

Inhalt

Teil 1: Tauschgebot nach dem „Heizungsgesetz“, Ausnahmen und Übergangslösungen	1
A. „Kleine Bestandsaufnahme“ energierechtlicher Vorschriften	1
B. Ausgangslage – was galt bis zum 31.12.2023?	6
C. Wie haben sich diese Gebote seit dem 01.01.2024 weiter- entwickelt, insbesondere in Bezug auf den Heizungsumbau?	8
D. „Fahrplan“ des GEG – Pflichten zum Heizungsumbau	8
I. Erfasste Gebäude	9
II. Neubauvorhaben	9
III. Bestandsimmobilien	10
1. Grundregeln	11
2. „Platzfragen“	12
3. Besonderheiten für Gas- und Ölheizungen	13
a) Weiterbetrieb vorhandener Gas- und Ölheizungen	13
b) Einbau von Gas- und Ölheizungen ab dem 01.01.2024.....	16
c) Der Sonderfall: Einbau von Heizungen in bestehende Gebäude bis zum Ablauf des 18.10.2024 auf der Grundlage eines bis zum 19.04.2023 abgeschlossenen Lieferungs- und Leistungsvertrags.....	19
4. Übergangsfristen – wie kann ich „auf Zeit spielen“?	19
5. Ausnahmeregelungen – wie springe ich dem Heizungstausch von der Schippe?	24
6. „Den Letzten beißen die Hunde“ – einkommensschwache Haushalte, Rentner und Pensionäre	25
7. Vollzugskontrolle – Stilllegungs- und Bußgeldrisiko?.....	26
E. Wärmepumpen – was hat sich nun getan?	27
I. Änderungen im Heizungsgesetz.....	27
II. Bauordnungsrechtliche, immissionsrechtliche und nachbar- rechtliche Situation	28
1. Bisherige Rechtslage	28
2. Neue Rechtslage – Beispiel Niedersachsen	30
3. Neue Rechtslage – Beispiel NRW	31
4. Folgerungen	31

F. Staatliche Förderung – überhaupt noch ein Thema?.....	33
G. Praxisfragen und Fälle.....	39
Teil 2: Mietrechtliche Auswirkungen – die Beteiligung des Mieters am Heizungstausch	46
A. Mietrechtliche Folgen und Auswirkungen	46
I. Pflicht des Vermieters zur Modernisierung?.....	47
1. Heizungstausch.....	47
2. Hydraulischer Abgleich.....	48
II. Instandsetzungsansprüche des Mieters/Aspekte des Wirtschaftlichkeitsgebots	50
III. Modernisierung und Mieterhöhung	51
1. Wohnungsmodernisierung und Modernisierung von gewerblich und freiberuflich genutzten Gebäuden.....	51
2. Gesetzliche Änderungen anlässlich des Heizungstauschs.....	52
a) Erweiterter Modernisierungsbegriff auf Maßnahmen des Heizungstauschs nach den Vorgaben des GEG – § 555 b Nr. 1 a BGB-NEU	52
b) Besondere Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit von Investitionskosten beim Heizungstausch durch Einbau einer Wärmepumpe – § 71 o Abs. 1 und 2 GEG	61
c) Positiv rechtliche Regelung „fiktiver Instandsetzungskosten“ – § 559 Abs. 2 BGB-NEU.....	63
d) Zusätzliche Kappungsgrenze für derartige Maßnahmen in Höhe von 0,50 Euro monatlich pro Quadratmeter für einen Zeitraum von sechs Jahren – §§ 559 Abs. 3 a, 559 e BGB-NEU	64
e) Neue erweiterte Härtefallregelung, die stets für Mieterhöhungen nach dem Heizungstausch greifen soll – §§ 559 Abs. 4 S. 2 Nr. 2, 559 e Abs. 4 BGB-NEU auch im vereinfachten Verfahren – § 559 c Abs. 1 S. 3 BGB-NEU.....	66
f) Besondere Vorschriften für die Mieterhöhung nach Heizungs- tausch – § 559 e BGB-NEU.....	71
g) Keine Mieterhöhung nach Modernisierung durch Heizungs- tausch nach § 555 b Nr. 1 a BGB-NEU bei vereinbarter Indexmiete – § 557 b Abs. 2 S. 2 BGB-NEU?.....	77

h) Mieterhöhung nach Modernisierung durch Heizungstausch nach §§ 559 e, 555 b Nr. 1 a BGB-NEU bei vereinbarter Staffelmiete – § 557 a BGB?	78
i) Vereinfachtes Verfahren (§ 559 c BGB)	79
3. Heizungstausch einer alten, aber intakten Heizung	80
a) Duldungspflicht bei freiwilligem Austausch intakter Heizungen (Änderung der Mietsache)?.....	80
b) Duldungspflicht auch bei Unbewohnbarkeit der Wohnung?.....	80
c) Mieterhöhung	81
4. Exkurs: Behandlung von Heizungsreparaturmaßnahmen	82
a) Duldungspflicht als Erhaltungsmaßnahme	82
b) Mieterhöhung?.....	83
5. Neueinbau nach Heizungshavarie.....	84
a) Duldungspflicht bei Austausch defekter Heizungen (Änderung der Mietsache als Erhaltungsmaßnahme oder als „Instandmodernisierung“)	84
b) Mieterhöhung?.....	84
6. Darlegungs- und Beweislast	85
a) des Vermieters – was ist bei einem (gesetzlich erforderlichen) Austausch einer Heizungsanlage vorzutragen?	85
b) des Mieters.....	87
aa) Zur Bekämpfung einer Mieterhöhung.....	87
bb) Rückforderungsanspruch	88
cc) „Konter“ des Vermieters.....	89
IV. Änderung der Heizkosten- und der Betriebskostenverordnung	89
B. Anforderungen an die Ankündigung einer Erhaltungsmaßnahme	91
C. Anforderungen an die Ankündigung einer Modernisierung und an die Mieterhöhung.....	92
I. Ausgangsfall zur Ankündigung einer Modernisierungs- maßnahme mit Lösung	92
II. Ausgangsfall zur Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung mit Lösung	94
III. Checkliste für die Ankündigung bzw. die Mieterhöhung	95
1. Checkliste für das Ankündigungsschreiben	99
2. Checkliste für das Mieterhöhungsschreiben	100

D. Gewährleistungsansprüche und -rechte des Mieters	
zur erreichten Wärmequalität	102
I. Gewährleistung von Mindestheiztemperaturen	102
II. Kosteneinwand des Vermieters?.....	103
III. Kosteneinwand des Mieters?	104
IV. „Wohlfühltemperatur überschritten – Folgen?	104
V. Warmwassertemperatur und Vorlaufzeit	104
VI. Der Heizungstausch als Minderungsgrund?.....	105
VII. Der umgekehrte Fall: „Keinen Bock auf Heizungstausch“ – Pflicht des Vermieters zur Instandsetzung.....	111
E. Ausblick	113
Teil 3: Planung und Umsetzung des Heizungsumbaus im Wohnungseigentumsrecht	115
A. Grundsituation in der GdWE	116
I. Die Heizung funktioniert – freiwillig „vorgezogener“ Heizungstausch?.....	117
II. Vorzeitiger Wärmepumpeneinbau	120
III. Die Heizung ist defekt.....	122
1. Reparaturfall.....	122
2. Havarie	122
3. Sonderregelung beim Einbau von Zentralheizungen bei bisheriger Einzelversorgung im WEG	124
IV. Und was gilt, wenn unklar ist, ob Heizung reparaturfähig oder endgültig defekt ist?.....	125
V. Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft	129
1. Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum	129
2. Heizungsart (Einzelversorgung/Zentralversorgung/ neue Gasheizung/EE-Heizung).....	130
VI. Sonderfall: Gasetagenheizung.....	133
1. Beschluss einer weiteren Einzelversorgung	133
2. Beschluss einer Zentralisierung der Versorgung	133
a) Umbau von vorhandenen Etagenheizungen	134
b) Besondere Regelungen für die GdWE.....	134
3. Unterbliebener Beschluss	136
VII. Fahrplan zur Zentralisierung der Versorgung durch Umtausch und Anschluss.....	136

B. Aufgaben des Verwalters	139
I. Stellung des Verwalters	139
II. Information der GdWE	139
III. „Finanzierungs- und Förderungsfront“	141
1. Erhaltungsrücklage zur Finanzierung ausreichend?	142
2. Zusätzliche Möglichkeiten der Finanzierung	144
IV. Vorbereitung von Beschlüssen	146
V. Einladung zur Eigentümerversammlung	146
VI. Umsetzung gefasster Beschlüsse oder bestehender Vereinbarungen	146
C. Beschlüsse	147
I. „Rettungsanker“ Geschäftsanweisungsbeschluss/Anwendungs- beschluss	147
II. Sanierungsbeschluss	149
III. Kostenbeschlüsse	151
IV. Beschluss einer Sonderumlage	153
V. Vorbereitungsbeschluss für die Ausarbeitung eines Umsetzungs- konzepts sowie für Rechtsberatung und Rechtsvertretung.....	154
VI. Sondervergütung des Verwalters.....	157
VII. Beschlussquorum	157
D. Probleme des hydraulischen Abgleichs bei bestehenden Heizungsanlagen und Lösungen	158
I. Grundaussagen	158
II. Problem: Beschlusskompetenz	159
III. Folgefragen zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs	159
E. „Keinen Bock“ auf Heizungstausch – öffentlich-rechtliche Folgen?.....	159
F. Fazit	162
 Teil 4: Ausblick – die nächste GEG-Novelle steht schon vor der Tür	 163
 Abkürzungsverzeichnis.....	 164
 Literaturverzeichnis.....	 168
 Stichwortverzeichnis	 174