

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht;
Kanzlei Jennißen und Partner,
Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten &
verwalten

15. November 2023

Das neue Heizungsgesetz – Auswirkungen des GEG auf das WEG

IVV immobilien
vermieten & verwalten

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien

Das neue GEG

- Referentenentwurf vom 19.04.2023
 - Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung (kurz: GEG)
- Regierungsentwurf, BT-Drucks. 20/7619 iVm. 20/6875
- Beschluss des Bundestages am 08.09.23
- Beschluss des Bundesrates vom 29.09.23
 - Inkrafttreten: 01.01.24



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Ziele

- Klimaschutz
 - Versorgung aller Haushalt mit erneuerbarer Energie
 - Verbot des Betriebes der Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen
 - Unterstützung durch die Anbindung an die kommunale Wärmeplanung



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Überblick

1. Ab dem 01.01.2024 gilt:

- nicht mehr die Pflicht, dass alle neu eingebauten Heizungen zu 65% mit regenerativen Energien betrieben werden müssen
 - Ausnahme: ausgewiesene Neubaugebiete
- Es gelten verschiedene Übergangs- und Fristenregelungen
- Insbesondere Koppelung an die jeweiligen kommunale Wärmeplanung
 - In Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung gibt es verschiedene Stichtage, zu denen neu eingebauten Heizungen mit 65% mit regenerativen Energien betrieben werden müssen
 - Gesetz sieht verschiedene technischen Alternativen vor



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Überblick

2. Ab dem 01.01.2045 gilt:

- Der Betrieb von Heizungen mit fossilen Brennstoffen ist generell untersagt
 - Betrifft daher nicht nur neu eingebaute, sondern auch bestehende Heizungsanlagen



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kommunale Wärmeplanung

- Entwicklung der lokalen Netzentwicklung durch die einzelnen Bundesländer
 - für Strom, Gas, Wasserstoff, Ausbau Fern- und Nahwärme
 - Grundlage für die Entscheidung der Gebäudeeigentümer im Falle eines Austausches der Heizungsanlage, aber keine Bindungswirkung
- Standardisiertes Verfahren
 - Datenerfassung von Verbräuchen und Heizanlagen
 - Datenerfassung von Abwärme- und Geothermiefpotenzialen
 - bis zum 30.06.2026 = bei Gemeinden über 100.000 Einwohner
 - bis zum 30.06.2028 = bei Gemeinden unter 100.000 Einwohner



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kommunale Wärmeplanung

Ermittlung und Ausweis der Prioritätsgebiete:

1. Wärmenetzgebiet
2. Wasserstoffnetzgebiet
3. Prüfgebiet (grünes Gas)
4. Gebiet für dezentrale Wärmeversorgung

Kritik:

- Wärmeplanung verpflichtet weder Netzbetreiber auszubauen, noch Eigentümer, Prioritätsgebiete zu nutzen



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Bestehende Heizungsanlagen

- Dürfen bis zum 31.12.2044 weiterbetrieben und repariert werden, § 72
 - Grenze ist die Heizungshavarie (irreparabel defekt)
- Maximale Betriebszeit jedoch 30 Jahre, es sei denn
 - Niedertemperatur- oder Brennwertkessel, § 72 Abs. 3
 - Wärmepumpe oder Solarthermie-Hybridheizungen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, § 72 Abs. 3



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Bestehende Heizungsanlagen

- Die derzeitige Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) gilt bis 10.10.2024
- Heizungen mit Wasser als Wärmeträger und mehr als sechs Wohnungen/Nutzeinheiten müssen
 - bei Einbau nach dem 30.09.2009 im 16. Nutzungsjahr einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zugeführt werden, § 60b Abs. 1
 - bei Einbau vor dem 01.10.2009 bis zum 30.09.2027
 - Erforderlicher hydraulische Abgleich daneben bis zum 15.09.2024, § 3 EnSimiMaV
 - Ergebnis und ggf. Optimierungsbedarf sind schriftlich festzuhalten und auf Verlangen dem Mieter vorzulegen.
 - Bei Optimierungsbedarf sind die Maßnahmen innerhalb eines Jahres durchzuführen und festzuhalten



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Neue Heizungsanlage

- Neue Heizungsanlagen müssen mit mindestens 65% erneuerbaren Energien versorgt werden, § 71 Abs. 1 GEG-Entwurf
- Anforderung entfällt nach § 71 Abs. 8:
 - kein Wärmeplanung bis 30.06.2026 (über 100.000 Einwohner)
 - kein Wärmeplanung bis 30.06.2028 (unter 100.000 Einwohner)
 - Liegt Wärmeplan jeweils vor den o. g. Terminen vor, dann endet die Frist einen Monat nach dessen Bekanntgabe
 - Liegt nach den o. g. Terminen kein Wärmeplan vor, dann werden diese Gemeindegebiete behandelt, als läge ein Plan vor



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Neue Heizungsanlage

- Neue Heizungsanlagen (flüssig/gasförmiger Brennstoff) ab dem 01.01.2024 müssen bei fehlendem kommunalen Wärmeplan nach § 71 Abs. 9 folgendes erfüllen:
 - Beratung durch eine fachkundige Person (Energieberater), § 71 Abs. 11
 - Pflichtanteil erneuerbarer Energie (Biomasse/grünem o. blauen Wasserstoff):
 1. 15% ab dem 01.01.2029
 2. 30% ab dem 01.01.2035
 3. 60% ab dem 01.01.2040
 4. 100% ab dem 01.01.2045



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Neue Heizungsanlage

- Einbau einer neuen Heizungsanlage nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans:
 - Pflichtanteil erneuerbar Energien muss bei 65% und
 - ab dem 01.01.2045 dürfen Heizungen mit fossilem Erdgas oder Erdöl nicht mehr betrieben werden



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einbau vor dem 01.01.24?

- § 71 Abs. 1 gilt nach § 71 Abs. 12 nicht, wenn für
 - Heizungsanlagen, für die ein Vertrag Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem 19.04.2023 geschlossen wurde **und**
 - die bis zum Ablauf des 18.10.2024 zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wahl der erneuerbaren Energieformen

- Freie Wahl des Gebäudeeigentümers, wie er 65% erreichen will, § 72 Abs. 2
- Beratung und Nachweis durch Energieberater vorab erforderlich, nebst Aufbewahrungspflicht des Nachweises mind. 10 Jahre, es sei denn
 - Wärmepumpe
 - Stromdirektheizung
 - Fern- oder Nahwärme
 - Solarthermie
 - „grüne Gase“, Wasserstoff
 - Biomasse (fest, flüssig gasförmig)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung mit elektr. angetriebener Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse oder Flüssigbrennstofffeuerung
 - Solarthermie-Hybridheizung in Kombination mit einer Gas-, Biomasse oder Flüssigbrennstofffeuerung



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Sonderfälle

1. Wasserstoff:

- Gasheizung muss auf Wasserstoff umrüstbar sein, in einem Wasserstoffnetzausbaubereich liegen (Fahrplan soll bis 30.06.28 festgelegt werden) und bis 01.01.2045 umgestellt werden, § 71 k

2. Wärmenetz:

- Fossile Heizung (Gas/Öl) kann bis zu 10 Jahre als Übergang genutzt werden, wenn bei Einbau bereits ein Vertrag über die Belieferung durch Wärmenetz vorliegt und der Wärmenetzbetreiber sich zum Betrieb innerhalb der Frist verpflichtet, § 71 j



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Allg. Übergangsfristen und Härtefälle

1. Allgemeine Übergangsfrist, § 71i

- Altersgrenze 80 Jahre ist ersatzlos gestrichen worden
- Austausch der Heizung nach Vorliegen eines Wärmeplans ohne Erfüllung der 65% maximal für 5 Jahre möglich

2. Härtefallregelung, § 102

- Ertrag steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den notwendigen Investitionen oder zum Wert des Gebäudes, § 102 Abs. 1 S. 2
- Unbillige Härte, wenn aufgrund persönlicher Umstände die Erfüllung nicht zumutbar ist, § 102 Abs. 1 S. 3



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Etagenheizung

- § 71 Abs. 1 gilt erst 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung, § 71l Abs. 1
 - Max. 8 Jahre bis zur Umrüstung, wenn auf eine Zentralheizung umgerüstet werden soll
 - Für alle weiteren Einheiten im Haus max. 13 Jahre, bis zum Anschluss an die Zentralheizung
 - Ohne Anschluss an die Zentralheizung müssen die verbleibenden Einheiten innerhalb von 8 Jahren die Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 jeweils für sich erfüllen
 - Die Entscheidung ist dem Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen, § 71l Abs. 5
 - Zwang zur Umrüstung auf Zentralheizung, wenn binnen 5 Jahren keine Entscheidung getroffen wird, § 71l Abs. 4



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Etagenheizung in der WEG

Fall:

In der WEG Glückstr. meldet Eigentümer E dem Verwalter V, dass im Zuge der Wartung festgestellt wurde, dass seine Etagenheizung (Therme) in Kürze „den Geist“ aufgeben wird. Er hätte gehört, dass der Bundestag das neue Gesetz beschlossen habe. V wisse ja sicherlich Bescheid, was jetzt zu tun sei und solle mal loslegen.

V rauft sich die Haare. Muss er denn was tun?



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Die Etagenheizung in der WEG

- Die GdWE ist für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig und hierbei auch für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG
- Unterscheidung
 - gemeinschaftliches Eigentum = Handlungspflicht der GdWE
 - Sondereigentum = Handlungspflicht des Eigentümers
- Keine Beschlusskompetenz über Erhaltungsmaßnahmen im Sondereigentum zu beschließen (BGH v. 08.07.2011 – V ZR 176/10)



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorgehensweise in der GdWE, § 71n

1. Bis zum 31.12.2024 muss GdWE („Verwalter“):

- Vom Bezirksschornsteinfeger binnen sechs Monaten erfahren:
 - Art der Anlage,
 - Alter der Anlage
 - Funktionstüchtigkeit der Anlage
 - Nennwärmeleistung
- Diese Informationen sind von den Sondereigentümern anzufordern, die die Pflicht binnen sechs Monaten zu erfüllen haben, inkl. evtl. vorgenommener Modifikationen
- Nach Ablauf der sechs Monate sind alle Eigentümer über die Ergebnisse zu unterrichten



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorgehensweise in der GdWE, § 71n

2. Erster Ausfall einer Etagenheizung, § 71n Abs. 4

- **Unverzügliche** Einladung zu einer außerordentlichen Versammlung!
 - **Achtung:** Fristen des § 71l laufen ab Kenntnis
 - 5 Jahre, um die Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 zu erfüllen
 - Austausch in maximal 8 Jahren, wenn Umrüstung auf eine Zentralheizung
- Beratung und Beschlussfassung in der Versammlung über die weitere Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen in § 71 Abs. 1
- ACHTUNG: Ohne Entscheidung der GdWE = Zwang zur Umrüstung auf zentrale Heizungsanlage nach § 71n Abs. 6 S. 2 iVm. § 71l Abs. 4



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorgehensweise in der GdWE, § 71n

3. Aufstellen eines Umsetzungskonzeptes, § 71n Abs. 5

- Umstellung auf Zentralheizung?
 - Beibehaltung Etagenheizungen?
 - Welche Heizungssysteme sind möglich?
 - Energieberatung sinnvoll
 - Kostenermittlung der verschiedenen Alternativen
 - Fördermöglichkeiten/Finanzierungsformen
 - Zeitplan
-
- Jährliche Berichterstattung auf der Versammlung zwingend, § 71n Abs. 5



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Kostenverteilung in der GdWE, § 71n

Fall:

E, dessen Therme ausgefallen ist, ist hocherfreut. Er ist einer der wenigen Eigentümer, die sich bislang noch nicht an die bereits vor Jahren bestehende Zentralheizung angeschlossen hat. Es entstehen daher aus seiner Sicht für ihn gar keine großen Kosten und er muss nicht mal eine neue Therme kaufen.

Verwalter V weist E jedoch darauf hin, dass auf der anstehenden Versammlung über seinen Kostenbeitrag für den Anschluss an die Heizung beschlossen werden soll.

E ist entsetzt und meint, dass könne die GdWE gar nicht. Richtig?



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Kostenverteilung in der GdWE, § 71n

- Die Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage tragen die Eigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile, § 71n Abs. 7 S. 1
 - Andere Verteilung kann nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG beschlossen werden
- Neue Beschlusskompetenz!
 - Über die Verteilung der Kosten im Sondereigentum können die Eigentümer beschließen, § 71n Abs. 7 S. 2
- Ausgleichszahlung sich anschließender Eigentümer an die zentrale Heizungsanlage kann nach § 16 Abs. 2 Satz. 2 WEG beschlossen werden



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wahl der Heizungsform, § 71n

Fall:

E ist jetzt weniger erfreut und meint, dass er dann doch lieber bei seiner Etagenheizung bleiben möchte. Er würde sich dann allein darum kümmern, dass die Anforderungen des GEG's erfüllt seien.

Verwalter V meint, dass das beschlossen werden müsse und E das nicht alleine entscheiden könne.

Richtig?



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wahl der Heizungsform, § 71n

§ 71n Abs. 6: Beschluss über die Beibehaltung mind. einer Etagenheizung

- Ist möglich
- Beschluss bedarf der Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteilen
 - Zwei Drittel der Stimmen auf der Versammlung und
 - 50% aller im Grundbuch stehenden Miteigentumsanteilen



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Ordnungswidrigkeiten

Fall:

Die GdWE will trotz ausführlicher Beratung durch den Verwalter an der bestehenden Heizungsanlage, die bereits seit 38 Jahren die Liegenschaft versorgt, nichts ändern.

V weist die Gemeinschaft darauf hin, dass das GEG zwingend sei und die Nichteinhaltung eine Ordnungswidrigkeit darstellen könne.

Richtig?



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Ordnungswidrigkeiten

- § 108: drohende Ordnungsgelder von bis zu 5.000 € bis 50.000 €
 - Unterlassung einer Heizungsprüfung nach § 60b
 - Unterlassung der Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen
 - Unterlassung, eine Heizung nach den Vorgaben § 71 Abs. 1 zu betreiben
- Allerdings keine Ordnungsgelder bis zum Ablauf der Fristen in § 71 Abs. 8
 - Also 30.06.2026/30.06.2028
- Problem: Adressat der Verfügung
 - Verwalter als Adressat (OVG NRW – 10 B 304/09; 10 A 290/19)
 - GdWE als Adressat (VG Würzburg – W 6 S 14.485; VGH Bayern – 20 CS 14.1663)



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Fördermittel

- Förderung der Umrüstung auf erneuerbaren Energien, § 89 GEG
- Neue Fördermittel
 - Sockelbetrag von 30%
 - Geschwindigkeitsbonus von bis zu 25% in 2024/2025, 20% in 2026/2027 (bisher fossile Heizung und 20 Jahre alt) bis 2028, danach Absenkung um jährlich 3%
 - Sonderförderung für einkommensschwache Haushalte (unter 40.000 € Jahreseinkommen) um bis zu weiteren 30% möglich
 - Zinsgünstiges Darlehen für Haushalte mit bis zu 90.000 € Jahreseinkommen
 - Innovationsbonus i.H.v. 5% für die Nutzung von natürlichen Kältemitteln oder Erd-, Wasser- oder Abwasserwärme bei Wärmepumpen
 - Maximale Förderung von 70%



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Fördermittel - GdWE

- Neue Fördersätze für Eigentümergeinschaften (noch nicht feststehend):
 - 1. Einheit erhält 30.000 €
 - 2. – 6. Einheit von 10.000 € auf 15.000 €
 - ab der 7. Einheit von 3.000 € auf 8.000 €
- Energieberatung für Wohngebäude bis zu 80% förderfähig
 - www.energie-effizienz-experten.de



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zusammenfassung

- Überprüfung der bestehenden Heizungsanlage
- Fristen vermerken je nach Alter der bestehenden Heizungsanlage
- Rechtzeitige Beratung über Möglichkeiten der Erfüllung der Anforderungen des GEG
 - Beauftragung eines Energieberaters
- Bei Vorliegen von Etagenheizungen
 - Frist 31.12.2024 notieren
 - Schornsteinfeger und alle Eigentümer auffordern, die erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen und auf Frist (6 Monate) hinweisen
 - Nach Erhalt der Informationen: Information an alle Eigentümer



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zusammenfassung

Im Falle eines Ausfalls einer Etagenheizung

- Fristen vermerken: 5 Jahre/8 Jahre
- Achtung: Entscheidung in 5 Jahren, sonst Zwang zur Umstellung auf zentrale Heizung
- Bei GdWE
 - Unverzüglich zu einer außerordentlichen Versammlung einladen
 - Energieberater zur Versammlung einladen
 - Umsetzungskonzept erstellen lassen und jährlich berichten
 - Beschluss über zukünftige Heizungsanlage
 - Beschlüsse über Kosten/Beantragung von Fördermitteln



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einfluss GEG auf das Mietrecht

Fall:

Mieter M wendet sich an seinen Vermieter und weist diesen daraufhin, dass die Heizung nun das Alter von 30 Jahren weit überschritten hat und V nun endlich eine Heizung einzubauen habe, die den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG entspreche.

V weigert sich, weil er in diesem Jahr nichts mehr investieren möchte.

M kündigt an, V auf Einbau in Anspruch nehmen zu wollen und zugleich die Miete zu mindern, da der Einbau einer neuen Heizung nun Pflicht sei.



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Welche Rechte hat M?

Einfluss GEG auf das Mietrecht

1. Anspruch des Mieters auf Austausch

- Nein, siehe § 559b Nr. 1a BGB = Modernisierungsmaßnahme
- keine Minderung, weil Tauglichkeit der Mietsache nicht eingeschränkt ist
- Einwand der fehlenden Wirtschaftlichkeit der Heiz/Warmwasserkosten denkbar

2. Betriebskosten

- Deckelung der Betriebskosten bei Verwendung von biogenen Brennstoffen wurde gestrichen
- Strom für Wärmeerzeugung als umlegbare Betriebskosten, § 2 Abs. 1 Nr.4 BetrKVO



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einfluss GEG auf das Mietrecht

3. HeizkostenVO

- Wegfall der Befreiung von verbrauchsabhängiger Abrechnungspflicht für Wärmepumpen
- Ausstattung der Wärmepumpe mit Verbrauchserfassungsgeräten bis zum 30.09.2025, § 12 Abs. 3 HeizkVO
- Bei mind. einer vereinbarten Bruttowarmmiete hat Eigentümer vor Beginn des ersten Abrechnungszeitraumes nach dem 30.09.2025 zu bestimmen
 1. den Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 jährlich angefallenen Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser sowie
 2. den Anteil der einzelnen Nutzeinheiten an dem ermittelten Durchschnittswert entsprechend ihrer Wohn- und Nutzfläche.



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Einfluss GEG auf das Mietrecht

4. Einsichtsrechte

- Das Ergebnis der Heizungsprüfung und die Maßnahmen der Optimierung sind dem Mieter auf sein Verlangen hin vorzulegen.



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Modernisierung/Mieterhöhung

Fall:

Vermieter V sieht ein, dass er an einer neuen Heizungsanlage nicht vorbeikommt. Er kündigt daher den Einbau mit einer Frist von 2 Monaten an und klärt den Mieter M zugleich darüber auf, dass er die Miete nach Einbau der neuen Heizung um 1,25 €/QM nach § 559 BG erhöhen werde.

M widerspricht sofort. Das könne V gar nicht, die Erhöhung sei unwirksam und viel zu hoch und wendet eine unbillige Härte ein, weil er ja nicht so viel Geld habe.

Wer hat Recht?



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Modernisierung im Mietrecht

1. Es muss eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b BGB vorliegen

- Mieter ist dem Vermieter erstmal nur zur Duldung der Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsacht verpflichtet
- Recht des Vermieters auf Maßnahmen, die über die bloße Erhaltung der Mietsache hinausgehen
- Katalog der Modernisierungsmaßnahmen in § 559 BGB
- Der Einbau einer neuen Heizungsanlage, die die Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllen ist zukünftig eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Abs. 1a BGB



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Modernisierung im Mietrecht

2. Rechtzeitige Ankündigung der Maßnahme, § 555c BGB Abs. 1 BGB

- Drei Monaten vor dem Beginn der Maßnahme in Textform und Angabe von
 - Art und voraussichtlicher Umfang der Maßnahme in wesentlichen Zügen,
 - voraussichtlichen Beginn und voraussichtliche Dauer,
 - den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung beabsichtigt ist und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten
 - Hinweis auf Form und Frist eins möglichen Härteeinwand des Mieters, § 555d Abs. 3 S. 1 BGB



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Modernisierung im Mietrecht

3. Rechtsfolge

- Duldungspflicht des Mieters, § 555d Abs. 1 BGB
- Härteeinwand des Mieters möglich, wenn
 - die zu erwartenden Störungen eine unbillige Härte für Mieter und seine Angehörigen darstellen würde,
 - muss bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt und Benennung von Gründen in Textform mitgeteilt werden,
 - gilt nicht für Gründe, die in der Steigerung der Betriebskosten oder angekündigten Mieterhöhung liegen



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Modernisierungsmieterhöhung

- Es muss eine Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB vorliegen
- Offenlegung und Berechnung des tatsächlichen Modernisierungsanteils für die betroffene Wohnung, Mitteilung in Textform
 - Abzug der Erhaltungskosten
 - Änderung § 559 Abs. 2 BGB: Berücksichtigung des Abnutzungsgrades des Bauteils und Einrichtungen (Abkehr fiktiven Erhaltungskosten)
 - Abzug von Drittmitteln (Fördermitteln), § 559a BGB
 - Begrenzung der Umlage auf 8% innerhalb von 6 Jahren und max. 3 €/QM, § 559 Abs. 3a BGB (monatl.Miete unter 7€ = 2€/QM)



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Modernisierungsmieterhöhung

- Pflicht zur Zahlung der Mieterhöhung mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung, § 559b Abs. 2 BGB
- Verlängerung der Frist um sechs Monate, wenn
 - die Modernisierungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß angekündigt wurde
 - Die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt.



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Mieterhöhung –Einsparung von Endenergie

- Wahlmöglichkeit des Vermieters zwischen § 559 oder § 559e BGB

1. Mieterhöhung nach § 559 BGB

- Ermittlung tatsächlicher Kosten je Wohnung
- Abzug von Erhaltungskosten, § 559 Abs. 2 BGB
- ggf. Abzug von Drittmitteln, § 559a BGB
- Mieterhöhung bei Einbau einer Heizung nach § 71 Abs. 1 begrenzt auf **0,50 €/QM innerhalb von 6 Jahren**, § 559 Abs. 3a BGB



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Mieterhöhung –Einsparung von Endenergie

- Wahlmöglichkeit des Vermieters zwischen § 559 oder § 559e BGB

2. Mieterhöhung nach § 559e BGB

- Ermittlung tatsächlicher Kosten der Modernisierung je Wohnung mit 10% möglich
- Abzug von Erhaltungskosten mit pauschal 15%, § 559e Abs. 2 BGB
- Abzug von Drittmitteln, § 559e Abs. 1 BGB
- Mieterhöhung bei Einbau einer Heizung nach § 71 Abs. 1 begrenzt auf **0,50 €/QM innerhalb von 6 Jahren**, § 559e Abs. 3 iVm § 559 Abs. 3a BGB



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Mieterhöhung –ohne Einsparung von Endenergie

- Nur Möglichkeit der Mieterhöhung nach § 559e BGB
- Mieterhöhung ohne Einsparpotential für den Mieter
- § 559e BGB setzt voraus, dass der Vermieter auch tatsächlich Fördermittel in Anspruch nimmt
- Einbau einer Heizung ohne Fördermittel berechtigt zur Erhöhung nach § 559 BGB, § 559e Abs. 1 S. 2 BGB
- In beiden Fällen gilt die Kappungsgrenze von 0,50 €/QM und Höchstgrenze von insgesamt 3,00 €/QM bei weiteren Modernisierungsmaßnahmen



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Mieterhöhung – Härteeinwand

- Härteeinwand des Mieters nach § 559 Abs. 4 BGB
 - Mieterhöhung ausgeschlossen, wenn die voraussichtlichen Betriebskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten
- Härteeinwand ausgeschlossen, wenn Vermieter Modernisierungsmaßnahme durchführen muss („nicht zu vertreten hat“)
- Es sei denn, die Maßnahme erfüllt die Voraussetzungen § 555b Nr. 1 oder 1a BGB (Heizung mit oder ohne Einsparung von Endenergie)
- Im Ergebnis: Härteeinwand trotz gesetzlicher Pflicht möglich!



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zusammenfassung Mieterhöhung

- Neue Heizungsanlagen, die § 71 Abs. 1 erfüllen, sind zukünftig Modernisierungsmaßnahmen, § 555b Nr. 1a BGB
- Mieterhöhung bei Einbau einer Heizung nach § 71 Abs. 1 begrenzt auf 0,50 €/QM innerhalb von 6 Jahren, § 559 Abs. 3a oder § 559e BGB
- Beachtung der Kappungsgrenze in § 559 Abs. 3a BGB
 - 3,00 €/QM innerhalb von 6 Jahren
 - bzw. 2,00 €/QM bei Miete unter 7,00 €/QM innerhalb von 6 Jahren
 - Bezieht sich auf alle Modernisierungsmaßnahme inkl. Heizung



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zusammenfassung Mieterhöhung

- Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Indexmiete nur möglich, sofern mit der neuen Heizungsanlage zugleich Endenergie eingespart wird, § 557b Abs. 2 BGB
- Staffelmiete nach § 557a BGB bleibt unverändert, so dass eine Mieterhöhung nach §§ 558 – 559b BGB während der Laufzeit ausgeschlossen ist
- Begrenzung der aufgewandten Kosten kann in Einzelfall auf 50% gedeckelt werden, wenn die erforderlichen Jahresarbeitszahl iHv. 2,5 einer Wärmepumpe nicht erreicht werden, § 710 Abs. 1
 - Vorherige Energieberatung daher sinnvoll



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Mietrecht und WEG

Fall:

Die GdWE beschließt den Austausch der alten Heizungsanlage durch eine neue gekoppelt mit einer Wärmepumpe, um die Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 GEG zu erfüllen. Es müssen hierbei auch die Heizkörper der Wohnung ausgetauscht werden. Die Maßnahme wurde allen Bewohnern rechtzeitig angekündigt.

Als die Handwerker kommen, weigert sich der Mieter des Eigentümers E, die Handwerker reinzulassen. Er habe schließlich nur einen Vertrag mit dem E und nicht mit der GdWE.

Zu Recht?



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Mietrecht und WEG

- Harmonisierung (Gleichlauf) zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht durch die WEG-Reform zum 01.12.2020
- Duldungspflichten des Mieters bei
 - Maßnahmen der Erhaltung des gemeinschaftlichen und Sondereigentum, die rechtzeitig angekündigt werden (§ 555a Abs. 2 BGB), § 15 Nr. 1 WEG oder
 - Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden, § 15 Nr. 2 WEG
- Aufgabe des Verwalters, derartige Maßnahmen anzukündigen



Referentin:
Cathrin Fuhrländer
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht; Kanzlei
Jennißen und
Partner, Köln



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

WorkshopLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage
digitaler Zugang



Jetzt anfordern:
www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

**IVV Immobilien
Vermieten & Verwalten**
ist das praxisorientierte
Magazin für die
Wohnungswirtschaft

Themen:
Immobilien-Management,
Modernisierung, Sanierung,
Instandhaltung/Neubau,
Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und
Branchenentwicklungen

Sonderteil
Rechtsprechung KOMPAKT
in jeder Ausgabe,
Alle rechtlichen Aspekte
und aktuellen Urteile