

Einleitung.....	3
Teil 1 Änderungen der BKVO und der HKVO.....	3
I. BKVO	3
II. HKVO	3
1. § 7 Abs. 2 S. 1 - umlegbare Heizkosten.....	3
2. § 9.....	4
3. § 11 - Wegfall Wärmepumpenprivileg	4
4. § 12 Abs. 3 neu - Verpflichtung zur Ausstattung für Verbrauchserfassung für Wärmepumpen und Umstellung von Bruttowarmmieten	5
Teil 2 Vorüberlegungen und Kurzübersicht zur Heizungsumstellung	6
I. ab wann müssen überhaupt Heizungsanlagen zwingend mit einem Anteil erneuerbarer Energien betrieben werden ?	6
1. besteht bereits jetzt eine Umstellungspflicht ?	6
a) keine generelle Umstellungspflicht im Bestand	6
b) verpflichtender Einsatz erneuerbarer Energien bei Heizungsanlagen bereits jetzt lediglich im „Neubaubereich“.....	7
c) Einbau einer fossilen Heizungsanlage zwischen dem 1.1. 2024 und dem Eingreifen des § 71 Abs. 1 GEG	7
d) Einbau von Gasheizungen nach Eingreifen des § 71 Abs. 1 GEG noch möglich ?..	7
2. Umstellungspflicht nach Eingreifen des § 71 Abs. 1 GEG.....	8
a) nur bei Anlass für Austausch.....	8
b) generelle Übergangsfrist.....	8
c) weitere Ausnahmeregelungen.....	8
II. Übersicht: wie kann zukünftig die Pflicht zum Einsatz erneuerbarer Energien/unvermeidbarer Abwärme in einer Heizungsanlage realisiert werden ?	9
Teil 3 Welche Pflichten ergeben sich bereits jetzt für Gebäudeeigentümer und WEG-Verwalter bzw. Verwalter von Mehrfamilienhäusern ?.....	10
I. Heizungsprüfung und Optimierung.....	10
1. § 60a GEG Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen	10
a) Pflicht zur Durchführung einer Betriebsprüfung.....	10
b) Umfang der Betriebsprüfung.....	10
c) Durchführung durch fachkundige Person	11
d) Dokumentation Prüfergebnis und Umsetzung etwaiger erforderlicher Optimierung, § 60a Abs. 5 GEG.....	11
2. § 60b GEG Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen.....	11
a) Pflicht zur Durchführung einer Betriebsprüfung.....	11
b) Umfang der Prüfungen/Maßnahmen der Optimierung.....	11
c) Durchführung durch fachkundige Person	12
d) Dokumentation Prüfergebnis und Umsetzung etwaiger erforderlicher Optimierung, § 60a Abs. 5 GEG.....	12
e) Wiederholung der Überprüfung ?.....	12
f) Entbehrlichkeit bei standardisierter Gebäudeautomation	12
3. § 60c GEG hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung	13
a) Pflicht zur Durchführung eines hydraulischen Abgleiches	13
b) Umfang des hydraulischen Abgleiches	13
c) anzuwendende Verfahren	13
d) Dokumentation und Übermittlung.....	13
II. Spezialfall Gasetagenheizungen.....	13
1. vermietete Mehrfamilienhäuser.....	14
a) Grundsatzentscheidung.....	14
b) späteres Vorgehen bei notwendigem Austausch und Entscheidung für Beibehaltung des dezentralen Beheizungssystems.....	14
c) späteres Vorgehen bei Entscheidung für Zentralisierung des Heizungssystems ...	15
2. Wohnungseigentümergeinschaften.....	15
a) Vorbereitung der Grundsatzentscheidung durch die WEG in 2024 - Einholung von Informationen bei dem Bezirksschornsteinfeger.....	15

b) Einholung von Informationen bei den Eigentümern in 2024	16
c) Information der WEG durch die Wohnungseigentümer	16
d) konsolidierte Fassung der Informationen	16
e) Grundsatzentscheidung	16
f) Umsetzung der Grundsatzentscheidung	17
g) späteres Vorgehen bei Beibehaltung des dezentralen Beheizungssystems.....	17
h) späteres Vorgehen bei Entscheidung für Zentralisierung des Heizungssystems...	17
III. Gebäudeautomation in Nichtwohngebäuden.....	17
IV. (weitere) relevante Bußgeldvorschriften	19
V. Fördermittel.....	19
1. für Heizungsoptimierung.....	19
2. für Heizungsmaßnahmen	19

Gebäudeenergiegesetz 2024 - Neuerungen

Einleitung

Das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des BGB, der HeizkostenVO und der BetriebskostenVO und zur Änderung der Kehr- und ÜberprüfungsVO vom 16.10. 2023 (BGBl I Nr. 280 vom 19.10. 2023) ist nunmehr zum 1.1. 2024 in Kraft getreten. Neben den zukünftigen Verpflichtungen für Gebäudeeigentümer, Vermieter und WEG`s zum eventuell erforderlichen Einbau von mit einem Anteil erneuerbarer Energien betriebenen Heizungsanlagen ergeben sich auch unmittelbar geltende gesetzliche Änderungen in Bezug auf die Heizungsoptimierung- und Überprüfung, den verpflichtenden Einsatz von Gebäudeautomation in Nichtwohngebäuden sowie Änderungen der BetriebskostenVO und der HeizkostenVO, mit ebenfalls nicht unerheblichen rechtlichen und tatsächlichen Auswirkungen für Messdienstleister und Gebäudeeigentümer. Diese sind nachfolgend mit den jeweils wichtigsten Aspekten dargestellt.

Teil 1 Änderungen der BKVO und der HKVO

Die nachfolgend dargestellten Änderungen der Heizkostenverordnung treten erst zum 1. Oktober 2024 in Kraft und sind deshalb aktuell in amtlichen Gesetzesverzeichnissen noch nicht abgebildet. Die Änderungen der BKVO gelten ab 1.1. 2024.

I. BKVO

§ 2 S. 1 Nr. 4a der Betriebskostenverordnung beschreibt die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage und wird zukünftig um die Wörter "des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und..." ergänzt. Hiermit wird klargestellt, dass insbesondere auch der Stromverbrauch von Wärmepumpen zu den umlagefähigen Kosten gehört. (BT-Ds. 20/7619, S. 99).

§ 2 S. 1 Nr. 4a der Betriebskostenverordnung lautet nunmehr (seit 1.1. 2024):

"Hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung ..."

II. HKVO

1. § 7 Abs. 2 S. 1 - umlegbare Heizkosten

Auch die Regelung in § 7 Abs. 2 wird aus den bereits vorgenannten Gründen hinsichtlich des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms ergänzt (ab 1.10. 2024).

§ 7 Abs. 2 S. 1 der Heizkostenverordnung lautet dann zukünftig:

"Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a."

2. § 9

Für § 9 HKVO ergeben sich zukünftig Ergänzungen in Abs. 1 S. 2 und 5 sowie Abs. 2 S. 6, welche die Aufnahme von Wärmepumpen in die Regelungen zur Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen bezwecken.

§ 9 Abs. 1 S. 2 lautet zukünftig (*"bei Wärmepumpen oder"* neu eingefügt):

Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, *bei Wärmepumpen oder* bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen.

§ 9 Abs. 1 S. 5 lautet zukünftig (*"durch Wärmepumpen"* neu eingefügt):

Bei Anlagen, die nicht ausschließlich durch Heizkessel, *durch Wärmepumpen* oder durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten....

§ 9 Abs. 2 S. 6 lautet zukünftig (Nr. 3 neu angefügt und redaktionelle Anpassungen in Nr. 1 und 2):

Die nach den Zahlenwertgleichungen in Satz 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge (Q) ist

1. bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren,
2. bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung durch 1,15 zu dividieren *und*
3. *bei dem Betrieb einer monovalenten Wärmepumpe mit 0,30 zu multiplizieren.*

3. § 11 - Wegfall Wärmepumpenprivileg

In der Ausnahmeregelung des § 11 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe a) werden die Wörter *"Wärmepumpen- oder"* gestrichen. Mit Wärmepumpen versorgte Gebäude unterfallen damit zukünftig der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung nach den §§ 3-7 HKVO. Die Ausstattungspflicht und der Zeitpunkt der notwendigen verbrauchsabhängigen Abrechnung wird so dann in § 12 Abs. 3 neu S. 1. und 2 HKVO geregelt.

Hintergrund ist Art. 9b) Abs. 1 Energieeffizienz-Rili EU, wonach bei zentraler Anlage zur Wärme-Kälteerzeugung individuelle Verbrauchszähler zu installieren sind, wenn dies im Vergleich zu den potentiellen Energieeinsparungen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit technisch durchführbar und kosteneffizient ist.

Diese Voraussetzung ist nach Auffassung des Gesetzgebers nunmehr für Wärmepumpen erfüllt, da:

- vergleichbarer Aufwand wie bei Heizkesseln
- verbrauchsabhängige Erfassung bei Wärmepumpen kosteneffizient
- Energiekosten bei Wärmepumpen vergleichbar
- verbrauchsabhängige Abrechnung bringt bei fossilen Energien etwa 15 % Einsparung

Gebäudeeigentümern ist zu empfehlen, ggf. die Ausnahme nach § 11 Abs. 1 Nr. 1b) HKVO zu beanspruchen.

§ 11 Abs. 1 Nr. 1b) HKVO:

"Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden

1. auf Räume,

...

b) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist; unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können;..."

Der Einwand wäre im Falle einer Auseinandersetzung mit dem Mieter, welcher die nicht verbrauchsabhängig erfolgte Gebrauchsabrechnung rügt und seinerseits eine Kürzung nach § 12 HKVO begehrt, vom Vermieter zu erheben.

4. § 12 Abs. 3 neu - Verpflichtung zur Ausstattung für Verbrauchserfassung für Wärmepumpen und Umstellung von Bruttowarmmieten

In Folge der Änderung des § 11 Abs. 1 Nr. 3a) HKVO besteht zukünftig eine Verpflichtung zur Ausstattung von mit Wärmepumpen versorgten Gebäuden mit Verbrauchserfassungsgeräten gem. § 12 Abs. 3 S. 1 und 2 HKVO.

„Wenn der anteilige Verbrauch der Nutzer an Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen am 1. Oktober 2024 noch nicht erfasst wird, hat der Gebäudeeigentümer bis zum Ablauf des 30. September 2025 eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu installieren. In den Fällen des Satzes 1 sind die Vorschriften dieser Verordnung für den Abrechnungszeitraum, der nach der Installation beginnt, erstmalig anzuwenden.“

Des Weiteren ergeben sich zukünftige Verpflichtungen gem. § 12 Abs. 3 S. 3 HKVO neu. Dieser lautet zukünftig:

"Der Eigentümer eines vermieteten Gebäudes, in dem mindestens ein Mieter eine Bruttowarmmiete entrichtet, hat vor Beginn des ersten Abrechnungszeitraums nach dem 30. September 2025 Folgendes zu bestimmen... den Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 jährlich angefallenen Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser sowie den Anteil der einzelnen Nutzeinheiten an dem ermittelten Durchschnittswert entsprechend ihrer Wohn- oder Nutzfläche."

Die Ermittlung des Durchschnittswertes nach S. 3 dient dabei der Vorbereitung der regelmäßigen Durchführung der Heizkostenabrechnung und der Umstellung der Vertragsstruktur von einer Inklusiv- auf eine Brutto- oder Nettokaltmiete, die Kosten der Versorgung mit Wärme/Warmwasser sind im Wege ergänzender Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage aus der bisher vereinbarten Bruttowarmmiete herauszurechnen; die Bil-

dung des Durchschnittswertes dient dem Ausgleich witterungs- und brennstoffpreisbedingter Schwankungen und bildet damit zugleich die Grundlage für die zukünftige Heizkostenvorauszahlung neben der Bruttokaltmiete. (BT-Ds. 20/7619, S. 100).

Bruttowarmmieten oder Inklusivmieten sind wegen der Neuregelung des § 12 Abs. 3 S. 2 HKVO nach Ablauf der vorgesehenen Übergangsfristen nicht mehr zulässig (BT-Ds. 20/7619, S. 100).

Teil 2 Vorüberlegungen und Kurzübersicht zur Heizungsumstellung

I. ab wann müssen überhaupt Heizungsanlagen zwingend mit einem Anteil erneuerbarer Energien betrieben werden ?

1. besteht bereits jetzt eine Umstellungspflicht ?

a) keine generelle Umstellungspflicht im Bestand

Obwohl die GEG-Novelle 2024 bereits mit dem 1.1. 2024 in Kraft tritt, bestehen aktuell keine zwingenden Aufrüstungspflichten für Gebäudeeigentümer in Bezug auf bestehende Heizungsanlagen. Diese können gem. § 72 Abs. 4 GEG neu vielmehr grundsätzlich bis zum 31.12. 2044 weiter betrieben werden. (Zu beachten ist allerdings, dass die geplanten Änderungen der EU-Gebäuderichtlinie insoweit den 31.12. 2040 im Blick haben, was zur Notwendigkeit einer späteren entsprechenden Anpassung des GEG führen würde.)

Vielmehr ist die diesbezügliche Regelung des § 71 Abs. 1 GEG erst anwendbar, wenn die jeweilige Kommune ihre Wärmeplanung nach dem ebenfalls zum 1.1. 2024 in Kraft getretenen Wärmeplanungsgesetz (BGBl 2023 Nr. 394 vom 22.12. 2023) abgeschlossen hat. Hierfür bestehen gem. § 71 Abs. 8 GEG Übergangsfristen bis zum 30.6. 2026 (Gemeindegebiet mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. 30.6. 2028 (Gemeindegebiet mit bis zu 100.000 Einwohnern). Die Wärmeplanung muss auch gem. für verbindlich erklärt werden.

Dies kann allerdings selbstverständlich im Einzelfall auch bereits vor dem Ablauf der in § 71 Abs. 8 GEG genannten Fristen erfolgen.

Legt umgekehrt eine Gemeinde ihre Wärmeplanung nicht fristgerecht vor, treten die Regelungen des § 71 Abs. 1 GEG mit Ablauf der Übergangsfristen automatisch in Kraft.

Vor dem Eintritt der Voraussetzungen des § 71 Abs. 8 GEG besteht also keine Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Errichtung und dem Betrieb einer neuen Heizungsanlage im Gebäudebestand.

b) verpflichtender Einsatz erneuerbarer Energien bei Heizungsanlagen bereits jetzt lediglich im „Neubaubereich“

Davon zu trennen ist allerdings der Einbau einer Heizungsanlage in einem Gebiet, für das vor Ablauf der Fristen durch die nach Landesrecht zuständige Stelle unter Berücksichtigung eines nach bundesrechtlichen Regelungen erstellten Wärmeplanes eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder eines Wasserstoffnetzausbaubereiches getroffen wurde. Hier sind die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG bereits einen Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung einzuhalten.

c) Einbau einer fossilen Heizungsanlage zwischen dem 1.1. 2024 und dem Eingreifen des § 71 Abs. 1 GEG

Zu beachten ist auch, dass bei Heizungsanlagen, die jetzt nach dem 1.1. 2024 eingebaut werden und nach dem 19.4. 2023 beauftragt wurden, sich gem. § 71 Abs. 9 GEG bereits ab dem 1.1. 2029 eine frühzeitige Aufrüstungspflicht für diese Heizungsanlagen ergeben wird. So sind beginnend ab 1.1. 2029 folgende Quoten für den Einsatz erneuerbarer Energien zu erfüllen:

ab 1.1. 2029 mindestens 15 %

ab 1.1. 2035 mindestens 30 %

ab 1.1. 2040 mindestens 60 %

Hier wird sich also schon zeitnah die Frage nach der technischen Realisierbarkeit einer Umstellung auf den erneuerbaren Anteil und vor allem der Wirtschaftlichkeit des Einbaus einer zunächst noch rein fossil betriebenen Heizungsanlage im Übergangszeitraum stellen.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund muss vor dem Einbau einer Heizungsanlage mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen nach § 71 Abs. 11 GEG zwingend eine Beratung erfolgen, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und ein mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender Kohlenstoffdioxid-Bepreisung, hinweist.

Noch vor dem 19.4. 2023 beauftragte (Abschluss Lieferungs- oder Leistungsvertrag) und bis zum 18.10. 2024 eingebaute Heizungsanlagen sind von der Beratungs- und Aufrüstungspflicht nicht betroffen.

d) Einbau von Gasheizungen nach Eingreifen des § 71 Abs. 1 GEG noch möglich ?

Die Aufstellung oder der Einbau einer nicht den Vorgaben des § 71 Abs. 1 oder 9 GEG genügenden Gasheizung sowie deren Inbetriebnahme ist grundsätzlich noch möglich, wenn diese Heizungsanlage auf die Verbrennung von 100 Prozent Wasserstoff umgestellt werden kann und die weiteren Voraussetzungen des § 71 k GEG (Gebäude liegt in einem ausgewiesenen Wasserstoffnetzausbaubereich, das spätestens bis zum 31.12. 2044 vollständig mit Wasserstoff versorgt werden soll; es wird bis 30.6. 2028 ein verbindlicher Fahrplan für die vollständige Umstellung der Netzinfrastruktur einschließlich eines Investitionsplanes mit zwei- bis dreijährlichen Meilensteinen aufgestellt und durch die Bundesnetzagentur genehmigt) erfüllt sind.

beachte jedoch:

Scheitert der fristgerechte Wasserstoffnetzausbau, müssen nach § 71k Abs. 4 GEG zwischenzeitlich noch eingebaute, den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG bisher nicht genügende Heizungsanlagen spätestens innerhalb von drei Jahren nach öffentlicher Bekanntgabe des Eintritts der Bestandskraft des diesbezüglichen Feststellungsbescheides entsprechend § 71 Abs. 1 GEG umgestellt werden. Der Gebäudeeigentümer hat einen Anspruch auf Erstattung der daraus entstehenden Mehrkosten, gegen den Betreiber des Gasverteilnetzes, es sei denn dieser hat die Entstehung der Mehrkosten nicht zu vertreten.

2. Umstellungspflicht nach Eingreifen des § 71 Abs. 1 GEG

a) nur bei Anlass für Austausch

Selbst wenn die generelle Pflicht zum Einsatz erneuerbarer Energien bei Errichtung oder Inbetriebnahme einer neuen Heizungsanlage eingreift, folgt hieraus noch keine unmittelbare Umstellungspflicht etwa für jede bereits bestehende Heizungsanlage. Vielmehr sind die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG nur zu beachten, wenn ein Anlass für die Erneuerung einer Heizungsanlage besteht. Dieser kann sich wie folgt ergeben:

- Verpflichtung zur Erneuerung eines Heizkessels spätestens 30 Jahre nach Inbetriebnahme gem. fortbestehendem § 72 Abs. 2 GEG
- irreparable Havarie einer bestehenden Heizungsanlage
- freiwillige Entscheidung zum Austausch der bestehenden Heizungsanlage

b) generelle Übergangsfrist

In allen vorgenannten Fällen besteht aber auch die Möglichkeit, von der Übergangsregelung des § 71i GEG Gebrauch zu machen, wonach zunächst weiterhin für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren eine fossile Heizungsanlage eingebaut und betrieben werden könnte, welche nicht den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG genügt (z.B. gebrauchte Anlage oder Mietheizung). Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt wurden, auch wenn innerhalb der Frist ein weiterer Heizungs-austausch erfolgen sollte.

c) weitere Ausnahmeregelungen

Die neuen Regelungen zu Heizungsanlagen sind vollständig in die bereits bestehende Systematik des Gebäudeenergiegesetzes integriert. Es handelt sich entgegen der landläufigen Bezeichnungen "Heizungsgesetz" gerade nicht um ein eigenständiges Gesetz. Bereits im ursprünglichen GEG vorgesehene Ausnahmetatbestände bleiben erhalten bzw. werden sogar ergänzt.

Insbesondere die Ausnahmeregelung des § 73 Abs. 1 GEG für selbstnutzende Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt ebenfalls erhalten, sie bleibt von den übrigen an dieser Stelle eingetretenen Änderungen unberührt.

§ 73 Abs. 1 GEG

"Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 Absatz 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen."

Zudem können sich Eigentümer ggf. auch auf das Vorliegen der Ausnahme- und Härtefalltatbestände der § 5 (Wirtschaftlichkeitsgebot) und § 102 Abs. 1 S. 2 bb) neu GEG berufen.

II. Übersicht: wie kann zukünftig die Pflicht zum Einsatz erneuerbarer Energien/unvermeidbarer Abwärme in einer Heizungsanlage realisiert werden ?

Eine Heizungsanlage darf nach § 71 Abs. 1 GEG zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereit gestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt.

Dies gilt nach § 71 Abs. 4 GEG bei einer verbundenen Heizungs- und Warmwasseranlage für das Gesamtsystem, bei der getrennten Erzeugung von Heizung und Warmwasser jedoch nur in Bezug auf das Einzelsystem, das neu eingebaut oder aufgestellt wird und bei mehreren Heizungsanlagen in einem Gebäude oder in einem Quartier (zur Wärmeversorgung verbundene Gebäude) entweder auf die einzelne Heizungsanlage, die neu eingebaut oder aufgestellt wird, oder für die Gesamtheit aller installierten Heizungsanlagen.

Es greift der Grundsatz der Technologieoffenheit, der Eigentümer kann gem. § 71 Abs. 2 GEG frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 GEG erfüllt werden. In diesem Fall ist die Einhaltung der Anforderungen auf Grundlage von Berechnungen nach der DIN V 18599: 2018-09 durch eine nach § 88 GEG berechnete Person vor der Inbetriebnahme nachzuweisen. Die Heizungsanlage muss nach den Anforderungen des Nachweises eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden.

Daneben nennt § 71 Abs. 3 GEG verschiedene Erfüllungsoptionen, bei deren Umsetzung ein konkreter Nachweis der Erfüllung des 65%-Anteiles für erneuerbare Energien/unvermeidbarer Abwärme entfällt; die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG gelten bereits für die nachfolgend genannten Anlagen einzeln oder in Kombination untereinander ohne weiteren Nachweis als erfüllt:

1. Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz nach Maßgabe des § 71b
2. elektrisch angetriebene Wärmepumpe nach Maßgabe des § 71c
3. Stromdirektheizung nach Maßgabe des § 71d
4. solarthermische Anlage nach Maßgabe des § 71d
5. Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate nach Maßgabe der §§ 71f und 71g
6. Wärmepumpen-Hybridheizung (elektrisch angetriebene Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffsteuerung) nach Maßgabe des § 71h
7. Solarthermie-Hybridheizung (solarthermische Anlage nach Maßgabe des § 71 e und § 71h Abs. 2 in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffsteuerung nach Maßgabe § 71h Abs. 4)

Die Einhaltung der sich für die jeweilige Erfüllungsoption konkret ergebenden Vorgaben ist selbstverständlich zwingend erforderlich. Es bestehen unterschiedliche Anforderungen für den Deckungsgrad des Wärmebedarfes des Gebäudes und der Gebäudeausstattung und -beschaffenheit bzw. der einzusetzenden (Bio-)Brennstoffe.

Im Falle des § 71b GEG (Anschluss Wärmenetz) ergeben sich weitere spezielle Übergangsfristen bis zu insgesamt max. 13 Jahren nach § 71j GEG, auch in dieser Zeit kann bis zum erfolgenden Anschluss an ein Wärmenetz eine nicht den Anforderungen des § 71 Abs. 1 oder Abs. 9 GEG genügende Heizungsanlage eingebaut oder aufgestellt werden, wenn die weiteren in § 71j Abs. 1 GEG genannten Voraussetzungen (Abschluss eines verpflichtenden Liefer- und Anschlussvertrages, Vorlage eines verpflichtenden Wärmenetzausbau- und dekarbonisierungsfahrplan durch Wärmenetzbetreiber, Verpflichtung des Wärmenetzbetreibers

gegenüber dem Gebäudeeigentümer zur Inbetriebnahme des Wärmenetzes innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss) vorliegen.

Teil 3 Welche Pflichten ergeben sich bereits jetzt für Gebäudeeigentümer und WEG-Verwalter bzw. Verwalter von Mehrfamilienhäusern ?

I. Heizungsprüfung und Optimierung

Der Gesetzgeber hat verschiedene Prüfungs- und Optimierungsverpflichtungen für neue und ältere Heizungsanlagen im Rahmen der Gesetzesänderungen im GEG verankert.

1. § 60a GEG Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen

a) Pflicht zur Durchführung einer Betriebsprüfung

Der Gesetzgeber hielt die Einführung einer Betriebsprüfung für Wärmepumpen für erforderlich, da diese bisher - anders als Heizungsanlagen mit Verbrennungsprozessen - keiner regelmäßigen Betriebsprüfung unterliegen. Erfasst sind auch Wärmepumpen, die in ein Gebäudenetz einspeisen. Die Regelung bezweckt die Erschließung von Optimierungspotentialen von Wärmepumpen.

Die Betriebsprüfung ist nur in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungs- oder sonstigen selbständigen Nutzeinheiten oder bei Einspeisung in ein Gebäudenetz, an das mindestens sechs Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten angeschlossen sind, verpflichtend durchzuführen und wenn die Wärmepumpe nach dem 31.12. 2023 eingebaut oder aufgestellt wird, § 60a Abs. 1 S.1 GEG. Warmwasser-Wärmepumpen oder Luft-Luft-Wärmepumpen unterfallen nicht der Betriebsprüfungspflicht.

Die erforderliche Betriebsprüfung muss nach Ablauf einer vollständige Heizperiode, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inbetriebnahme erfolgen.

Sie muss für Wärmepumpen, die nicht einer Fernkontrolle unterliegen, spätestens alle fünf Jahre wiederholt werden.

b) Umfang der Betriebsprüfung

Der Umfang der Betriebsprüfung wird in § 60a Abs. 2 GEG umfassend beschrieben. Die Prüfung bezieht sich insbesondere auf die Überprüfung

- ob ein hydraulischer Abgleich durchgeführt wurde
- der Regelparameter der Anlage einschließlich der Einstellung
- der Vor- und Rücklauftemperaturen und der Funktionstüchtigkeit des Ausdehnungsgefäßes
- die messtechnische Auswertung der Jahresarbeitszahl und Empfehlungen zur Verbesserung der Effizienz durch Maßnahmen an der Heizungsanlage, der Heizverteilung, dem Verhalten oder der Gebäudehülle
- des Füllstandes des Kältemittelkreislaufes
- der hydraulischen Komponenten
- der elektrischen Anschlüsse
- des Zustandes der Außeneinheit sofern vorhanden und
- Sichtprüfung der Dämmung der Rohrleitungen des Wasserheizungssystems

c) Durchführung durch fachkundige Person

Die Betriebsprüfung ist nach § 60a Abs. 3 und 4 GEG von einer fachkundiger Person durchzuführen. Diese muss eine erfolgreiche Schulung im Bereich der Überprüfung von Wärmepumpen, welche wiederum die in § 60a Abs. 2 GEG genannten Inhalte abdeckt, durchlaufen haben. Fachkundig sind insbesondere Schornsteinfeger, Installateure und Heizungsbauer, Kälteanlagenbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer, Elektrotechniker oder auf der Energie-Effizienzexpertenliste des Bundes geführte Energieberater.

d) Dokumentation Prüfergebnis und Umsetzung etwaiger erforderlicher Optimierung, § 60a Abs. 5 GEG

Das Ergebnis der Prüfung und der eventuell bestehende Optimierungsbedarf ist schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden.

Erforderliche Optimierungsmaßnahmen sind innerhalb von einem Jahr nach der Betriebsprüfung durchzuführen.

Das Ergebnis der Prüfung und der Nachweis zu den etwaigen durchgeführten Arbeiten sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. Entsprechendes gilt für Pachtverhältnisse oder sonstige Formen der entgeltlichen Nutzungsüberlassung von Gebäuden oder Wohnungen.

2. § 60b GEG Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen

a) Pflicht zur Durchführung einer Betriebsprüfung

Die Regelung des Abs. 1 S. 1 betrifft eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die nach Ablauf des 30.9. 2009 eingebaut oder aufgestellt wurden, keine Wärmepumpe ist und in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nuteinheiten betrieben wird.

Eine derartige Heizungsanlage ist innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen.

§ 60a Abs. 1 S. 2 bestimmt dass eine S.1 entsprechende Anlage, die jedoch bereits vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt wurde, bis zum 30.9. 2027 einer Heizungsprüfung und -optimierung zu unterziehen ist.

b) Umfang der Prüfungen/Maßnahmen der Optimierung

In der Heizungsprüfung ist gem. Abs. 1 S. 3 zu prüfen,

1. ob die zum Betrieb der Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind,
2. ob eine effiziente Heizungspumpe im Heizsystem eingesetzt wird,
3. inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen oder Armaturen durchgeführt werden sollten und
4. welche Maßnahmen zur Absenkung der Vorlauftemperatur nach Inaugenscheinnahme durchgeführt werden können.

§ 60b Abs. 2 GEG beschreibt sodann die zur Optimierung gem. Abs. 1 S. 3 regelmäßig notwendigen Maßnahmen.

c) Durchführung durch fachkundige Person

Die Heizungsprüfung nach Abs.1 ist gem. § 60b Abs. 3 GEG von einer fachkundigen Person im Sinne des § 60a Abs. 3 GEG durchzuführen.

d) Dokumentation Prüfergebnis und Umsetzung etwaiger erforderlicher Optimierung, § 60a Abs. 5 GEG

Das Ergebnis der Prüfung und der eventuell bestehende Optimierungsbedarf ist schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden.

Erforderliche Optimierungsmaßnahmen sind innerhalb von einem Jahr nach der Heizungsprüfung durchzuführen und schriftlich festzuhalten.

Das Ergebnis der Prüfung und der Nachweis zu den etwaigen durchgeführten Arbeiten sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. Entsprechendes gilt für Pachtverhältnisse oder sonstige Formen der entgeltlichen Nutzungsüberlassung von Gebäuden oder Wohnungen.

e) Wiederholung der Überprüfung ?

Die Wiederholung ist nicht erforderlich, wenn nach der Inspektion an der betreffenden Heizungsanlage oder an der kombinierten Heizungs- und Lüftungsanlage keine Änderungen vorgenommen wurden oder in Bezug auf den Wärmebedarf des Gebäudes oder des konditionierten Bereiches keine Änderungen eingetreten sind, § 60a Abs. 6 GEG.

f) Entbehrlichkeit bei standardisierter Gebäudeautomation

Nach § 60b Abs. 7 GEG kann die Heizungsprüfung in bestimmten Fällen entfallen.

Dies gilt z.B. bei Vorhandensein standardisierter Gebäudeautomation nach § 71a GEG sowie bei Wärmepumpen, die nach § 60a GEG einer Betriebsprüfung unterzogen werden. Ebenfalls von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen sind, sofern die Gesamtauswirkungen eines solchen Ansatzes gleichwertig sind, Heizungsanlagen oder kombinierte Heizungs- und Lüftungsanlagen, die

1. unter eine vertragliche Vereinbarung über ein Niveau der Gesamtenergieeffizienz oder eine Energieeffizienzverbesserung fallen, insbesondere unter einen Energieleistungsvertrag gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 8a, oder
2. von einem Versorgungsunternehmen oder einem Netzbetreiber betrieben werden und demnach systemseitigen Maßnahmen zur Überwachung der Effizienz unterliegen.

Gem. § 60b Abs. 8 GEG ist das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes durch Vorlage der dort genannten Unterlagen nachzuweisen.

3. § 60c GEG hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

a) Pflicht zur Durchführung eines hydraulischen Abgleiches

Nach Abs. 1 der Regelung ist ein Heizungssystem mit Wasser als Wärmeträger nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten hydraulisch abzugleichen.

b) Umfang des hydraulischen Abgleiches

Gem. Abs. 2 hat dieser folgende Leistungen der Planung und Durchführung zu umfassen:

1. eine raumweise Heizlastberechnung,
2. eine Prüfung und nötigenfalls eine Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und
3. die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

c) anzuwendende Verfahren

Für die raumweise Heizlastberechnung ist das in der DIN EN 12831, Teil 1, Ausgabe September 2017, in Verbindung mit DIN/TS 12831, Teil 1, Ausgabe April 2020, [2] vorgesehene Verfahren anzuwenden. (Abs. 2)

Der hydraulische Abgleich ist nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK-Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“, VdZ – Wirtschaftsvereinigung Gebäude und Energie e. V., 1. aktualisierte Neuauflage April 2022, Nummer 4.2. oder nach einem gleichwertigen Verfahren durchzuführen. (Abs. 3)

d) Dokumentation und Übermittlung

Nach § 60c Abs. 4 GEG ist die Bestätigung des hydraulischen Abgleiches einschließlich der Einstellungswerte, der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der raumweisen Heizlastberechnung, der Auslegungstemperatur, der Einstellung der Regelung und des Drückens im Ausdehnungsgefäß schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen mitzuteilen. Die Bestätigung nach Satz 1 ist auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. § 60a Absatz 5 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

II. Spezialfall Gasetagenheizungen

Verfügt ein Bestandsgebäude nach dem Eingreifen des § 71 Abs. 1 GEG noch über mindestens eine Etagenheizung, ergeben sich für den Eigentümer oder die WEG ebenfalls Verpflichtungen, insbesondere eine Verpflichtung zur Entscheidung binnen 5 Jahren, ob das bisherige dezentrale Beheizungssystem beibehalten werden, oder eine Umstellung auf ein zentrales Heizungssystem erfolgen soll. Die 5-Jahres-Frist beginnt grundsätzlich mit dem ersten notwendigen Austauschfall für eine Heizung seit Eingreifen des § 71 Abs. 1 GEG. Liegt die Grundlagenentscheidung fristgerecht vor, ergibt sich eine Übergangsfrist von bis zu weiteren 8 Jahren.

In diesem gesamten Zeitraum von insgesamt maximal 13 Jahren seit Eintritt des ersten Austauschfalles können noch Heizungsanlagen, welche nicht den Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG genügen, aufgestellt oder eingebaut und betrieben werden.

WEG-Verwalter müssen die Grundlagenentscheidung durch die Wohnungseigentümer - unabhängig vom Zeitpunkt des Eingreifens des § 71 Abs. 1 GEG - bereits im Jahr 2024 vorbereiten.

1. vermietete Mehrfamilienhäuser

Maßgeblich ist hier die Regelung in § 71I GEG.

a) Grundsatzentscheidung

Entscheidet sich der Verantwortliche innerhalb der 5-Jahresfrist zur zukünftigen Erfüllung der Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG für eine vollständige oder teilweise Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudes auf eine zentrale Heizungsanlage verlängert sich die Frist nach § 71I Abs. 1 GEG um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens jedoch um acht Jahre. Dies gilt für alle Wohnungen und sonstigen selbständigen Nuteinheiten, die von der Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfasst sind.

Die Umstellungsentscheidung ist gem. § 71I Abs. 5 GEG unverzüglich dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger in Textform mitzuteilen.

beachte aber:

Trifft der Verantwortliche innerhalb der 5-Jahresfrist weder eine Entscheidung zur Umstellung auf ein zentrales Heizungssystem noch eine Entscheidung zur Beibehaltung des dezentralen Beheizungssystems, ist er gem. § 71I GEG zur Vornahme der vollständigen Umstellung auf ein zentrales Heizungssystem verpflichtet.

"Keine Entscheidung" ist also eine Entscheidung für Zentralisierung.

b) späteres Vorgehen bei notwendigem Austausch und Entscheidung für Beibehaltung des dezentralen Beheizungssystems

Anwendungsfall 1

Läuft die (hier: nur 5-jährige) Übergangsfrist noch, kann noch eine nicht den Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG genügende Etagenheizung aufgestellt oder eingebaut und betrieben werden. Die Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 GEG sind für die so noch eingebauten Heizungsanlagen erst nach Ablauf einer weiteren Übergangsfrist von einem weiteren Jahr einzuhalten. (Umstellung).

Hier wird sich erneut insbesondere die Frage der technischen Machbarkeit der Nachrüstung und der generellen Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorgehens stellen.

Anwendungsfall 2

Soll der Neueinbau und die Inbetriebnahme einer Etagenheizung nach dem Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist erfolgen, muss diese unmittelbar den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG entsprechen.

c) späteres Vorgehen bei Entscheidung für Zentralisierung des Heizungssystems

Anwendungsfall 1

Läuft die (ggf. verlängerte) Übergangsfrist noch, kann noch vorübergehend eine dezentrale Heizungsanlage, welche nicht den Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG genügt, aufgestellt oder eingebaut und betrieben werden. So noch eingebaute dezentrale Heizungsanlagen sind erst nach Ablauf eines weiteren Jahres seit Ablauf der (verlängerten) Übergangsfrist bzw. seit der Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen,

§ 71 Abs. 2 S. 2 GEG.

Der Einbau einer nicht den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG genügenden neuen dezentralen Heizungsanlage erst spät innerhalb der verlängerten Übergangsfrist dürfte sich vor diesem Hintergrund allerdings kaum als wirtschaftlich vertretbar darstellen. Hier wird in praktischer Hinsicht nur noch der vorübergehende Einbau einer gebrauchten oder einer gemieteten Etagenheizung in Betracht kommen.

Anwendungsfall 2

Ist die verlängerte Übergangsfrist abgelaufen bzw. die zentrale Heizungsanlage fertig gestellt, sind alle Wohnungen oder selbständigen Nutzungseinheiten, die von der Zentralisierungsentscheidung erfasst sind, und deren bisherige Etagenheizungen nun ausgetauscht werden (und nicht bereits schon in der (verlängerten) Übergangsfrist ausgetauscht wurden - dann § 71 Abs. 2 S. 2 GEG) an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen, *sobald sie ausgetauscht werden müssen.*

2. Wohnungseigentümergeinschaften

Wohnungseigentümergeinschaften unterliegen *zusätzlich* der Spezialregelung des § 71n GEG, welche teilweise auch ausdrücklich auf § 71l GEG verweist. Im Übrigen folgt die Anwendung des § 71l GEG auf Wohnungseigentümergeinschaften aus der insoweit allgemein gehaltenen Formulierung in § 71 Abs. 1 GEG.

a) Vorbereitung der Grundsatzentscheidung durch die WEG in 2024 - Einholung von Informationen bei dem Bezirksschornsteinfeger

Nach § 71n Abs. 1 GEG ist die Wohnungseigentümergeinschaft in einem Gebäude, in welchem mindestens noch eine Etagenheizung besteht, verpflichtet, bis zum Ablauf des 31.12. 2024 von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zur Vorbereitung der späteren Grundsatzentscheidung und eventuellen Planung einer Zentralisierung die Mitteilung der im Kkehrbuch vorhandenen Informationen zu den Etagenheizungen zu verlangen.

Hierzu gehören nach Abs. 1 S. 2:

1. die Art der Anlage
2. das Alter der Anlage
3. die Funktionstüchtigkeit der Anlage
4. die Nennwärmeleistung der Anlage

Auf Verlangen der WEG ist der Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung für jede Etagenheizung jeweils das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Abs. 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes oder die nach S. 2 erforderlichen und im Kehrbauch vorhandenen Informationen der WEG gegen Ersatz der Aufwendungen zu übersenden.

b) Einholung von Informationen bei den Eigentümern in 2024

Gem. § 71n Abs. 2 GEG besteht die Verpflichtung der WEG, von den Wohnungseigentümern bis zum Ablauf des 31.12. 2024 von den Eigentümern der Wohnungen oder der sonstigen selbständigen Nutzeinheiten mit Etagenheizungen die Mitteilung von Information über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen zu verlangen, die für eine Erstein-schätzung eines etwaigen Handlungsbedarfes zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG dienlich sein können.

Hierzu zählen insbesondere Informationen über

1. den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungser-fahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,
2. sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen, die die Wohnungseigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, und
3. Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.

c) Information der WEG durch die Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer sind dazu verpflichtet, die genannten Informationen innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung in Textform mitzuteilen.

Ebenso besteht eine Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die Gemeinschaft der Woh-nungseigentümer über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme und über weitere Änderungen zu den Informationen nach Absatz 1 Satz 2 sowie nach Satz 1 unverzüglich zu unterrichten.

d) konsolidierte Fassung der Informationen

Nach Ablauf der Mitteilungsfrist (Abs. 2 S. 3) stellt die WEG den Eigentümern diese binnen drei Monaten in konsolidierter Fassung zur Verfügung.

e) Grundsatzentscheidung

Zu beachten ist zunächst § 71n Abs. 4 GEG:

Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetrieb-nahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungsei-gentümerversammlung einzuberufen. In der Wohnungseigentümerversammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu beraten und auf die Rechtsfolge des § 71I Absatz 4 (zwingende Pflicht zur Zentralisierung im Falle der "Nichtent-scheidung" binnen der fünf-Jahresfrist) hinzuweisen.

Gem. § 71n Abs. 5 GEG haben die Wohnungseigentümer sodann innerhalb der fünfjährigen Übergangsfrist über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Abs. 1 GEG zu beschließen. Dabei kann allerdings die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung gem. § 71n Abs. 6 nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. *Die Entscheidung für die Beibehaltung eines dezentralen Beheizungssystems soll also erschwert werden. Die Entscheidung für die Zentralisierung der Heizungsanlage ist dagegen mit lediglich einfacher Mehrheit möglich.*

Somit ist auch davon auszugehen, dass viele Wohnungseigentümergeinschaften, welche heute noch über Etagenheizungen verfügen, eine Zentralisierungsentscheidung treffen oder bei Nichtentscheidung automatisch hierzu verpflichtet sein werden.

f) Umsetzung der Grundsatzentscheidung

In diesem Zusammenhang ist § 71n Abs. 4 GEG zu beachten:

Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der Frist des § 71I Absatz 1 Satz 1 über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Absatz 1 zu beschließen. Für die Erfüllung dieser Anforderungen ist ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen. Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung der Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu berichten.

Auch wenn dies dem Wortlaut der Regelung nicht zu entnehmen ist, werden die Verpflichtungen zum Umsetzungskonzept und zur Unterrichtung letztlich nur bei einer Entscheidung für die Zentralisierung der Heizungsanlage praktisch relevant sein.

Es besteht ebenfalls eine (verlängerte) Übergangsfrist für die Umsetzung der Zentralisierung innerhalb der WEG gem. § 71I Abs. 2 GEG.

g) späteres Vorgehen bei Beibehaltung des dezentralen Beheizungssystems

Siehe Darstellung unter II. 1 b) .

h) späteres Vorgehen bei Entscheidung für Zentralisierung des Heizungssystems

Siehe Darstellung unter II. 1. c) .

III. Gebäudeautomation in Nichtwohngebäuden

Die zunächst im Ausgangsentwurf in § 71a GEG-E vorgesehenen verpflichtenden Regelungen zur neuen Messausstattung ab 2025 sind nicht in die endgültige Gesetzesfassung gelangt.

§ 71a GEG regelt nunmehr (lediglich) die verpflichtende Gebäudeautomatisierung von Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung der Heizungsanlage oder der kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt bis zum Ablauf des 31.12. 2024. (siehe Abs. 1). Dies erfolgt in notwendiger Umsetzung der Art. 14 Abs. 4 und 15 Abs. 4 der EU-Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Abs. 2 beschreibt dabei die zur Erfüllung des Abs. 1 in das Gebäude einzubringende digitale Energieüberwachungstechnik. Abs. 3 sieht sodann ergänzende Ausstattungsanforderungen für zu errichtende Nichtwohngebäude vor. Abs. 4 regelt die verpflichtende Ermöglichung der Kommunikation zwischen miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und die Sicherstellung der Interoperabilität bis zum 31.12. 2024 im Falle des Vorhandenseins von Systemen für die Gebäudeautomatisierung entsprechend Automatisierungsgrad B gem. DIN V 18599-11: 2018-09 oder besser.

§ 71a GEG

(1) Ein Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung der Heizungsanlage oder der kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 ausgerüstet werden. Satz 1 ist auch für ein Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung für eine Klimaanlage oder eine kombinierte Klima- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt anzuwenden.

(2) Zur Erfüllung der Anforderung nach Absatz 1 muss ein Nichtwohngebäude mit digitaler Energieüberwachungstechnik ausgestattet werden, mittels derer

1. eine kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischen Systeme durchgeführt werden kann,

2. die erhobenen Daten über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich gemacht werden, sodass Auswertungen firmen- und herstellerunabhängig erfolgen können,

3. Anforderungswerte in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufgestellt werden können,

4. Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen erkannt werden können und

5. die für die Einrichtung oder das gebäudetechnische Management zuständige Person über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz informiert werden kann.

Zusätzlich ist eine für das Gebäude-Energiemanagement zuständige Person oder ein Unternehmen zu benennen oder zu beauftragen, um in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess die Potenziale für einen energetisch optimierten Gebäudebetrieb zu analysieren und zu heben.

(3) Neben der Anforderung nach Absatz 2 muss ein zu errichtendes Nichtwohngebäude

1. mit einem System für die Gebäudeautomatisierung entsprechend dem Automatisierungsgrad B nach der DIN V 18599-11: 2018-09* oder besser ausgestattet sein und

2. ein technisches Inbetriebnahme-Management einschließlich der Einregelung der gebäudetechnischen Anlagen durchlaufen, um einen optimalen Betrieb zu gewährleisten. Bei der Ausstattung des Systems für die Gebäudeautomatisierung nach Satz 1 Nummer 1 muss sichergestellt sein, dass dieses System die Kommunikation zwischen miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht und gemeinsam mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben werden kann, auch bei unterschiedlichen herstellereigenen Technologien, Geräten und Herstellern. Das technische Inbetriebnahme-Management nach Satz 1 Nummer 2 muss mindestens den Zeitraum einer Heizperiode für Anlagen zur Wärmeerzeugung und mindestens eine Kühlperiode für Anlagen zur Kälteerzeugung erfassen.

(4) Sofern in einem bestehenden Nichtwohngebäude bereits ein System für die Gebäudeautomatisierung entsprechend dem Automatisierungsgrad B nach der DIN V 18599-11: 2018-09* oder besser eingesetzt wird, muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 die Kommunikation zwischen miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht werden sowie sichergestellt werden, dass diese Systeme gemeinsam mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben werden können, auch bei unterschiedlichen herstellereigenen Technologien, Geräten und Herstellern.

IV. (weitere) relevante Bußgeldvorschriften

§ 108 GEG regelt die Bußgeldtatbestände neu. Erfasst sind hierbei selbstverständlich insbesondere Verstöße gegen die vorstehend beschriebenen Anforderungen für Heizungsanlagen nach § 71 Abs. 1 GEG (siehe § 108 Abs. 1 neue Nr. 12-19) sowie Verstöße gegen die sich nach den §§ 60a-60c GEG ergebenden Verpflichtungen (siehe § 108 Abs. 1 neue Nr. 4-7). Die Höhe des jeweiligen Bußgeldes folgt aus dem geänderten § 108 Abs. 2 GEG und beläuft sich für die vorgenannten Tatbestände auf bis zu 5.000 EUR:

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann geahndet werden

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 bis 3, 8 bis 11 und 20 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro,

2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 21 bis 28 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und

3. in den Fällen des Absatzes 1

a) Nummer 4 bis 7, 14, 15 und 29 bis 32,

b) Nummer 12, 13 und 16 bis 19 mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 3 Buchstabe b ist § 30 Absatz 2 Satz 3 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten anzuwenden.

§ 115 GEG beinhaltet zudem eine Übergangsvorschrift zu den Bußgeldern:

§ 108 Absatz 1 Nummer 12 und 16 bis 19, Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b und Satz 2 ist bis zum Ablauf der Fristen nach § 71 Absatz 8 nicht anzuwenden auf den Eigentümer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als sechs Wohnungen, wenn dieser das Wohngebäude selber bewohnt.

V. Fördermittel

1. für Heizungsoptimierung

Im Rahmen des BEG- EM (Einzelmaßnahmen) können für die Durchführung von Maßnahmen der Heizungsoptimierung gem. Nr. 5.4 a) und b) der Förderrichtlinie (Bundesanzeiger AT vom 29.12. 2023) Fördermittel in Anspruch genommen werden.

2. für Heizungsmaßnahmen

Daneben bestehen weitreichende Fördermöglichkeiten nach der BEG EM Nr. 5.3a) bis j) unter jeweiliger Maßgabe der BEG EM TMA (Technische Mindestanforderungen - Anlage zur Förderrichtlinie).