen Vorgaben haben eine noch zu geringe Steuerungswirkung.
*Weiterer wichtiger fehlender Punkt: an Klimaschutz interessierte und engagierte Wohnungseigentümer*innen benötigen Anspruchsgrundlagen zur Durchsetzung bzw. Umsetzung der 65% EE-Anforderungen und müssen Gestaltungsmöglichkeiten erhalten, um als Vorreiter oder Wegbereiter in ihren WEGs zu agieren. Diese Rechte, die gegenüber der Verwaltung oder Miteigentümer*innen sowie bei selbstverwaltenden WEGs auch gegenüber Dritten geltend gemacht werden können, fehlen im aktuellen Entwurf. Sie sind aber notwendig, um Dynamik in die Umbauprozesse in WEGs zu bringen. Deshalb ist es zweifelhaft, ob mit dem aktuellen Referentenentwurf das Ziel der Energie- und Klimawende in WEGs wirklich erreicht werden kann.*
Unklar bleibt auch, wie neu eingeführte Härtefallregelungen für über 80-Jährige und Transferleistungsbeziehende im Wohnungseigentum angewendet bzw. umgesetzt werden sollen.

WiE fordert das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und das Bundesministerium für Wohnen, Städtebau und Bauwesen (BMWSB) insbesondere auf,

- *eine Frist von 3 Jahren für die Entwicklung eines Umstellungsplans nebst Kosten- und Finanzierungsplan und dessen Integration in einen verbindlichen mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Sanierungsplan einzuführen. Die Frist sollte ab 2025 beginnen.*
- *die Verwaltungen (Verwaltenden) – wie im Vorentwurf enthalten – wieder als direkt Verpflichtete einzuführen. Denn die Verwaltung hat die Aufgabe, die Wärmewende in den WEGs umzusetzen. Die Steuerungsmöglichkeiten der einzelnen Wohnungseigentümer*innen sind zu gering, die Gestaltungsmöglichkeiten und -prozesse in den WEGs systembedingt langwierig und leicht ausbremsbar.*
- *eine Sonderermächtigung für die Übernahme von Maßnahmen durch den oder die Beiratsvorsitzenden oder durch Beschluss ermächtigte Wohnungseigentümer*innen wieder zu ermöglichen (dies war ebenfalls im Vorentwurf enthalten, wurde aber gestrichen).*
- *Gebäude- und Wohnungseigentümer*innen bei Anschlüssen an Wärmenetze zu schützen. Das Scheitern der Planung der Wärmenetzbetreiber darf nicht auf dem Rücken der Eigentümer*innen ausgetragen werden. Mindestens muss die Frist zur Suche einer Alternative auf 3 Jahre verlängert werden – und auf 5 Jahre für WEGs.*
- *die Benachteiligung über 80jähriger Wohnungseigentümer*innen gegenüber sonstigen Gebäudeeigentümer*innen zu beseitigen. Das Alter ist allenfalls für Einfamilienhauseigentümer*innen nicht aber für Wohnungseigentümer*innen ein Kriterium für eine soziale Schutzregelung. Sie widerspricht dann allerdings dem Gleichbehandlungsgrundsatz nach Artikel 3 Grundgesetz.*
- *Differenzierte Ausnahmeregelungen bei der Umsetzungsfrist (z.B. nach Einkommens- und Vermögensverhältnissen und entstehenden Kosten) zu entwickeln.*

- *Wohnungseigentümergemeinschaften zu ermöglichen, eine Kombination aus dezentralen Heizungen und Zentralheizung zu beschließen.*
- *Befreiungstatbestände für einkommensschwache Wohnungseigentümer*innen zu entwickeln bzw. klarzustellen, dass auch sie staatliche Unterstützung für die Heizungsumstellung erhalten.*

*Ergänzt werden sollte das GEG-Änderungsgesetz um Beratungsangebote speziell für Wohnungseigentümer*innen und WEGs, um Zuschüsse und spezielle Förderprogramme für Wohnungseigentümer*innen und WEGs, denn „es fehlt den Eigentümer*innen an allem" wie die Blitzumfrage von WiE* ***„Wie gut finden Sie die Beratungsangebote und Förderprogramme zur Energiewende?"****.*

Weitere Forderungen von WiE folgen in den Erörterungen zu den einzelnen Vorschriften.

Zu den einzelnen Vorschriften

Im Folgenden beschränkt Wohnen im Eigentum seine Stellungnahme auf diejenigen Punkte und Themen, die für Wohnungseigentümer*innen relevant sind:

I. Zu § 71 Anforderungen an Heizungsanlagen

Es wird grundsätzlich die Technologieoffenheit des Abs. 2 begrüßt.

II. Zu § 71 b – Anforderungen bei Anschluss an Wärmenetze, § 71j Übergangsfristen

Es wird begrüßt, dass eine Bestätigung des Wärmenetzbetreibers zur Erfüllung der Anforderungen, mindestens 65% der Wärme mit erneuerbaren Energien zu erzeugen, ausreichen soll (§ 71 b Abs. 3). Das entspricht unserer Forderung, dass Gebäudeeigentümer*innen nicht das Risiko unerwarteter Zusatzkosten aufgebürdet werden darf, wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellt, dass der Wärmenetzbetreiber die 65% EE- Anforderung nicht erfüllt und sie nun schnell alternative Heizungslösungen entwickeln müssen.

Es wird zwar grundsätzlich positiv bewertet, dass die Regelungen zur Übergangfrist bei Anschlüssen an ein Wärmenetz im Vergleich zum vorausgehenden Entwurf klarer gefasst sind. Gemäß Abs. 1 müssen 4 Voraussetzungen erfüllt sein, wenn Gebäudeeigentümer*innen nach dem 01.01.2024 eine nicht der 65% EE-Anforderung entsprechende neue Heizung einbauen wollen:

- Nachweis eines Vertrags über die Lieferung von 65% EE spätestens ab 01.01.2035.
- Das Gebäude liegt in einem Gebiet, für das die Kommune einen Beschluss zur Errichtung eines Wärmenetzes gefasst hat.
- Der Wärmenetzbetreiber hat für das betreffende Gebiet einen Erschließungsplan bis zum 01.01.2035 vorgelegt.
- Die Kommune oder der Wärmenetzbetreiber garantieren den Gebäudeeigentümer*innen einen Anschluss binnen 10 Jahren.

Für Gebäudeeigentümer*innen unzumutbar sind aber die Regelungen in den Abs. 3 und 4. Die „klare Ansage“, das den Gebäudeeigentümer*innen die Bestätigung des Wärmenetzbetreibers ausreichend darf, wird in § 71j Abs. 3 auf Kosten der Gebäudeeigentümer*innen „verwässert“.

Denn gemäß Abs. 3 sind Gebäudeeigentümer*innen verpflichtet **binnen eines Jahres** ab dem Zeitpunkt, wenn

- behördlich festgestellt wird, dass das **Wärmenetz nicht weiterverfolgt** wird oder
- sich **mehr als 2 Jahre in Verzug** befindet,

auf **andere Weise die Einhaltung der 65% EE Anforderungen zu erfüllen**.

Das setzt die Gebäudeeigentümer in erheblichen Zugzwang. Soweit ihnen Abs. 4 einen gesetzlichen Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten für eine andere „65% EE Lösung“ gewährt, hilft das nur weiter, wenn der Wärmenetzbetreiber zu diesem Zeitpunkt noch zahlungsfähig ist. Darüber hinaus dürfte absehbar sein, dass die Höhe des Schadens (die Bezifferung der Mehrkosten) zwischen Gebäudeeigentümer*innen und Wärmenetzbetreiber zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen wird, die sich vor Gerichten ggf. Jahre hinziehen.

Da die Gebäudeeigentümer*innen binnen eines Jahres nicht nur ihre bisherige Planung „über den Haufen werfen“ müssen, sondern auch kurzfristig eine neue Alternative umsetzen und unerwartet bezahlen müssen, wird hier ein Versagen des Wärmenetzbetreibers auf die Eigentümer*innen abgewälzt und kann diese in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten treiben.

Für eine **Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)**[1], die sich für den Anschluss an ein Wärmenetz entschieden hat, ist die **Umsetzung binnen eines Jahres unmöglich**.

Forderungen von WiE:

- Die Bestätigung des Wärmenetzbetreibers muss bis zum 31.12.2044 zur Erfüllung der 65%-EE-Anforderungen ausreichen.
- Zumindest muss den Eigentümer*innen, die auf den Anschluss an ein Wärmenetz vertraut haben, eine Frist von mehr als nur 1 Jahr zugestanden werden.
- Für Wohnungseigentümergemeinschaften muss die Frist mindestens 5 Jahre betragen.

[1] In der neueren Literatur und Rechtsprechung seit Inkrafttreten der WEG-Reform zum 01.12.20220 wird die Abkürzung GdWE gewählt für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Da im allgemeinen Sprachgebrauch immer von Wohnungseigentümergemeinschaften und – abgekürzt – WEGs die Rede ist, bleibt WiE hier bei der Abkürzung WEG.

III. Zu § 71i – Übergangsfristen bei Heizungshavarien

Gemäß § 71i Abs. 1 beträgt im Fall einer **Heizungshavarie** (irreparabler Schaden) die **Frist** zum Einbau einer die 65%-EE Anforderungen erfüllenden Heizung **3 Jahre**. Die Eigentümer*innen dürfen also nach der Havarie zunächst 3 Jahre lang eine Öl- oder Gas-Heizung betreiben, die diese Anforderungen nicht erfüllt. WiE versteht, dass Maßnahmen zur Energie- und Klimawende eilbedürftig sind und deshalb die Übergangsfristen nicht zu lang sein dürfen. Eine **pauschale Frist von 3 Jahren erscheint aber zu undifferenziert**. Trotz der überragenden Bedeutung des Ziels, die Energie- und Klimawende zu erreichen, muss eine differenzierte Betrachtungsweise gewählt werden und es müssen Ausnahmeregeln vorhanden sein für diejenigen Gebäude, in denen die Anforderungen von 65% EE nicht wirtschaftlich umsetzbar sind.

Es erscheint zudem **zweifelhaft,** dass sich ein **Markt für gebrauchte Heizungen etablieren** wird. Der Einbau einer gebrauchten Heizung ist ein Werklieferungsvertrag mit einer Gewährleistungsfrist von 5 Jahren. Es ist nicht bekannt, ob Handwerker bereit sind, die Gewährleistung für eine gebrauchte Heizung zu übernehmen, unterstellt, dass überhaupt eine entsprechende Zahl gebrauchter Heizung am Markt verfügbar sein wird. Neue Heizungen für nur 3 Jahre zu installieren wird ohnehin oft unwirtschaftlich sein.

Die **Befreiung** von der Pflicht zum Heizungsaustausch für **Eigentümer*innen über 80 Jahre** ist **willkürlich, nicht durchdacht, nicht „zu Ende gedacht“**. Das Alter als alleiniges Kriterium heranzuziehen, ist nicht nachvollziehbar. Die Ausnahmeregelung wird nicht einmal begründet. Als Begründung für diese Ausnahmeregelung wären vorrangig die finanzielle Leistungsfähigkeit, der Zustand des Gebäudes und die psychische Belastung des oder der über 80jährigen, einen solchen Umbau zu planen und zu organisieren, heranzuziehen. Alle drei Begründungen haben keinen Bezug zum Alter von Wohnungseigentümer*innen und scheinen nur in Bezug auf Einfamilienhauseigentümer*innen erdacht und ausgerichtet zu sein. Weder im Gesetzestext noch in der Begründung wird erklärt, wie diese Regelung im Wohnungseigentum umgesetzt werden kann und soll. Sollten hier nur die Einfamilienhauseigentümer*innen Berücksichtigung finden, wäre dies ein eklatanter **Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, Art. 3 GG**. Sollte es auch für Wohnungseigentümer*innen gelten, stellt sich die Frage der Umsetzung in Wohnungseigentümergemeinschaften. Sollen die über 80jährigen nicht an den Kosten für die Heizungsumstellung beteiligt werden? Sollen sie von den Kostenverteilungsregeln gemäß § 21 WEG für bauliche Veränderung freigestellt werden? Sollen die jüngeren Miteigentümer*innen - Familien wie einzelne Eigentümer*innen, die vielleicht auch über geringere Einkommen verfügen als manche 80Jährigen - die Kostenanteile der Älteren mittragen müssen? Sofern die Kosten nicht aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden können, sondern nur durch eine Sonderumlage, kann dessen Erhebung einkommensschwache Eigentümer*innen in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten bringen. Das gilt besonders für kleine WEGs, wo die anteiligen Kosten für einzelne Eigentümer*innen besonders hoch sind.

Denkbar ist, dass eine Befreiung (§ 102) oder eine Verlängerung der Frist für die WEG davon abhängig gemacht wird, ob ein bestimmter Anteil der Wohnungseigentümer*innen Transferleistungen bezieht, obwohl auch das keine optimale Lösung ist.

Forderungen von WiE:

- Die pauschale Frist von 3 Jahren ist zu undifferenziert. Es muss eine Härtefallregelung mit längerer Umsetzungsfrist geben, wenn die Erfüllung der 65%-EE Anforderungen technisch schwierig umsetzbar oder unwirtschaftlich sind.
- Die Ausnahmeregelung für über 80jährige Eigentümer*innen ist durch eine differenziertere Regelung zu ersetzen, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Eigentümer und die Kosten des Heizungsaustauschs berücksichtigt.
- Bei einer Ausnahmeregelung dürfen die Wohnungseigentümer*innen gegenüber Hauseigentümer*innen nicht ausgeschlossen oder benachteiligt werden. Deshalb ist die Ausnahmeregelung für über 80jährige zu streichen oder es sind verlängerte Fristen oder Befreiungen für WEGs mit einem bestimmten Anteil an über 80jährigen einzuführen.

IV. Zu § 71l – Übergangsfristen bei Etagenheizungen

Drei Alternativen stehen jetzt zur Heizungsumstellung zur Verfügung

Fällt die erste Etagenheizung irreparabel aus, müssen die Gebäudeeigentümer*innen eine Entscheidung treffen, ob innerhalb der nächsten 3 Jahre weiter dezentral geheizt wird (und wie sodann jede Etagenheizung die Anforderung erfüllt) oder eine Zentralheizung installiert wird (bzw. der Anschluss an eine Wärmenetz erfolgt). Wird keine Entscheidung innerhalb von 3 Jahren getroffen, wird die Wahl den Gebäudeeigentümer*innen aus der Hand genommen – zulässig ist dann nur noch eine zentrale Lösung, die innerhalb von 10 Jahren umgesetzt werden muss.

Teilweise Zentralisierung der Heizungsanlage neu eingeführt – eine zweckdienliche Alternative

Das Regelungssystem begünstigt weiterhin – das wird auch durch die Begründung (S. 133) hervorgehoben – den Anschluss an eine Zentralheizung bzw. ein Wärmenetz. Neu ist gegenüber dem Vorentwurf, dass auch die Möglichkeit einer **teilweisen Zentralisierung** ermöglicht wird, also von der „alle oder keiner“-Vorstellung abgerückt wird. Dies wird von WiE ausdrücklich befürwortet. Denn es sind Konstellationen in WEGs denkbar, in denen nicht alle Wohnungen bzw. selbständigen Nutzungseinheiten leicht an eine Zentralheizung angeschlossen werden können, in denen es zum Beispiel wirtschaftlicher ist, einzelne Wohnungen unter Einhaltung der 65%-EE-Anforderungen dezentral zu beheizen und den übrigen Teil an eine Zentralheizung anzuschließen.

Fristverlängerung auf 10 Jahre vom Umstellungs- und Finanzierungsplan abhängig machen
Die Verlängerung der Frist für die Zentralisierung der Heizungsanlage von 3 auf nunmehr 10 Jahre im neuen Referentenentwurf erscheint zu ausgedehnt. Im Interesse des Klimaschutzes dürften 7 Jahre angemessen sein. Auch bei WEGs dürften 7 Jahre ausreichen. Eine Frist von 10 Jahren sollte bei WEGs nur gewährt werden, wenn die WEG bereits vorher einen Umstellungsplan mit Finanzierungsplan beschlossen hat, der keine frühere Umstellung ermöglicht. Ansonsten wird diese Aufgabe zu leicht auf die lange Bank geschoben. Die verlängerte Frist scheint in erster Linie ein Zugeständnis an die Verwaltungen zu sein als ein Zeitraum für die Wohnungseigentümer*innen zur Ansparung der auf sie zukommenden Heizungsumstellungskosten. Bisher fehlen diese im Referentenentwurf.

V. Zu § 71n – Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

Klare Vorgaben für die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (WEGs) sind gerade wegen der strukturbedingten langsameren Entscheidungsfindung erforderlich und werden begrüßt. Das gilt vor allem für die Vorgabe, dass WEGs mit Gasetagenheizungen die Bestandsaufnahme zur Vorbereitung für die früher oder später notwendige Umstellung bereits in der 1. Jahreshälfte 2024 angehen und abschließen sollen. Dieses Vorgehen spart Planungszeit, wenn die Umstellung dann z.B. wegen einer Havarie dringend in Angriff genommen werden muss.

Die konkrete Vorgehensweise ist jedoch in mehreren Punkten zu kritisieren. Es fehlen allerdings Vorgaben für die Rücklagenbildung und damit für einen Umstellungsplan. **Der Vorentwurf sah außerdem deutlich eigentümerfreundlichere und eigentümerschützende Regelungen vor sowie konkrete Umsetzungsvorgaben für selbstverwaltende WEGs.** Diese fehlen oder sind aus dem nun vorliegenden Referentenentwurf entfernt worden.

Die Kritikpunkte im Einzelnen:

1. **WiE begrüßt klare Fristenregelungen – allerdings fehlt eine Frist für die Entwicklung eines Umstellungsplans nebst Kosten- und Finanzierungsplan und dessen Integration in einen mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Sanierungsplan**
   WiE begrüßt den 5-schrittigen Ablaufplan zur Zusammentragung der Daten der Etagenheizungen für die WEG. Diese Informationsabfrage und -zusammenstellung sollte innerhalb von 8 Monaten zu leisten sein. Es ist den Eigentümer*innen als Betreiber*innen der Etagenheizungen auch zumutbar, die Daten ihrer Heizungsanlagen binnen 2 Monaten zusammenzustellen und an die WEG weiterzugeben. Ebenso ist es den Verwaltungen zuzumuten, die Daten in der vorgegebenen Zeit zusammenzutragen und auszuwerten und den Wohnungseigentümer*innen zur weiteren Entscheidungsfindung zur Verfügung zu stellen. **Wichtig und ggf. vorzugeben ist, dass die**

Verwaltungen die Datenblätter der einzelnen Wohnungen nicht einfach nur zusammenheften, sondern sie auch auswerten. Es wird insoweit auch ausdrücklich begrüßt, dass in § 71n Abs. 1 ein Auskunftsanspruch der WEG gegen den Bezirksschornsteinfegermeister enthalten ist.

Der klare Ablaufplan für die Vorbereitungshandlungen wird von WiE befürwortet, der Ablaufplan insgesamt ist allerdings nicht weit genug fortgeschrieben. Alle weiteren Schritte – also die Planung eines Umsetzungskonzepts und seine Durchführung – sollen nach dem GEG-Referentenentwurf erst in Angriff genommen werden, wenn die erste Etagenheizung ausgetauscht werden soll. Erst dann ist unverzüglich eine (ggf. außerordentliche) Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und erst dann beginnt die Übergangsfrist von 3 Jahren gemäß § 71l Abs. 1. Solange keine Etagenheizung ausgetauscht wird, muss sich die WEG also mit der Thematik „65% EE“ nach der Regelung im Entwurf nicht mehr beschäftigen. Zu befürchten steht, dass das Thema in vielen WEGs dann vertragt und „vergessen“ wird. Um dem vorzubeugen und die Wohnungseigentümer*innen vor dann „unerwarteten“, „überraschend“ hohen Kosten und nicht finanzierbaren Sonderumlagen zu schützen, muss es im Referentenentwurf eine zeitliche Rahmenvorgabe geben, dass und bis wann WEGs bereits **vor dem ersten Heizungsausfall ein Umsetzungskonzept nebst Kosten- und Finanzierungsplan** zu erstellen haben – verbunden mit der Abstimmung mit einem verbindlichen mittel- und langfristigen Sanierungs- und Erhaltungsplan.
Begründung: **Nicht wenige ältere WEGs verfügen über zu geringe Rücklagen.** Die Wohnungseigentümer*innen müssen deshalb möglichst frühzeitig wissen, was für Kosten auf sie zukommen und somit die Möglichkeit erhalten, diese privat anzusparen oder in die WEG-Rücklage einzuzahlen - je nach der Beschlusslage, ob auf eine zentrale oder teilzentrale Heizungsanlage umgestellt oder das System der Etagenheizungen beibehalten werden soll. Wird erst bei Umstellung der ersten Heizungsanlage ein Umstellungsplan entwickelt, kann die Ansparzeit zu kurz sein. Auch muss bedacht werden, dass die Umstellung auf ein anderes Heizsystem weitere energetische Sanierungsmaßnahmen erforderlich macht wie z.B. den Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung oder die Dachdämmung o.a. Die planvolle durchdachte Kombination dieser Maßnahmen in einem Sanierungs- und Erhaltungsplan verbunden mit einem Kosten- und Finanzierungsplan erfordert es, **bereits ab 2025 die Erstellung eines Heizungs-Umstellungs-Konzeptes anzugehen**. **Dafür sollten ebenfalls Fristen gesetzt werden** – um die Beteiligten in die Pflicht zu nehmen und um sie vor unerwartet hohen Kosten zu schützen. WiE schlägt hier eine Frist von 3 Jahren vor. Diese ist überschaubar und fordert gleichzeitig zum Handeln auf.

WiE hält es für erforderlich, dass bereits auf der ersten ordentlichen Eigentümerversammlung nach der Erledigung der Vorbereitungshandlungen (§ 71n Abs. 1-3) die Erstellung eines Umsetzungskonzepts verpflichtend auf die Tagesordnung zu setzen ist. WiE hält eine Frist von 3 Jahren für die Ausarbeitung eines Heizungsumstellungsplans

für ausreichend. Bei Technologie- und Marktveränderungen kann der Plan dann in den Folgejahren auch relativ schnell angepasst werden.

Existiert ein Umstellungsplan, wenn die erste Etagenheizung ausgetauscht werden muss, kann die Umsetzung des Konzepts zügig und direkt erfolgen.

WiE fordert seit Jahren, dass ins WEGesetz aufgenommen wird, dass jede WEG einen mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Sanierungsplan inkl. Finanzierung erstellen muss. In Anbetracht der zu erwartenden Kosten für die Umstellung der Heizung neben dem übrigen Erhaltungsbedarf, erlangt diese Forderung eine besonders hohe Bedeutung.

Forderungen von WiE:

- Ab der ersten ordentlichen Eigentümerversammlung nach dem 31.08.2024 muss die künftige Umsetzung der 65%-EE-Anforderungen verpflichtend auf die Tagesordnung jeder Versammlung gesetzt werden.
- Für WEGs sollte bereits ab 2025 die Erstellung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Sanierungsplans inkl. Finanzierung verpflichtend werden und insbesondere für die Erstellung des Heizungsumstellungsplans ein Zeitraum von 3 Jahren vorgegeben werden.
- Der Heizungsumstellungsplan muss mit einem verbindlichen Sanierungs- und Erhaltungsplan mit Kostenschätzung und Finanzierungsplan abgestimmt werden. Diese Forderung sollte entweder ins Wohnungseigentumsgesetz aufgenommen oder im GEG gefordert werden.

2. **Direkte Verpflichtung der Verwaltung wurde gestrichen – zum Nachteil der einzelnen Wohnungseigentümer*innen**
   Im Vorentwurf wurden die Verwaltenden unmittelbar als Verpflichtete bezeichnet. Die Verwaltenden sollten bis zum 31.03.2024 von den Wohnungseigentümer*innen Informationen über deren Etagenheizungen abfragen und nach Erhalt binnen eines Monats[2] allen Eigentümer*innen in konsolidierter Form zur Verfügung zu stellen.

   Bedeutsam und vorausschauend war auch die Regelung in Abs. 9 des Vorentwurfs, wonach die Verwaltenden von ihren Pflichten zur Bestandsaufnahme nicht gemäß § 27 Abs. 2 WEGesetz entbunden werden konnten.

   Alle diese Regelungen sind nun im aktuellen Entwurf nicht mehr enthalten. Stattdessen werden **alle Aufgaben und Verantwortungen der** WEG zugewiesen[3].

[2] Diese Fristen waren aus Sicht von Wohnen im Eigentum e.V. allerdings zu kurz angesetzt.
[3] mit Ausnahme der Ladung zu einer außerordentlichen Versammlung – hier ergibt sich die Pflicht des Verwaltenden aber ohnehin aus § 24 Abs. 1 WEGesetzes

Für die Wohnungseigentümer*innen (und für die Umsetzung der Klima- und Energiewende) ist es allerdings von überragender Bedeutung, dass die Verwaltungen ihre Aufgaben wahrnehmen und dazu auch durch einzelne, engagierte Eigentümer*innen unmittelbar angehalten werden können, falls diese nicht aktiv werden. Dies ist nach dem derzeitigen Wohnungseigentumsgesetz in bestimmten WEGs nur über Umwege und zeit- und kostenaufwendig möglich.
Nach dem derzeitigen WEGesetz ist **in schwierigen WEG-Situationen nur ein „Spiel über Bande", also über Umwege, möglich**:

> *Nach dem aktuellen GEG-Entwurf ist die WEG verpflichtet, die vorbezeichnete Bestandsaufnahme durchzuführen. Da es sich um eine gesetzliche Pflicht handelt, entspricht ihre Einhaltung ordnungsmäßiger Verwaltung, auf die jede*r Wohnungseigentümer*in einen Anspruch hat. Wird diese Pflicht von der Verwaltung nicht erfüllt, muss die WEG die Verwaltung dazu anweisen. Wer soll diese Aufgabe initiieren? Solange einzelne Eigentümer*innen kein Recht haben, darauf hinzuwirken, dass die Verwaltung aktiv wird, können nach derzeitiger Gesetzeslage der Verwaltung Anweisungen nur über die Eigentümerversammlung erteilt werden. Der oder die Beiratsvorsitzende ist zwar gemäß § 9a WEG der oder die gesetzliche Vertreter*in der WEG gegenüber der Verwaltung, hat aber nach ganz überwiegender Auffassung in der Rechtsliteratur ebenfalls keine Weisungskompetenz gegenüber der Verwaltung. Im Unklaren über ihre Rechte und Pflichten werden sich Beiratsvorsitzende darauf beschränken, einen entsprechenden TOP auf die Tagesordnung der nächsten Versammlung setzen zu lassen.*
>
> *Reagiert die Verwaltung darauf nicht, setzt also keinen TOP auf die Tagesordnung, müsste die WEG zunächst eine Entscheidung über das Vorgehen gegenüber der Verwaltung beschließen, ggf. müsste die WEG die Verwaltung im Wege einer Leistungsklage zur Durchführung der Bestandsaufnahme zwingen. Zwar könnte die WEG eine „untätige" Verwaltung auch abberufen. Das hilft aber bei der Umsetzung der gesetzlichen Pflichten nicht weiter – beschleunigt wird dadurch nichts, im Gegenteil.*
>
> *Noch langwieriger wird es, wenn sich für ein Vorgehen gegen die Verwaltung in der WEG keine Mehrheit findet, weil möglicherweise ein erheblicher Teil der Eigentümer*innen selbst wenig Interesse an einer schnellen Umsetzung hat. Dann müssen nach derzeitiger Gesetzeslage einzelne Eigentümer*innen die WEG verklagen[4]. Stimmt das Gericht ihrer Klage zu, muss die WEG handeln und ggf. die Verwaltung anweisen und bei weiterem Nichtstun verklagen.*

[4] Dann mag man sich vor Gericht mit der Frage auseinandersetzen, ob es sich bei dem Pflichtenkatalog gemäß § 71n Abs. 1-3 GEG-Entwurf um vertretbare oder unvertretbare Handlungen handelt und wie die Vollstreckung erreicht werden kann.

Fazit von WiE: Dieses Spiel über Bande wird kein Weg sein, um die Wärmewende zu beschleunigen!

Die Energiewende wäre deutlich einfacher umzusetzen, wenn es im GEG einen Rechtsanspruch der einzelnen Wohnungseigentümer*innen zur Umsetzung der Heizung direkt gegen den Verwaltenden gäbe.

Dieselben Überlegungen gelten erst Recht bei der komplexeren Aufgabe der Erstellung (bzw. Beauftragung der Erstellung) eines Umsetzungskonzepts und seiner Durchführung, siehe Punkt 1.

Zu kritisieren ist auch der Wegfall der zuvor beabsichtigten Ausnahmeregelung, wonach die Rechte und Pflichten des Verwaltenden nicht durch Beschluss der WEG gemäß § 27 Abs. 2 WEGesetz begrenzt werden dürfen. § 27 Abs. 1 WEGesetz regelt die Fälle, in denen die Verwaltung ohne Beschluss handeln darf bzw. handeln muss (Eilmaßnahmen, behördliche Fristen). Der Umfang dieser Handlungsbefugnis kann durch Beschluss der WEG gemäß § 27 Abs. 2 erweitert oder beschränkt werden. Es wäre denkbar, dass ein Beschluss – unabhängig ob initiiert von der Verwaltung oder Miteigentümer*innen - gefasst wird, wonach die Verwaltung die in den § 71n Abs. 1-3 vorgesehenen Maßnahmen nicht treffen soll.

Forderungen von WiE:

- Wohnungseigentümer*innen müssen einen **Rechtsanspruch gegenüber ihren Verwaltungen** haben:
  - auf Durchführung der Vorbereitungsmaßnahmen gemäß § 71n Abs. 1-3 GEG-Entwurf zur Einberufung der außerordentlichen Versammlung,
  - auf Erarbeitung eines Umsetzungskonzepts und
  - auf Umsetzung des Konzepts nach Beschlussfassung.
- Verwaltungen können von diesen Pflichten nicht gemäß § 27 Abs. 2 WEGesetz befreit werden.

3. Selbstverwaltende WEGs müssen die Umstellung selbst organisieren können

Der Vorentwurf sah eine Sonderregelung für verwalterlose WEGs vor. Danach konnten der oder die Verwaltungsbeiratsvorsitzende, seine Vertreter*in oder eine durch Beschluss ermächtigte Eigentümer*in die sonst einen Verwaltenden gemäß dieser Vorschrift zugewiesenen Aufgaben übernehmen. Diese Regelung ist im aktuellen Entwurf gestrichen worden. Nach dem derzeitigen Gesetz muss eine sich selbst verwaltende WEG entweder einer oder eine Miteigentümer*in zum Verwaltenden bestellen, dann hat diese Person alle weiteren WEG-Verwaltungsaufgaben auch zu erfüllen oder die WEG wird gemeinschaftlich durch ausnahmslos alle Wohnungseigentümer*innen gegenüber Dritten (Handwerkern, Beratern etc.) vertreten. Beides ist für

selbstverwaltende WEGs ein Problem, da sich oft kein*e Eigentümer*in bereit erklärt, die Verwaltung zu übernehmen, andererseits aber die gemeinschaftliche Vertretung durch alle Eigentümer*innen aufwendig, langsam und kompliziert ist.

WiE fordert die Wiederaufnahme der ursprünglich im Vorentwurf enthaltenen Regelung. Denn **sie erleichtert es engagierten Wohnungseigentümer*innen** in selbstverwaltenden WEGs die Energie- und Klimawende voranzubringen, indem auf **freiwilliger Basis zumindest ein Teil der Maßnahmen** übernommen werden kann.

Zwar werden einzelne Eigentümer*innen (ebenso wie Verwaltungen) mit der Erstellung eines Umsetzungskonzepts überfordert sein, damit müssen ggf. Energieberatende oder sogar Heizungsingenieure beauftragt werden. Die in den Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Vorbereitungsmaßnahmen könnten diese Miteigentümer*innen aber übernehmen. Das gilt insbesondere dann, wenn sie den Anspruch gegenüber dem Bezirksschornsteinfegermeister gemäß § 71n Abs. 1 GEG-Entwurf (Informationen aus dem Kehrbuch) für die WEG geltend machen könnten, d.h. ein*e einzelne*r Eigentümer*in gegenüber dem Schornsteinfeger die Auskunft für die Gemeinschaft erhalten kann, ohne sich zuvor von allen anderen Eigentümer*innen eine Vollmacht für die Auskunftserteilung besorgen zu müssen.

WiE hat wiederholt kritisiert, dass die Selbstverwaltung der WEG durch das WEMoG in 2020 erheblich erschwert worden ist. **Zur Dynamisierung des Nachhaltigkeitsprozesses** bzw. zur Mobilisierung der Wohnungseigentümer*innen **ist es erforderlich, die Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer*innen für die Energie- und Klimawende zu stärken**.

Ein weiterer positiver Effekt: **Eine WEG, die Anfang 2024 keine Verwaltung hat, wäre dann in der Lage, die Vorbereitungshandlungen intern, also unter den Miteigentümer*innen zu delegieren, damit Verzögerungen bis zur Bestellung einer neuen Verwaltung vermieden werden. Kleine WEGs haben deutliche Probleme, eine Verwaltung zu finden und zu bestellen. Die Bestellung einer neuen externen Verwaltung wird mit den mit dem GEG hinzukommenden Aufgaben zur WEG-Verwaltung noch verstärkt werden.**

Forderungen von WiE:

- In verwalterlosen WEGs: Regelung zu Außenkompetenz des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder Vertreters für die Maßnahmen gem. § 71n, zu denen sonst nur ein bestellter Verwaltender verpflichtet wäre, wieder aufnehmen.
- In verwalterlosen WEGs: Einrichten einer Beschlusskompetenz zur Ermächtigung eines oder einer Eigentümer*in für die Maßnahmen gem. § 71n, zu denen sonst die Verwaltung verpflichtet wäre.

4. **WiE begrüßt, dass teil-zentrale Lösungen in WEGs möglich bleiben! Das Quorum zur Beibehaltung von Etagenheizungen erfordert aber eine Sonderregelung**
   Gemäß § 71l Abs. 2 ist es Gebäudeeigentümer*innen (WEGs sind hier nicht ausdrücklich genannt) möglich, die Wohnungen in dem Gebäude teilweise dezentral und teilweise durch eine Zentralheizung beheizen zu lassen, solange alle Anlagen die 65%-EE-Anforderung erfüllen. WiE geht davon aus, dass diese Vorgehensweise auch für WEGs bestehen soll, da in der Begründung zu § 71n Abs. 7 (S. 141) die Kostentragungsregelungen hier für WEGs ausführlich dargestellt sind. Allerdings fehlt in § 71n eine ausdrückliche Bezugnahme auf § 71l Abs. 2 und in der Begründung (S. 140) heißt es zu § 71n Abs. 6: „Satz 1 regelt die Mehrheitsverhältnisse, die für die Entscheidung über eine der beiden Alternativen notwendig sind." Hier muss eine Klarstellung erfolgen.

   WiE befürwortet, dass auch in WEGs flexible Alternativen gestattet sein sollten und zwar aus zwei Gründen:

   a) Zum einen können einzelne Eigentümer*innen als Vorreiter die Anforderungen früher als gesetzlich vorgesehen erfüllen, indem sie eine innovative Heizungsanlage installieren. Dann sollten sie nicht gezwungen werden, sich einer zentralen Lösung anzuschließen. Das schreckt ab und ist kontraproduktiv. Es sollte ihnen zumindest die Möglichkeit eröffnet werden, durch Erreichen der doppelt qualifizierten Mehrheit (Quorum) eine Ausnahme für ihre Etagenheizung zu erwirken.
   b) Zum anderen kann es für WEGs, zu denen mehrere sehr unterschiedliche Gebäude gehören (Mehrhausanlagen), sowohl technisch als auch wirtschaftlich sinnvoll sein, verschiedene Lösungen zu entwickeln. Ein Beispiel:

      Eine WEG besteht aus einem 10stöckigen Haus mit 30 Wohneinheiten und einem Bungalow – ehemalige Garage – mit einer Wohneinheit, der bisher mit einer eigenen Heizungstherme beheizt wurde. Es sollte in solchen Fällen gestattet sein, dass der Bungalow weiter dezentral beheizt werden kann und eine Zentralheizung nur für das 4stöckige Haus installiert wird.

   Gemäß § 71n Abs. 6 kann die Beibehaltung „mindestens einer Etagenheizung" nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen werden. Es besteht keine prinzipielle Kritik an der Begünstigung der Zentralisierung der Wärmeversorgung durch dieses verschärfte Abstimmungserfordernis.
   Sinnvoll wäre aber für **Mehrhausanlagen mit Untergemeinschaften** eine Klarstellung: Soweit aufgrund der Regelungen in der Gemeinschaftsordnung in rechtlich zulässiger Weise Untergemeinschaften über Erhaltungsmaßnahmen entscheiden dürfen, kommt es auf das Quorum in der jeweiligen Untergemeinschaft an.

Forderungen von WiE:

- Den einzelnen Wohnungseigentümer*innen muss die Alternative offenstehen, sich auch für eine teil-zentrale Umsetzung der 65%-EE-Vorgabe zu entscheiden, um den Prozess zur Erfüllung der 65%-EE-Anforderungen voranzubringen.
- Bei großen WEGs mit Untergemeinschaften und Mehrhausanlagen sollte klargestellt werden, dass das gesetzliche Quorum nicht die Regelungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ersetzen soll. D.h. wenn eine Untergemeinschaft gemäß der Gemeinschaftsordnung über bauliche Veränderungen in „ihrem“ Gebäude selbständig entscheiden kann, soll das weiterhin möglich bleiben – es kommt dann auf eine **2/3-Mehrheit und die Hälfte der Miteigentumsanteile bezogen auf dieses Gebäude** an.

5. WiE begrüßt die Kostentragungsregeln, § 71n Abs. 7

Die Kostentragungsregeln sind im Wesentlichen durchdacht und nachvollziehbar:

Nach dieser Vorschrift sollen die Kosten für die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage von denjenigen Wohnungseigentümer*innen getragen werden, die an die Anlage angeschlossen werden – und das nach Miteigentumsanteilen. Das entspricht dem Gedanken der baulichen Veränderungen gemäß § 21 Abs. 1 WEGesetz: Diejenigen, die nutzen, sollen die Kosten tragen.
Im Fall einer vollständigen Umstellung von dezentraler Versorgung auf zentrale Versorgung, ergibt sich diese Kostenverteilung auch unmittelbar aus dem WEGesetz.

Es wird begrüßt, dass sich der Entwurf auch mit den anderen denkbaren Fällen auseinandersetzt. Dieselbe Kostenfolge soll auch dann gelten, wenn ein zuvor dezentral versorgtes Gebäude künftig ganz oder teilweise zentral versorgt werden soll (Teilzentralisierung) oder eine teilweise zentrale Versorgung und teilweise dezentrale Versorgung besteht und an die neu installierte zentrale Heizungsanlage nun weitere zuvor dezentrale versorgte Wohnungen angeschlossen werden sollen (Mehrzentralisierung). In beiden Fällen ist es sachgerecht, die Kosten nach Miteigentumsanteilen zu verteilen.

Ebenfalls wird die Regelung in § 71n Abs. 7 Satz 2 begrüßt, mit der der WEG die Möglichkeit eröffnet wird, über die Kosten von Maßnahmen im Sondereigentum einen Beschluss zu fassen. Damit wird der WEG eine höhere Flexibilität bei der Kostenverteilung ermöglicht und möglichen Sonderregelungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Rechnung getragen, wonach Leitungen und Heizkörper dem Sondereigentum zugewiesen sind.

Die Regelung in § 71n Abs. 7 Satz 3, wonach diejenigen Wohnungseigentümer*innen, die zuvor dezentral versorgt wurden, für den Anschluss an eine vorhandene Zentralheizung einen Ausgleich zahlen sollen, ist vom Ansatz her nachvollziehbar. Die Berechnung seiner Höhe (Restwert?) dürfte aber schwierig werden. Soweit Kosten z.B. für zusätzliche Rohrverlegungen zu den neu anzuschließenden Wohnungen abgrenzbar sind, mag das zwar einfacher möglich sein, dürfte aber in der WEG erhebliches Streitpotential erzeugen.

Der Verweis in § 71n Abs. 7 Satz 4 auf § 16 Abs. 2 Satz 2 WEGesetz wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt. Damit wird den Eigentümer*innen ermöglicht, auch von einer in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vereinbarten Kostenverteilung durch Beschluss abzuweichen. Die Eigentümer*innen erhalten dadurch maximale Flexibilität bei der Kostenverteilung.

6. **Keine Regelung für Verfahren in WEGs ohne Etagenheizungen**
   § 71n findet ausschließlich auf WEGs mit mindestens einer Etagenheizung Anwendung. Diese WEGs sind vor besondere Herausforderungen gestellt.

   Aber auch WEGs, in denen alle Wohnungen über eine zentrale Heizungsanlage versorgt werden, müssen sich der Umstellung auf 65%-EE stellen. Aufgrund der langsameren Entscheidungsfindung in WEGs sollte deshalb nicht nur für WEGs mit Etagenheizzungen ein mittel- und langfristiger Erhaltungs- und Sanierungsplan inkl. Finanzierung verpflichtend werden (siehe Punkt 1). Bei allen WEGs stellt sich die Frage, auf welche Weise die 65%-EE-Anforderung erfüllt werden sollen und muss mit der Planung möglichst frühzeitig begonnen werden, damit die Eigentümer*innen – z.B. im Fall einer Heizungshavarie – schneller reagieren können und insb. die Finanzierung der Heizungsumstellung nicht erst dann thematisiert wird.

<u>Zu § 102 – Befreiungen</u>

Gemäß § 102 GEG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden Eigentümer*innen von den Anforderungen dieses Gesetzes befreien. WiE begrüßt, dass der Entwurf diese allgemeine Härtefallklausel im Hinblick auf die Erfüllung der 65%-EE-Anforderungen konkretisiert. Danach wird ein Härtefall auch dann angenommen, wenn die Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag oder zum Wert des Gebäudes stehen. Die Preisentwicklung für Energie als ergänzendes Kriterium heranzuziehen, ist sinnvoll. In solchen Fällen müssen die Eigentümer*innen ihr Heizungssystem nicht umrüsten.
Ebenfalls befürwortet wird die Ergänzung in § 102 Abs. 5, wonach **Gebäudeeigentümer*innen, die Transferleistungen beziehen,** von den Anforderungen nach § 71 **auf Antrag zu befreien** sind. Allerdings stellt sich hier wieder die Frage: **Gilt das auch für Wohnungseigentümer*innen und welche Folge hat das auf die Kostentragungspflicht im Innenverhältnis der**

WEG? Müssen dann die Miteigentümer*innen den Kostenanteil des Transferleistungsbeziehers übernehmen? Diese gesetzliche Regelung ist – ebenso wie die Ausnahmeregelung für über 80jährige – nicht „zu Ende gedacht“. Anzunehmen ist auch, dass die Wohnungseigentümer*innen hier „übersehen oder vergessen“ wurden.

Darüber hinaus sollte der Härtefall nicht allein an den Investitionskosten, dem Ertrag und dem Gebäudewert bemessen werden. Es muss auch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Eigentümer*innen berücksichtigt werden. Dies wird für Bezieher*innen von Transferleistungen getan (s.o.), es wird aber vermutlich nicht wenig Fälle geben, in denen Wohnungseigentümer*innen keine Transferleistungen erhalten, aber trotzdem nicht so finanzstark sind, die Kosten für den Austausch der Heizungsanlage zu tragen.

> *Ein Beispiel: Ein über 70jähriger ehemals Selbständiger, der keine Rente erhält, hat sich zur Altersvorsorge drei Eigentumswohnungen gekauft. In einer wohnt er, von den Mieteinnahmen der zwei anderen Eigentumswohnungen finanziert er seinen Lebensunterhalt. Ggf. müsste er eine Wohnung verkaufen, um die Heizungsumstellung in den anderen Wohnungen zu finanzieren. Dann stellt sich die Frage, ob seine Verkaufserlöse und künftigen (reduzierten) Mieteinnahmen ausreichen, um den bisherigen Lebensstandard zu halten.*

Forderungen von WiE:

- Auch Wohnungseigentümer*innen, die Transferleistungen beziehen, müssen die Härtefallregelungen in Anspruch nehmen können.
- Wohnungseigentümer*innen, die zwar keine Transferleistungen erhalten, aber trotzdem nicht so finanzstark sind, dass sie ihren Heizungsanteil zahlen können, benötigen Zuschüsse, zinsgünstige Kredite und passende Beratungsangebote.

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
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
Lobbyregisternummer R 001042
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

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

Stand: 12. April 2023

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 unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten, Online-Vorträgen und -Schulungen sowie weiteren Beratungs- und Informationsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.

Weitere Informationen: www.wohnen-im-eigentum.de

© 2023 Wohnen im Eigentum