

Inhalt

Teil 1: Tauschgebot nach dem „Heizungsgesetz“, Ausnahmen und Übergangslösungen	1
A. Die neuen Regeln des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) im Vergleich zum „Fahrplan“ des GEG – Pflichten zum Heizungsumbau	1
I. Was ist neu – Das GModG stellt sich vor	2
II. Erfasste Gebäude	11
III. Neubauvorhaben	12
IV. Bestandsimmobilien	13
1. Grundregeln	13
a) Reparaturfall	13
b) Havarie	14
c) Kommunale Wärmeplanung vorgreiflich	14
2. „Platzfragen“	16
3. Besonderheiten für Gas- und Ölheizungen	19
a) Weiterbetrieb vorhandener und künftiger Neueinbau von Gas- und Ölheizungen	19
b) Gewollte Unsicherheit bei der künftigen Energieversorgung	21
c) Besonderheiten bei Neubauvorhaben	22
4. Heizungstausch und Denkmalschutz	22
5. Ausnahmeregelungen – Wie springe ich dem Heizungstausch von der Schippe?	24
6. „Den Letzten beißen die Hunde“ – einkommens- schwache Haushalte, Rentner und Pensionäre	26
7. Vollzugskontrolle – Stilllegungs- und Bußgeldrisiko?	27
V. Zwischenfazit	28
VI. Inkrafttreten und Übergangsregelungen	29
B. Wärmepumpen – was hat sich nun getan?	31
I. Gesetzliche Regelungen	31
1. GModG	31
2. Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung ...	32
II. Bauordnungsrechtliche, immissionsrechtliche und nachbarrechtliche Situation	32

1. Frühere Rechtslage.....	32
2. Heutige Situation zur bauordnungsrechtlichen und immissionsrechtlichen Situation	34
3. Folgerungen	37
C. Staatliche Förderung – überhaupt noch ein Thema?	39
D. Praxisfragen	40
I. Kann ich meine Förderung erzwingen?	40
II. Bin ich als Schwerbehinderter vom Heizungstausch ausgenommen und wo kann ich einen Befreiungsantrag stellen?.....	41
III. Kann ich meine geplante Wärmepumpe direkt an die Grenze zum Nachbarn aufstellen?	41
Teil 2: Mietrechtliche Auswirkungen – die Beteiligung des Mieters am Heizungstausch	43
A. Mietrechtliche Folgen und Auswirkungen.....	43
I. Pflicht des Vermieters zur Modernisierung?.....	44
1. Heizungstausch.....	44
2. Hydraulischer Abgleich.....	46
II. Instandsetzungsansprüche des Mieters/ Aspekte des Wirtschaftlichkeitsgebots.....	48
III. Modernisierung und Mieterhöhung	49
1. Wohnungsmodernisierung und Modernisierung von gewerblich und freiberuflich genutzten Gebäuden	49
2. Gesetzliche Änderungen anlässlich des Heizungstauschs.....	50
a) Erweiterter Modernisierungsbegriff auf Maßnahmen des Heizungstauschs nach den Vorgaben des GModG – § 555 b Nr. 1 a BGB-NEU.....	51
b) Besondere Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit von Investitionskosten beim Heizungstausch durch Einbau einer Wärmepumpe	60
c) Positiv rechtliche Regelung „fiktiver Instandsetzungskosten“ – § 559 Abs. 2 BGB	62
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	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 auch im vereinfachten Verfahren – § 559 c Abs. 1 S. 3 BGB	65
f) Besondere Vorschriften für die Mieterhöhung nach Heizungstausch – § 559 e BGB	70
g) Keine Mieterhöhung nach Modernisierung durch Heizungstausch nach § 555 b Nr. 1 a BGB bei vereinbarter Indexmiete – § 557 b Abs. 2 S. 2 BGB?	80
h) Mieterhöhung nach Modernisierung durch Heizungstausch nach §§ 559 e, 555 b Nr. 1 a BGB bei vereinbarter Staffelmiete – § 557 a BGB?	82
i) Vereinfachtes Verfahren (§ 559 c BGB)	82
3. Heizungstausch einer alten aber intakten Heizung	83
a) Duldungspflicht bei freiwilligem Austausch intakter Heizungen (Änderung der Mietsache)?	83
b) Duldungspflicht auch bei Unbewohnbarkeit der Wohnung?	84
c) Mieterhöhung	85
4. Exkurs: Behandlung von Heizungsreparaturmaßnahmen	86
a) Duldungspflicht als Erhaltungsmaßnahme	86
b) Mieterhöhung?	87
5. Neubau nach Heizungshavarie	87
a) Duldungspflicht bei Austausch defekter Heizungen (Änderung der Mietsache als Erhaltungsmaßnahme (oder als „Instandmodernisierung“)	88
b) Mieterhöhung?	88
6. Darlegungs- und Beweislast	89
a) des Vermieters – Was ist bei einem (gesetzlich erforderlichen) Austausch einer Heizungsanlage vorzutragen?	89
b) des Mieters	91
aa) Zur Bekämpfung einer Mieterhöhung	91
bb) Rückforderungsanspruch	92
cc) „Konter“ des Vermieters	92

IV. Änderung der Heizkosten- und der Betriebskostenverordnung	93
V. Betriebskosten bei neu eingebauten Gas- oder Ölheizungen entgegen des Verursacherprinzips aufgeteilt (CO ₂ -Kostenaufteilungsgesetz)	95
B. Anforderungen an die Ankündigung einer Erhaltungsmaßnahme	102
C. Anforderungen an die Ankündigung einer Modernisierung und an die Mieterhöhung	103
I. Ausgangsfall zur Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme mit Lösung	103
II. Ausgangsfall zur Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung mit Lösung	105
III. Checkliste für die Ankündigung bzw. die Mieterhöhung ..	106
1. Checkliste für das Ankündigungsschreiben	110
2. Checkliste für das Mieterhöhungsschreiben	111
3. Musterschreiben	114
D. Gewährleistungsansprüche und -rechte des Mieters zur erreichten Wärmequalität	116
I. Gewährleistung von Mindestheiztemperaturen	116
II. Kosteneinwand des Vermieters?	117
III. Kosteneinwand des Mieters?	117
IV. „Wohlfühltemperatur überschritten – Folgen?	118
V. Warmwassertemperatur und Vorlaufzeit	118
VI. Der Heizungstausch als Minderungsgrund?	119
VII. Der umgekehrte Fall: „Keinen Bock auf Heizungstausch“ – Pflicht des Vermieters zur Instandsetzung	125
E. Heizungsumbau: Solartechnik, Stromspeicher, Wärmepumpe & Co als Modernisierung? – Abgrenzung zum Mieterstrommodell	127
I. Ausgangsfall	127
II. Grundsatz	129
III. Mieterstrommodell: Der erzeugte Strom wird nur an die Mieter verkauft	130
IV. Der erzeugte Strom wird teilweise an die Mieter verkauft und teilweise in das öffentliche Versorgungsnetz eingeleitet	132

V. Conclusio	134
F. Der Nießbrauchsberechtigte als Vermieter	134
I. Grundlagen	134
II. Heizungstausch als Aufgabe des Nießbrauchs- berechtigten?	134
III. Hydraulischer Abgleich auch für Nießbraucher?	135

Teil 3: Planung und Umsetzung des Heizungsumbaus im Wohnungseigentumsrecht

A. Grundsituation in der GdWE	140
I. Die Heizung funktioniert – freiwillig „vorgezogener“ Heizungstausch?	141
II. Vorzeitiger Wärmepumpeneinbau	145
III. Die Heizung ist defekt	146
1. Reparaturfall	147
2. Havarie	147
IV. Und was gilt, wenn unklar ist, ob Heizung reparaturfähig oder endgültig defekt ist?	148
V. Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft	154
1. Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum	154
2. Heizungsart (Einzelversorgung/Zentralversorgung/ neue Gasheizung/EE-Heizung)	155
B. Aufgaben des Verwalters	157
I. Stellung des Verwalters	157
II. Information der GdWE	158
III. „Finanzierungs- und Förderungsfront“	160
1. Erhaltungsrücklage zur Finanzierung ausreichend?	161
2. Zusätzliche Möglichkeiten der Finanzierung	162
IV. Vorbereitung von Beschlüssen	164
V. Einladung zur Eigentümerversammlung	164
VI. Umsetzung gefasster Beschlüsse oder bestehender Vereinbarungen	164
C. Beschlüsse	164
I. „Rettungsanker“ Geschäftsanweisungsbeschluss/ Anwendungsbeschluss	164
II. Sanierungsbeschluss	167
III. Kostenbeschlüsse	169

IV. Beschluss einer Sonderumlage	172
V. Vorbereitungsbeschluss für die Ausarbeitung eines Umsetzungskonzepts sowie für Rechtsberatung und Rechtsvertretung.....	173
VI. Sondervergütung des Verwalters	176
VII. Beschlussquorum.....	177
D. Probleme des hydraulischen Abgleichs bei bestehenden Heizungsanlagen und Lösungen.....	177
I. Grundaussagen.....	177
II. Problem: Beschlusskompetenz.....	178
III. Folgefragen zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs.....	178
E. „Keinen Bock“ auf Heizungstausch – öffentlich-rechtliche Folgen?	179
F. Fazit	181
Teil 4: Ausblick	182
Abkürzungsverzeichnis	185
Literaturverzeichnis	191
Stichwortverzeichnis	197