



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes
und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der
Kehr- und Überprüfungsordnung, BR-Drs. 20/6875,
und den Leitplanken der Ampelfraktion zur weiteren Beratung des
GEG, Stand 13.06.2023**

Bonn, den 21.06.2023

Die Leitplanken, die die beabsichtigten Änderungen des Gesetzesentwurfs skizzieren, werfen zahlreiche Fragen auf. Sie lassen darüber hinaus befürchten, dass die Interessen der Wohnungseigentümer*innen noch weniger berücksichtigt werden, als es bereits im Gesetzesentwurf der Fall ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Leitplanken nicht darauf hindeuten, dass bei den noch einzuarbeitenden Änderungen in das GEG die Wohnungseigentümer*innen in den Blick genommen wurden. Es hat derzeit nicht den Anschein, als ob die von uns in unserer Stellungnahme dargestellten Defizite des Gesetzesentwurfs beseitigt werden sollen.

Zu diesem Gesetzesentwurf hatten wir bereits am 09.05.2023 [Stellung genommen](#) und Kritik geübt.

Die „Leitplanken“ geben Anlass zu folgenden Anmerkungen, Fragen und Kritikpunkten:

1. Kommunale Wärmeplanung – viele Fragen bleiben offen

Es wird eine „deutschlandweite kommunale Wärmeplanung bis spätestens 2028 angestrebt“. Solange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt, gelten beim Heizungstausch nicht die Regeln des GEG

WiE-Stellungnahme dazu:

Grundsätzlich ist eine kommunale Wärmeplanung zu begrüßen, insbesondere mit zeitlichen Vorgaben. Es wird begrüßt, wenn den Eigentümer*innen Planungssicherheit gegeben wird, wenn sie erfahren, welche Maßnahmen in der Kommune geplant sind, also z.B. wo welches Wärmenetz wann errichtet werden soll.

Im Detail bleibt hier aber vieles unklar:

- a. Was heißt „anstreben“? Handelt es sich um eine verpflichtende Frist, wonach die kommunale Wärmeplanung in jeder Kommune bis spätestens 2028 abgeschlossen sein muss? Oder handelt es sich – das Wort legt das nahe – um eine Absichtserklärung ohne rechtsverbindlichen Charakter?
- b. Welche Rechtsfolge tritt ein, wenn eine Kommune diese Frist nicht einhält? Gelten die Regelungen des GEG spätestens zum 01.01.2028 auch dann, wenn es noch keine kommunale Wärmeplanung in der jeweiligen Kommune gibt? Oder wird die Geltung des Gesetzes dann auf unbestimmte Zeit nach hinten verschoben?
- c. Welche Rechtslage gilt bei Kommunen, die bereits eine Wärmeplanung abgeschlossen haben? Tritt dort das Gesetz in vollem Umfang am 01.01.2024 in Kraft?
- d. Wie werden Eigentümer*innen über den Stand der Wärmeplanung (und ihren Abschluss) rechtssicher informiert?
- e. Wird es bei kommunalen Wärmenetzen eine Anschlusspflicht geben? Falls es diese geben sollte, wird daraus die Verpflichtung entstehen, eine den 65%-EE-Anforderungen entsprechende Heizung wieder auszubauen, und sich anschließen zu lassen?

So könnten die Ausführungen in 1b. des Leitplankenpapiers verstanden werden. Denn diese Regelung befasst sich nur mit Gasnetzen und nicht mit anderen Wärmenetzen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung kann z.B. ein Anschluss- und Benutzungszwang bei Fernwärmenetzen auch im Bestand angeordnet werden (BVerwG, Urteil v. 08.09.2016, 10 CN 1/15).

Es muss sichergestellt werden, dass die Eigentümer*innen wissen, wie die Rechtslage in ihrer Kommune ab 2028 aussieht. Auch dann, wenn die Regelungen schon vorher in Kraft treten sollen, weil eine Kommune von einer bereits abgeschlossenen Wärmeplanung ausgeht, muss das rechtzeitig den Eigentümer*innen mitgeteilt werden.

2. Beratung beim Verkauf von Heizungen – Beratung muss unabhängig sein

WiE-Stellungnahme dazu:

Es wird befürwortet, dass Eigentümer*innen beim Heizungskauf beraten werden sollen. Es bleiben aber ungeklärte Detailfragen:

- a. Ist die Beratung verpflichtend oder soll es nur ein freiwilliges Angebot geben?
- b. Wie sollen die Wohnungseigentümer*innen beraten werden? Einzeln, in der Eigentümersammlung? Wer übernimmt in diesem Fall die Kosten der Beratung?
- c. Welche Rechtsfolge soll eintreten, wenn es keine Beratung gegeben hat?
- d. Wie wird sichergestellt, dass die Beratung produktunabhängig erfolgen muss?
- e. Welche Formvorschriften soll es für die Dokumentation der Beratung geben?

Ein freiwilliges Angebot dürfte keine Lenkungswirkung haben. Aufgrund der Formulierung „darf der Verkauf [...] nur stattfinden“ wird aber davon ausgegangen, dass die Beratung verpflichtend sein soll.

Dann stellt sich die Frage, was passiert, wenn die Beratung nicht stattgefunden hat. Um die Regelung nicht leerlaufen zu lassen, muss es eine Sanktion geben. Diese wird auch davon abhängen, wer die Beratungsleistung übernehmen soll.

Bezüglich der Wohnungseigentümer*innen darf es nicht so geregelt werden, dass die Beratung allein der Verwaltung ausreichend sein soll. Die Wohnungseigentümer*innen müssen die Entscheidung treffen und die Kosten tragen, deshalb müssen auch sie beraten werden.

Sollte die Beratung durch den Heizungsverkäufer erfolgen, wäre dies eine „Scheinregelung“ oder „Scheinberatung“. Die Beratung wäre nicht mehr unabhängig, nicht technologieoffen, sondern einseitig produkt- und markenorientiert. Die Beratung darf in keinem Fall darauf hinauslaufen, dass Eigentümer*innen schlicht und einfach ein Belehrungsformular unterschreiben.

Die Beratung muss stattdessen durch einen unabhängigen Energieberater erfolgen.

3. Technologieoffenheit – unklar, wie mit Wärmenetzen, die 2045 nicht klimaneutral sind, umgegangen werden soll

WiE Stellungnahme dazu:

Die erweiterten Erfüllungsoptionen werden begrüßt.

Unklar sind die Ausführungen unter 2a. 2. Bulletpoint. Dort ist im ersten Satz festgehalten, dass Transformationspläne entfallen.

Hier ist eine Klarstellung sinnvoll, wie mit Wärmenetzen, die nicht gasbetrieben sind, aber nicht mit 65% erneuerbaren Energien betrieben werden, verfahren werden soll, da diese bis 2045 ebenfalls klimaneutral betrieben werden müssen.

Ebenso muss geklärt sein, welche konkreten Auswirkungen sich dann für die Eigentümer*innen ergeben.

4. Modernisierungsumlage – unklar, wie die Wohnungseigentümer*innen damit umgehen sollen

WiE-Stellungnahme dazu:

Die Klima- und Energiewende zu meistern, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Sie kann und darf deshalb weder allein den Mieter*innen noch den Vermieter*innen aufgebürdet werden. Es wird deshalb begrüßt, dass eine Modernisierungsumlage für Investitionen in Heizungsanlagen eingeführt wird, die die Anforderungen an 65%-EE erfüllen.

Unklar ist die Formulierung in Ziffer 3. des Leitplankenpapiers, wonach „Mieterinnen und Mieter von der Inanspruchnahme der Förderung auch unter Berücksichtigung der weiteren Modernisierungsumlage profitieren [sollen]“.

Eine Förderung für Investitionen wird aber der Person bewilligt, die die Investition vornimmt. Das sind die Vermieter*innen. Die Mieter*innen können von der Inanspruchnahme der Förderung begrifflich nicht direkt finanziell profitieren. Profitieren können sie nur indirekt von der Investition bzw. deren Ergebnis (niedrigere Betriebskosten).

Es bleibt offen, wie dies berechnet werden soll, da die Höhe der Betriebskosten wesentlich vom Heizverhalten der Mieter*innen abhängt. Wie soll objektiv bestimmt werden, ob Mieter*innen von der Modernisierung profitieren, wenn dieser Profit Voraussetzung für die Modernisierungsumlage sein soll?

Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass auch vermietende Wohnungseigentümer*innen in die Lage versetzt werden, den Austausch der Heizungsanlage, die sich (mit Ausnahme von Etagenheizungen) im Gemeinschaftseigentum befindet, im Wege einer Modernisierungsmieterhöhung geltend zu machen.

Soweit die Modernisierungsumlage von der Inanspruchnahme einer Förderung abhängig gemacht wird, müssen Förderprogramme entwickelt werden, die sich speziell an Wohnungseigentümergeinschaften richten und von diesen unbürokratisch in Anspruch genommen werden können. Die Probleme: Einzelne Eigentümer*innen können keine Förderung für die WEG bzw. für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beantragen. Das ist die Aufgabe des Verwalters. Vor Durchführung einer Maßnahme muss ein Beschluss gefasst werden. In dem Beschluss ist auch die Finanzierung zu klären, wozu auch eine mögliche Förderung gehört. Das setzt aber voraus, dass bei Beschlussfassung auch gesichert ist, dass die Förderung gewährt wird. Dies ist zum Zeitpunkt der ersten Beschlussfassung über den Heizungsaustausch meistens noch nicht geklärt. Müssen mindestens zwei Eigentümerversammlungen im Jahr stattfinden, ergeben sich hier erhebliche Verzögerungen zwischen Beschlussfassung, Antrag auf Förderung, Bewilligung der Förderung und Durchführung. Diese Verzögerungen können dazu führen, dass Fördertöpfe bereits leer sind.

Deshalb muss es entweder Sonderförderungen für WEGs geben oder ein Kontingent muss für die Inanspruchnahme von WEGs reserviert sein.

5. Ausgleich sozialer Härten – sollen Wohnungseigentümer*innen ausgegrenzt werden?

WiE Stellungnahme dazu:

Die Formulierungen unter Ziffer 4. des Leitplankenpapiers bleiben abstrakt. Wie sie umgesetzt werden sollen, ist unklar. Die Formulierung liest sich allerdings so, dass an der Ausnahmeregelung zur 80-Jahre-Grenze grundsätzlich festgehalten werden soll. Wir haben in unserer Stellungnahme dargestellt, dass diese Regelung aus mehreren Gründen nicht zielführend ist und verfassungswidrig sein dürfte. Auch die seitens des Bundesrats vorgeschlagene Erweiterung ändert daran nichts.

Sie führt – gleich in welcher Ausgestaltung – zu einer Ungleichbehandlung in Wohnungseigentümergeinschaften bzw. zu ihrer Nichtanwendbarkeit auf Wohnungseigentümer*innen. Denn wer soll die Kosten der nicht-zahlenden 80jährigen oder sogar 60jährigen übernehmen? Die jüngeren Miteigentümer*innen? Der Staat?

Hier sind eindeutige Sonderregelungen für die Wohnungseigentümer*innen erforderlich.

Zum einen: Planwidrige Regelungslücke zu Lasten der über 80jährigen Wohnungseigentümer*innen und der Wohnungseigentümer*innen, die einkommensbasierte Sozialleistungen beziehen

Ungleichbehandlung der über 80jährigen Wohnungseigentümer*innen gegenüber Hauseigentümer*innen: Es wird keine einzige Wohnungseigentümergeinschaft geben, in der alle Eigentümer*innen über 80 Jahre alt sind (oder auch nur alle das gesetzliche Rentenalter erreicht haben). Auch im Sonderfall der Gasetagenheizungen greift die Ausnahmeregelung dann nicht, wenn die Heizungsanlage zentralisiert werden soll. Die Zentralisierung der Heizungsanlage ist seitens des Gesetzgebers aber gerade gewollt. Auf den ganz überwiegenden Teil dieser Personengruppe werden die Ausnahmetatbestände schlicht und einfach nicht anwendbar sein.

Hier liegt also eine planwidrige Regelungslücke zu Lasten von über 80jährigen Wohnungseigentümer*innen. Dieselbe Regelungslücke gilt für Wohnungseigentümer*innen, die einkommensbasierte Sozialleistungen erhalten.

Zum anderen: Ungleichbehandlung der jüngeren Wohnungseigentümer*innen

Ungleichbehandlung von jüngeren Eigentümer*innen gegenüber den über 80jährigen Wohnungseigentümer*innen: Die Kosten der Umstellung der Heizungsanlage im Gemeinschaftseigentum sind nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Wären die über 80jährigen Miteigentümer*innen von der Kostentragung befreit, hätte das keinen Einfluss auf die Gesamtkosten in der Gemeinschaft. Es müssten also die „Jüngeren“ den Anteil der „Älteren“ mitbezahlen. Hier werden also die „Jüngeren“ gegen die „Älteren“ ausgespielt, ohne sachlichen Grund. Denn allein das Alter kann für sich genommen keinen sachlichen Grund darstellen.

Regelungen zum Ausgleich sozialer Härten sind unumgänglich. Sie müssen aber auch in vollem Umfang Wohnungseigentümer*innen erfassen können.

6. Verpflichtender mittel- und langfristiger Sanierungs-, Erhaltungs- und Finanzierungsplan – für WEGs dringend erforderlich

Wir haben in unserer Stellungnahme gefordert, dass für Wohnungseigentümergeinschaften ein mittel- und langfristiger Sanierungs-, Erhaltungs- und Finanzierungsplan verpflichtend sein muss, damit die Eigentümer*innen sich durch Rücklagenbildung auf die kostenauslösenden Maßnahmen vorbereiten und diese strategisch sinnvoll abarbeiten bzw. priorisieren können. Gerade damit sich Heizungen „rechnen“, sollte ein ganzheitlicher Ansatz gefördert werden.

Diese Planung könnte im Gleichklang mit der kommunalen Wärmeplanung dann ab 2028 gesetzliche Pflicht werden.

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: 21. Juni 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