

Neues Heizungsgesetz: Was Wohnungseigentümer beim Betrieb von Etagenheizungen wissen sollten

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), oft auch als Heizungsgesetz bezeichnet, regelt, dass in der Zukunft nur noch Heizanlagen eingebaut werden dürfen, die über einen längeren Zeitraum hinweg sicherstellen können, dass mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien genutzt werden. Damit will die Bundesregierung in den kommenden Jahren das Heizen in Deutschland energieeffizienter und nachhaltiger machen.

Für Bestandsgebäude greift diese Anforderung erst, sobald eine Heizung ersetzt werden muss. Das Problem: Insbesondere bei Etagenheizungen werden dann oft sehr aufwändige und kostenintensive Baumaßnahmen erforderlich (vom Einrohr zum Zweirohrsystem etc.). Auch können die Eigentumsverhältnisse für Etagenheizungen sich ändern, wenn Etagenheizungen nicht mehr beibehalten werden und eine Zentralheizung zum Einsatz kommen soll. Nicht nur aus diesen Gründen greifen besondere Vorschriften beim Austausch oder der Umstellung solcher Heizungsanlagen.

Was müssen Wohnungseigentümer jetzt tun?

Zunächst muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch ihren Verwalter, Informationen über Art, Alter und Funktionsfähigkeit der Anlage von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger einzuholen.

Ihr Verwalter ist darüber hinaus gesetzlich verpflichtet, auch bei jedem Eigentümer über dessen Etagenheizung Informationen u.a. über Ausstattung, Zustand und Bestandteile der Heizungsanlage anzufordern. Die genannten Informationen sind dem Verwalter innerhalb von sechs Monaten nach Aufforderung in Textform mitzuteilen. Nach Ablauf der Mitteilungsfrist sind die von den Wohnungseigentümern und dem Bezirksschornsteinfeger erhaltenen

Informationen zusammenzufassen und innerhalb von drei Monaten den übrigen Eigentümern zur Verfügung zu stellen.

Die Informationen sind spätestens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 anzufordern.

Was müssen Wohnungseigentümer bei Ausfall einer Etagenheizung tun?

Wohnungseigentümer haben den Immobilienverwalter unverzüglich über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zu unterrichten. Sobald die erste Heizung im Gebäude ausgetauscht und dies bekannt wird, muss innerhalb eines fünfjährigen Zeitraums eine Entscheidung fallen, ob die Etagenheizungen beibehalten oder ob auf eine zentrale Versorgung umgestellt werden soll. Hierfür muss der Immobilienverwalter eine Eigentümerversammlung einberufen, in der über die Fristen und Vorgaben informiert wird. Danach wird von einem Spezialisten (z.B. Energieberater / Fachplaner o.ä.) ein professionelles Konzept erarbeitet werden müssen.

Wie entscheiden Wohnungseigentümer über die zukünftige Art der Beheizung?

Die Frage der zukünftigen Art der Beheizung muss mindestens einmal jährlich im Rahmen der Eigentümerversammlung behandelt werden und es ist die Entscheidung zu treffen, ob die Gasetagenheizungen beibehalten werden sollen oder ob eine zentrale Heizungsanlage eingebaut werden soll. Für die Beibehaltung (mind. einer Etagenheizung) gibt es eine große Hürde: 2/3 der anwesenden Stimmen müssen dafür stimmen, gleichzeitig aber auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten müssen.

Neues Heizungsgesetz: Was Wohnungseigentümer beim Betrieb von Etagenheizungen wissen sollten

Für die Umrüstung auf eine zentrale Anlage genügt eine einfache Mehrheit bei der Beschlussfassung; die Kosten für alle Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum sind nach Miteigentumsanteilen zu tragen; im Sondereigentum kann die Gemeinschaft über die Kostenverteilung beschließen.

Entscheiden sich die Eigentümer, auf eine zentrale Heizungsanlage umzustellen, haben sie für die Umrüstung acht Jahre Zeit. Es ist also ein Zeitraum von bis zu 13 Jahren zwischen Defekt der ersten Gasetagenheizung und dem Abschluss der Umbaumaßnahme denkbar. Entscheidet man sich gegen eine solche Zentralisierung, muss jede neu eingebaute Heizung fünf Jahre nach dem Bekanntwerden des ersten Heizungsaustausches im Gebäude den Anforderungen des GEG (min. 65% erneuerbare Energien) entsprechen. Ihr Immobilienverwalter wird Ihre WEG auf die Regelungen frühzeitig vorbereiten und die notwendigen Entscheidungsprozesse einleiten.

Es ist sinnvoll, nicht auf die Havarie einer Etagenheizung zu warten, sondern vorher ein professionelles Konzept erstellen zu lassen, wie in Zukunft das Gebäude GEG-konform beheizt werden soll. Nur so entsteht kein Zeitdruck und jeder Eigentümer kann sich auf die Folgen des Gebäudeenergiegesetzes und etwaige finanzielle Belastungen vorbereiten. Unter Umständen lässt sich durch die vorausschauende Planung auch der Aufwand für den Immobilienverwalter – beispielsweise für die Durchführung von ansonsten notwendigen außerordentlichen Eigentümerversammlungen – minimieren, und somit auch Ihre Kosten.

Damit die WEG ohne Zeitdruck entscheiden kann, wie das Gebäude künftig beheizt werden soll, sollte die Wohnungseigentümergeinschaft nicht lange zuwarten, sondern gemeinsam mit dem Immobilienverwalter frühzeitig planen.

