



Gebäudeenergiegesetz für Wohnungseigentümergeinschaften mit Etagenheizungen

Seit Januar 2024

Die Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes, die Heizanlagen betreffend, haben auch Auswirkungen auf Wohnungseigentümergeinschaften (GdWEs) mit verbauten Etagenheizungen. GdWEs treffen Informations- und Informationseinholungspflichten. Zudem müssen Beschlüsse dazu getroffen werden, ob Etagenheizungen weiterbetrieben werden oder ob die Heizungsanlage auf ein zentrales System umgestellt wird.

1. Informationen vom Schornsteinfeger

GdWE, in denen mindestens eine Etagenheizung eingebaut ist, sind verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2024 Informationen vom Schornsteinfeger einzufordern, die für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung notwendig sind. Dies sind insbesondere Auskünfte über die Art, das Alter, die Funktionstüchtigkeit und die Nennwärmeleistung der vorhandenen Heizungsanlage. Der Bezirksschornsteinfeger hat dann innerhalb von sechs Monaten nach dem Verlangen der Gemeinschaft die gewünschten Informationen vorzulegen.

2. Informationen von den Eigentümern

Die GdWE muss bis zum 31. Dezember 2024 von denjenigen Eigentümern, die eine Etagenheizung in ihrer Einheit verbaut haben, die notwendigen Informationen zur Einschätzung etwaigen Handlungsbedarfs abfragen. Hierzu zählen insbesondere: der Zustand der Heizungsanlage, der Zustand weiterer im Sondereigentum stehenden Bestandteile (z. B. Leitungen und Heizkörper), selbst durchgeführte oder beauftragte Modifikationen und Ausstattungen zur Effizienzsteigerung. Diese Informationen müssen die Wohnungseigentümer innerhalb von sechs Monaten erteilen. Fällt eine Etagenheizung aus oder soll eine neue eingebaut werden, ist die GdWE unverzüglich darüber zu informieren.

3. Zur Verfügung stellen der Informationen in konsolidierter Fassung

Innerhalb weiterer drei Monate muss die GdWE die erhaltenen Auskünfte den Wohnungseigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung stellen.

4. Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter

Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere eingebaut oder aufgestellt wurde, muss der Verwalter unverzüglich eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen. In dieser soll darüber beraten werden, wie die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes an eine neue Heizanlage erfüllt werden können. Die Wohnungseigentümer haben innerhalb von fünf Jahren nach diesem ersten Heizungstausch darüber zu beschließen. Dafür müssen sie ein Umsetzungskonzept erarbeiten, beschließen und letztlich ausführen. Bis zur vollständigen Realisierung dieses Konzeptes ist mindestens einmal jährlich in der Eigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten. Die GdWE entscheidet, ob auf eine zentrale Heizanlage umgestellt wird oder ob die Etagenheizungen beibehalten werden.

5. Umstellung auf Zentralheizung spätestens 13 Jahre nach Ausfall der ersten Etagenheizung

Grundsätzlich muss die Umstellung auf eine Heizungsanlage, die mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt, innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall und Austausch der ersten Etagenheizung erfolgen. Entscheidet sich die GdWE für den Einbau einer zentralen Heizungsanlage, verlängert sich diese Frist um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Anlage, längstens jedoch um acht auf höchstens 13 Jahre. Die Entscheidung muss dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitgeteilt werden. Sollten in Wohnungen, die an die zentrale Heizung angeschlossen werden sollen, Etagenheizungen vor der Fertigstellung der zentralen Heizung bzw. vor Ablauf der Frist ausgetauscht werden müssen, dann gelten für diese Austauschgeräte die Anforderungen an den Einsatz erneuerbarer Energien zunächst nicht. Diese Heizungen müssen aber innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der zentralen Heizung bzw. nach Ablauf der Frist außerbetrieb genommen und die Wohnungen müssen an die Zentralheizung angeschlossen werden.

6. Beibehaltung von Etagenheizungen

Die GdWE kann mit zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile auch beschließen, eine oder mehrere Etagenheizungen beizubehalten. Auch diese Entscheidung muss dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitgeteilt werden. Etagenheizungen, die nach dieser Entscheidung eingebaut werden sollen, müssen dann den neuen gesetzlichen Normen entsprechen.

Gebäudeenergiegesetz für GdWEs mit Etagenheizungen

7. Kosten

Die Kosten für den Anschluss an eine zentrale Heizungsanlage werden nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer umgelegt, die an die Anlage angeschlossen werden. Über die Aufteilung der finanziellen Aufwendungen, die durch notwendige Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer per Beschluss entscheiden.

Wer	Bis wann	Was
Mitteilungspflichtigen Schornsteinfeger		
GdWE	31.12.2024	Aufforderung an Schornsteinfeger zur Verfügungstellung aller notwendigen Unterlagen
Schornsteinfeger	Spätestens 30.06.2025 (6 Monate nach Aufforderung)	Mitteilung an die GdWE
Mitteilungspflichtigen Wohnungseigentümer		
GdWE	31.12.2024	Aufforderung an Wohnungseigentümer zur Verfügungstellung aller notwendiger Informationen über ihre Etagenheizung
Eigentümer	Spätestens 30.06.2025 (6 Monate nach Aufforderung)	Mitteilung aller notwendiger Informationen an die GdWE
Mitteilungspflichtigen GdWE		
GdWE	Spätestens 30.09.2025 (3 Monate nach Erhalt der Informationen durch den Schornsteinfeger und die Eigentümer)	Konsolidierte Fassung an Eigentümer
Eigentümerversammlung		
Verwalter	Unverzüglich bei Austausch der ersten alten Etagenheizung Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zur Diskussion der zukünftigen Heizungsoptionen	
GdWE	Innerhalb von 5 Jahren	Beschlussfassung über weiteres Vorgehen

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

