



FASP

Recht, Steuern, Wirtschaft.  
Das Ganze sehen.

**GEG und WEG: Pflichten und rechtliche Umsetzung in der GdWE**  
**Rechtsanwalt Harald J. Mönch**  
**Bauzentrum München - 09.07.2024**

## GEG (Gebäudeenergiegesetz, „Heizungsgesetz“)

### Ausgangsnorm: § 71 Abs. 1 GEG:

Eine neue Heizung muss zu 65 % mit erneuerbarer Energie oder unvermeidbarer Abwärme (§ 71 Abs. 4 – 6 GEG) betrieben werden oder den vorgesehenen Ausnahmen (§ 71b bis § 71h GEG) unterfallen.

§ 71 Abs. 3 GEG: Die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG gelten für die folgenden Anlagen stets als erfüllt:

1. Hausübergabestation zum Anschluss an ein **Wärmenetz** (§ 71b GEG)
2. elektrisch angetriebene **Wärmepumpe** (§ 71c GEG)

...

## GEG (Gebäudeenergiegesetz, „Heizungsgesetz“)

### Anwendbarkeit § 71 GEG:

- keine Anwendung bis 30.06.2026 in Gemeinden über 100.000 Einwohner
- keine Anwendung bis 30.06.2028 in Gemeinden unter 100.000 Einwohner  
es sei denn, es liegt ein Wärmeplan der Gemeinde vor, dann endet die Frist einen Monat nach dessen Bekanntgabe

### Übergangsfristen:

- § 71i GEG - Allgemeine Übergangsfrist: übergangsweise „Einwegheizung“ für 5 Jahre im Crash-Fall (einmalige Sache!)
- § 71j GEG - Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes:
- § 71k GEG - Übergangsfristen bei einer Heizungsanlage, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen kann, bei Ausbauplan für Wasserstoffnetz
- § 71 l GEG – Übergangsfrist bei Etagenheizung: 5 Jahre nach erstem Heizungstausch
- § 71 Abs. 9 GEG: Bei Austausch ab 31.12.2023 besteht Pflicht des Betreibers zur Sicherstellung einer „Grünen-Wasserstoff-Tauglichkeit“ mit 15 %, 30 % bzw. 60 %.

## GEG (Gebäudeenergiegesetz, „Heizungsgesetz“)

### § 72 GEG Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

Abs. 1: Vor dem 1. Januar 1991 eingebaute oder aufgestellte Heizungen dürften (ohnehin) nicht mehr betreiben werden (Ausnahme Abs. 3)

Abs. 2: Ab dem 1. Januar 1991 eingebaute oder aufgestellte Heizungen dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben werden (Ausnahme Abs. 3)

Abs. 3: Ausnahme für Brennwertkessel etc.

Abs. 4: **Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.**

### § 102 GEG Befreiungen

z. B. bei unbillige Härten

### § 71 Abs. 11 GEG: Beratungszwang

Vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, hat eine Beratung zu erfolgen, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender Kohlenstoffdioxid-Bepreisung, hinweist. Die Beratung ist von einer fachkundigen Person ....

**Zwischenergebnis: Lassen Sie sich von Fachleuten beraten!**

## GEG und WEG (Wohnungseigentumsgesetz)

### § 8 GEG Verantwortliche

Für die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes ist der Bauherr oder Eigentümer verantwortlich

Pflicht trifft den „Betreiber“: bei zentralen Anlagen also wohl die GdWE (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 9a Abs. 2 WEG)

### Wer entscheidet und wo?

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergeinschaft, § 18 Abs. 1 WEG.

Die Wohnungseigentümer entscheiden auf der Eigentümerversammlung, § 23 Abs. 1 WEG.

Beschlussvorbereitungs- und Informationspflichten des Verwalters zur Vorbereitung der Versammlung – sonst alles schon per se anfechtbar!

## WEG (Wohnungseigentumsgesetz)

### Wer trägt die Kosten?

Antwort: Es kommt darauf an.

### Erhaltung/Instandsetzung oder bauliche Veränderung?

(WEG-Gesetzesänderung seit 01.12.2020 !)

#### § 19 WEG: Erhaltung des Gemeinschaftseigentums

**Kostentragung: § 16 Abs. 2 WEG**, d.h. alle Eigentümer i.d.R. nach Anteil MEA  
aber: „Erhaltung“ grds. nur identische Ersetzung

#### § 20 WEG: Bauliche Veränderungen

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen

#### **Kostentragung: § 16 Abs. 3, § 21 WEG:**

„Nur“ die Eigentümer, die Maßnahme beschlossen haben. „Wer zustimmt, zahlt“  
sofern 2/3-Quorum oder Amortisation, § 21 Abs. 2 WEG

**Empfehlung:** Kostenverteilung mitbeschließen („Zitterbeschluss“)

## Problem in der Praxis: Wohin mit der Technik?

### Aufstellort der Wärmepumpe

- Beachtung von Bauordnungsrecht usw. (z.B. Abstandsflächen, Lärm)
- Beachtung von Regelungen in Teilungserklärung etc.

„freie“ Gemeinflächen ohne Zweckbindung in TE/GO: Nutzbar durch Mehrheitsbeschluss

Bei Zweckbindung („Grünfläche“/„Vorgarten“): wohl auch durch Mehrheitsbeschluss (str.)

Bei Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht (z.B. Stellplatz, Terrasse, Garten):

- Anmietung oder Kauf (einvernehmlich)
- Mitwirkungspflicht aus Treuepflicht bzw. § 10 Abs. 2 WEG ??
- Zwangs-Verkauf an die GdWE (einklagbar) ??

## WEG (Wohnungseigentumsgesetz)

### Sonderfall: Gas-Etagenheizung soll durch Wärmepumpe ersetzt werden?

Wenn eine Etagenheizung im Sondereigentum steht, kann Sondereigentümer über seine Heizung grds. allein entscheiden.

Bei Installation aber regelmäßig Gemeinschaftseigentum betroffen, z. B. Außenfassade: dann Beschluss der Eigentümerversammlung herbeizuführen, da bauliche Veränderung gemäß § 20 WEG.

Evtl. Ansp

### **Versicherung nicht vergessen!**

Achtung: Außengeräte von Wärmepumpen können leichter gestohlen werden. An angemessene Versicherung denken. Pflicht gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG  
ruch auf Zustimmung/Beschlussfassung.

## WEG (Wohnungseigentumsgesetz)

### Aktuell und Ausblick:

#### Beschlussempfehlung Rechtsausschuss Deutscher Bundestag 03.07.2024

- **Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen**  
(Notwendigkeit von zeitnahe und verbessertem Meinungsaustausch für GdWE, die zunehmend Entscheidungen treffen müssen, bei denen eine jährliche Präsenzversammlung nicht mehr ausreichen wird.)
- **Erleichterung Einsatz Steckersolargeräte**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

## Kontakt

**Harald J. Mönch**

Rechtsanwalt  
Partner

FASP Finck & Partner  
Rechtsanwälte Steuerberater mbB

Nußbaumstr.12  
80336 München

[www.fasp.de](http://www.fasp.de)

Tel: 089 652001  
[info@fasp.de](mailto:info@fasp.de)



Trotz einer gewissenhaften Bearbeitung dieser Unterlage können wir die inhaltliche Richtigkeit nicht gewähren. Insbesondere kann diese Unterlage die Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. **Urheberrechtshinweis:** Alle Texte, Fotos und grafischen Gestaltungselemente sind urheberrechtlich geschützt. Sollten Sie Teile hiervon verwenden wollen, wenden Sie sich bitte an uns. Wir werden dann die Nutzungsmöglichkeiten prüfen oder den Kontakt zum Urheber oder Nutzungsberechtigten herstellen.