



Sonderinformation | Das neue Heizungsgesetz und seine Auswirkungen auf Wohnungseigentümer nach dem WEG

Für die Einhaltung der Vorschriften des zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind grundsätzlich der Bauherr oder Eigentümer verantwortlich. Daher gelten diese Vorschriften auch beim Vorliegen von Wohnungseigentum. Die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungseigentümern sind jedoch durch die im Detail komplexen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes beschränkt. Dies kann bei der Umsetzung der Vorschriften des GEG zu Problemen führen.

1. Kaum Regelungen mit Bezug auf die WEG im neuen GEG

Das GEG enthält jedoch auch in der neuen Fassung (nahezu) keine Vorschriften über Wohnungseigentümergeinschaften. Die Vorschriften des GEG beziehen sich auch nicht auf die Wohnungseigentümergeinschaften, sondern auf die einzelnen Miteigentümer, vgl. § 8 GEG.

Da eine nach dem GEG bestehende Pflicht zum Austausch einer Zentralheizung faktisch nur einheitlich erfüllt werden kann, lässt sich eine Verantwortung und Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zumindest aus § 9a II WEG ableiten.

Nach neuerer verwaltungsrechtlicher Rechtsprechung wäre mit diesem Umweg allerdings auch eine öffentlich-rechtliche Inanspruchnahme der WEG möglich.

Die mangelnde Erwähnung der Wohnungseigentümergeinschaft im neuen GEG bedeutet somit nicht, dass diese von den Neuerungen des GEG verschont bliebe.

2. WEG-Verwalter ratsam

Soweit eine Wohnungseigentümergeinschaft Pflichten aus dem GEG zu erfüllen hat, ist der Verwalter angehalten, die für die Umsetzung dieser Pflichten erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten.

Schwierig wird es jedoch, wenn es in der Wohnungseigentümergeinschaft keinen Verwalter gibt. In diesem Fall wird die Wohnungseigentümergeinschaft durch alle Miteigentümer gemeinsam vertreten. Dies ist gerade bei größeren, aber auch bei zerstrittenen kleinen Wohnungseigentümergeinschaften kaum praktikabel.

Aus dem neuen GEG ergeben sich für diese in der Praxis keineswegs seltenen Situationen keine Hilfestellungen. Um eine Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zu gewährleisten, erscheint die Bestellung eines Verwalters somit praktisch zwingend erforderlich.



3. Wohnungseigentumsrechtliche Vorgaben

Bei der Reparatur oder dem Austausch einer defekten Heizung handelt es sich grundsätzlich um eine Erhaltungsmaßnahme, die als solche unproblematisch beschlossen werden kann. Soweit eine Wohnungseigentümergeinschaft etwa eine intakte Gasheizung zur Vermeidung des Einbaus einer Wärmepumpe erneuern möchte, kann auch dies mit einfacher Mehrheit als bauliche Veränderung beschlossen werden. Weder das WEG noch das GEG stehen einer solchen Beschlussfassung grundsätzlich entgegen. Ebenso kann jedoch auch die Umstellung auf eine Wärmepumpe beschlossen werden. Ein individueller Anspruch eines Sondereigentümers gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Durchführung von Baumaßnahmen oder den Einbau bestimmter Heizungen sehen weder das GEG noch das WEG vor.

4. Probleme bei der Kostenverteilung

Durch die Umlagemöglichkeit des § 559e BGB ist der Einbau einer Wärmepumpe vor allem für vermietende Wohnungseigentümer interessant. Dabei stellen sich jedoch vielerlei Probleme.

Angefangen bei der Frage, ob z.B. Heizkörper Teile des Sondereigentums sind oder mit der Heizung als „Gesamtanlage“ dem Gemeinschaftseigentum unterfallen und daraus folgend die Frage, wer die Kosten für den Austausch beim Wechsel eines Heizungssystems trägt. § 57 GEG geht von einer Einheitlichkeit des Heizungssystems aus.

Für die Praxis könnte die Heizkörperproblematik über einen Kostenzuweisungsbeschluss zulasten der Wohnungseigentümer abgeschwächt werden: Handelt es sich auch bei dem Austausch der Heizkörper um eine Gemeinschaftsaufgabe, kann der Beschluss nach § 16 II 2 WEG die Kostentragung regeln. Soweit es sich bei der beschlossenen Maßnahme nicht um eine Erhaltungsmaßnahme, sondern um eine bauliche Veränderung handelt, sind jedoch die nach § 21 WEG für die Kosten von baulichen Veränderungen geltenden Vorgaben zu beachten.

Angesichts dieser Unsicherheiten bei der Kostenverteilung gilt bei einem Heizungsaustausch noch dringlicher als bei anderen Baumaßnahmen, dass ein Baubeschluss nie ohne einen Beschluss über die Kosten getroffen werden darf, der bei Heizungen stets dahin gehen wird, dass die Kosten alle Wohnungseigentümer - zumeist nach dem üblichen Schlüssel der Miteigentumsanteile - zu tragen haben. Zugleich muss aus dem Beschluss hervorgehen, dass mit dieser Kostenregelung der Heizungstausch „stehen und fallen“ soll.

Im Fall einer Baumaßnahme, die Amortisationsanforderungen nicht genügt, kann ein solcher Beschluss zwar rechtlich problematisch sein. Er ist jedoch im Ergebnis lediglich anfechtbar. Unterbleibt eine Anfechtung wird der Beschluss bestandskräftig. Erfolgt eine Anfechtung, so kann nur der Beschluss einheitlich angefochten werden, nicht die Kostentragungsregel isoliert. Daher sind die Risiken für die Wohnungseigentümergeinschaft im Falle einer Anfechtung überschaubar.

5. Fazit

Nachdem das GEG keine speziellen Regelungen in Bezug auf das Wohnungseigentumsrecht enthält und auch das WEG in Bezug auf das GEG nicht angepasst wurde, gilt für die Umsetzung der Vorschriften des GEG das allgemeine Wohnungseigentumsrecht. Daher wird auch die Umsetzung der Vorschriften des GEG in Wohnungseigentümergeinschaften von den dem Wohnungseigentumsrecht immanenten rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten begleitet werden.

Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können besondere Aspekte des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine



individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 911 815 11-446



Marco Meynhardt

Senior Manager,
Rechtsanwalt, LL.M.

marco.meynhardt@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-417



Peter Senski

Senior Manager,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

peter.senski@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-414

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise:

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>