

Börstinghaus/Meyer
Das neue GEG – Gebäudeenergiegesetz

Das neue GEG – Gebäudeenergiegesetz

Das „Heizungsgesetz“ im Miet-, WEG-, Bau-
und Immobilienrecht

Herausgegeben von

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Richter am Amtsgericht a. D.

Guido Meyer

Rechtsanwalt

2024



Zitiervorschlag: Börstinghaus/Meyer Das neue GEG/Bearbeiter § 7 Rn. 7

beck.de

ISBN 978 3 406 81180 7

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz und Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Kaum ein Gesetzesvorhaben hat in der jüngeren Vergangenheit eine derartige Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit erlangt wie die 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), die umgangssprachlich und sogar vom Deutschen Bundesrat in Verlautbarungen als „Heizungsgesetz“ titulierte wird. Das Gesetzgebungsverfahren wurde von einer breiten Berichterstattung in den Medien begleitet, die Beschlussfassung im Deutschen Bundestag „in letzter Minute“ noch durch das Bundesverfassungsgericht gestoppt. Damit rückte eine Materie – das Gebäudeenergierecht – in den Fokus, dessen praktische Bedeutung zuvor nur von Wenigen wahrgenommen wurde. Die heftigen gesellschaftlichen und politischen Reaktionen rührten insbesondere daraus, dass über lange Zeit der Eindruck vermittelt wurde, alle Gebäudeeigentümer seien nun in kurzer Frist verpflichtet, ihre Heizungen zu tauschen. Dahinter rückte das Ziel des Gesetzgebers, der aus dem Krieg in der Ukraine resultierenden Gefahr eines Mangels verfügbarer Energie zur Wärmeversorgung zu begegnen, und zur Beschleunigung der „Energiewende“ aus ökologischen Gründen zu sorgen, in den Hintergrund.

Zur Umsetzung dieses Ziels erfolgten Änderungen des Gebäudeenergierechts. Die Vorgaben gelten nun nicht nur für den Neubau, sondern auch für Bestandsbauten. Spät im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens hat man registriert, dass Heizungen nicht nur im selbstgenutzten Wohneigentum stehen, sondern auch in Mietwohnungen. Deshalb wurden kurzfristig auch Vorschriften des Mietrechts im BGB geändert oder neu geschaffen. Dabei sind zahlreiche Abgrenzungsfragen offengeblieben und werden wahrscheinlich erst von der Rechtsprechung beantwortet werden. Das gilt im Übrigen auch ganz besonders für das Wohnungseigentumsrecht. Hier sind Konflikte aufgrund der häufig sehr unterschiedlichen Interessen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Eigentümer wahrscheinlich vorprogrammiert. Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Wechsel der Wärmeversorgung(sanlage) erforderlich wird, berührt aber auch weitere Rechtsmaterien, wie das private und öffentliche Baurecht, das Immobilienrecht, das Steuerrecht oder das Versicherungsrecht. Da die Pflichten des GEG noch zum Ende des Gesetzgebungsverfahrens mit der Wärmeplanung der Kommunen verzahnt wurden, erlangt auch das Recht der kommunalen Wärmeplanung an Bedeutung. Das GEG wirkt auf diese Rechtsmaterien ein, die Erfüllung der aus ihm resultierenden Pflichten kann zugleich nicht ohne Betrachtung dieser weiteren Rechtsmaterien sachgerecht umgesetzt werden.

Dieses Werk will eine erste Einführung in die 2. Novelle des GEG und seine Auswirkungen auf alle diese Rechtsmaterien bieten. Die Abgabe der Manuskripte fiel auf den Tag der Beschlussfassung des Bundesrates zu den Änderungen des GEG. Die Autoren können daher nicht zu allen aufkommenden Fragen abschließende Lösungen anbieten, gleichwohl aber auf die Vielzahl zu beachtender und zukünftig zu klärender Aspekte hinweisen. Ihnen gilt der Dank, dass sie es auf sich genommen haben, sich in kürzester Zeit mit einem Gesetz zu befassen, dessen abschließende Verabschiedung durch den Bundesrat zum Zeitpunkt der Erstellung der Manuskripte noch nicht erfolgt war. Das vorliegende Werk berücksichtigt gleichwohl die verabschiedete Fassung. Im Hinblick auf die kommunale Wärmeplanung ist das Gesetzgebungsverfahren gerade erst eingeleitet worden. Es wurde der Rechtsstand zum Zeitpunkt der ersten Befassung durch den Bundesrat am 29.9.2023 zu Grunde gelegt.

Die vorgeschriebenen Maßnahmen werden viele private Eigentümer, aber sicher auch einige gewerblich vermietende Akteure am Markt überfordern. Es geht zum einen um kaum vorstellbare Investitionen, die erforderlich sind, zum anderen aber auch um planerische und organisatorische Arbeiten. Um die finanziellen Belastungen zumindest zu einem

Vorwort

Teil zu verringern, sind Förderungen angedacht, die zum Zeitpunkt der Manuskriptfertigung noch nicht abschließend vorlagen. Aufgrund der bekannt gewordenen Rahmenbedingungen wird kurz auch auf die Fördermöglichkeiten eingegangen.

Der Dank der Herausgeber gilt darüber hinaus aber auch dem Verlag. Hier wurden alle Hebel in Bewegung gesetzt, um das Werk so schnell erscheinen lassen zu können. Digitalisierung hilft dabei natürlich, aber ohne die Menschen, die bis spät in die Nacht arbeiten und die schwer abzuschätzende politische Entwicklung beobachtet haben, geht es trotzdem nicht. Unser Dank gilt deshalb dem zuständigen Lektorat Dr. Schenk sowie Frau Blidon und Frau Maier.

Gelsenkirchen und Düsseldorf im Oktober 2023

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Guido Meyer

Autorenverzeichnis

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Richter am Amtsgericht a. D., Gelsenkirchen

Hannes Hennig

Rechtsanwalt, Luther, Leipzig

Dr. Jürgen Herrlein

Rechtsanwalt, Herrlein & Collegen, Frankfurt am Main

Frederic Jürgens

Rechtsanwalt, GSK Stockmann, Heidelberg

Guido Meyer

Rechtsanwalt, Leiter Recht Art-Invest Real Estate Management, Düsseldorf/Köln

Dr. Gregor-Julius Ostermann

Richter am Verwaltungsgericht, Gelsenkirchen

Sarah Plaßmann

Rechtsanwältin, Hogan Lovells Int. LLP, Düsseldorf

Sabine Reimann

Rechtsanwältin, Hogan Lovells Int. LLP, Düsseldorf

Philipp Schnell

Rechtsanwalt, WAGENSONNER Rechtsanwälte, München

Kerstin von Staa

Rechtsanwältin, GSK Stockmann, München

David Wölting

Rechtsanwalt, Luther, Düsseldorf

Dr. Frank Zschieschack

Vorsitzender Richter am Landgericht Frankfurt am Main

Bearbeiterverzeichnis

| | |
|----------------------------------|--|
| Prof. Dr. Ulf Börstinghaus | §§ 1 (mit Guido Meyer), 3 und Anhang 2., 3. und 4. |
| Hannes Hennig | § 8 (mit David Wölting) |
| Dr. Jürgen Herrlein | § 9 |
| Frederic Jürgens | § 5 |
| Guido Meyer | §§ 1 (mit Prof. Dr. Ulf Börstinghaus), 7 D. und E., § 10 |
| Dr. Gregor-Julius Ostermann ... | § 11 |
| Sarah Plaßmann | § 7 A.–C. (mit Sabine Reimann) |
| Sabine Reimann | § 7 A.–C. (mit Sarah Plaßmann) |
| Philipp Schnell | § 2 |
| Kerstin von Staa | § 6 |
| David Wölting | § 8 (mit Hannes Hennig) |
| Dr. Frank Zschieschack | § 4 |

Inhaltsübersicht

| | |
|---|------|
| Vorwort | V |
| Autorenverzeichnis | VII |
| Bearbeiterverzeichnis | IX |
| Inhaltsverzeichnis | XIII |
| Abkürzungs- und Literaturverzeichnis | XXV |
| § 1 Einführung | 1 |
| § 2 Die GEG-Novelle 2024 | 23 |
| § 3 Mietrecht | 69 |
| § 4 WEG-Recht | 149 |
| § 5 Privates Baurecht | 191 |
| § 6 Öffentliches Baurecht | 217 |
| § 7 Immobilienrecht | 243 |
| § 8 Versicherungsrecht | 283 |
| § 9 Steuerrecht | 297 |
| § 10 Förderrecht | 313 |
| § 11 Gemeindliches Wärmeplanungsrecht | 319 |
| Anhang: Synopsen Gesetze | 343 |
| Sachverzeichnis | 397 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Vorwort | V |
| Autorenverzeichnis | VII |
| Bearbeiterverzeichnis | IX |
| Inhaltsübersicht | XI |
| Abkürzungs- und Literaturverzeichnis | XXV |

§ 1 Einführung

| | |
|--|----|
| A. Der Weg zum GEG | 1 |
| I. Das GEG im Kontext der „Energiewende“ | 1 |
| II. Die Entstehungsgeschichte des GEG | 4 |
| III. Die bisherige Systematik | 5 |
| IV. Das Gesetzgebungsverfahren der Novelle | 5 |
| V. Der wesentliche Inhalt der Änderungen | 9 |
| B. Das GEG aus immobilienwirtschaft(srecht)licher Sicht | 10 |
| I. Weiter Anwendungsbereich | 10 |
| II. Gebäude und Energie | 10 |
| 1. Energieversorgung von Immobilien | 10 |
| a) Bedeutung des Gebäudeenergierechts | 10 |
| b) Maßnahmen zur ressourcenschonender Energienutzung | 11 |
| c) Digitalisierung | 11 |
| 2. Immobilien als Voraussetzung der Gewinnung alternativer Energien | 12 |
| 3. Energieversorgung und ESG-Kriterien | 12 |
| a) Taxonomie | 12 |
| b) Vermeidung von „stranded assets“ | 13 |
| III. Wirtschaftlichkeit und Kostentragung von energetischen Maßnahmen | 14 |
| 1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit | 14 |
| 2. Unmittelbare Kostentragung und Weiterbelastung | 15 |
| 3. Staatliche Förderung | 15 |
| IV. Gebäudeenergieanlagen im Lebenszyklus der Immobilie | 16 |
| 1. Einzelne Phasen im Lebenszyklus | 16 |
| a) Planung | 16 |
| b) Errichtung | 17 |
| c) Nutzung und Betrieb | 17 |
| d) Veräußerung der Immobilie | 18 |
| 2. Die Delegation der Pflichten in der Immobilienwirtschaft | 18 |
| C. Der Einfluss des GEG auf Miet-, WEG- und Immobilienrecht | 19 |
| D. Übergreifende Fragestellungen | 22 |

§ 2 Die GEG-Novelle 2024

| | |
|--|----|
| A. Einführung und Überblick | 25 |
| B. Die neuen Regelungen im Einzelnen | 26 |
| I. Zweck und Ziel des GEG – der neue § 1 GEG | 26 |
| 1. Grundlagen § 1 Abs. 3 GEG | 26 |
| 2. Europarechtliche Erwägungen | 27 |
| 3. Grenze des § 1 Abs. 3 GEG | 27 |

| | |
|---|----|
| II. Die 65 %-Vorgabe | 28 |
| 1. Wärme – und Kältebedarf eines Gebäudes | 28 |
| 2. Wer ist verpflichtet – Persönlicher Anwendungsbereich | 28 |
| 3. Ab wann gilt die 65 %-Vorgabe – Zeitlicher Anwendungsbereich | 29 |
| a) Verzahnung mit der Wärmeplanung, § 71 Abs. 8, 10 GEG | 29 |
| aa) Grundlagen | 29 |
| bb) Entscheidung über Wärmenetzausweisung | 30 |
| cc) Großstädte | 31 |
| dd) Kleinstädte | 31 |
| b) (Doch) kein sofortiger Heizungstausch, sonstige Pflichten nach § 71 Abs. 9, 11 GEG | 31 |
| aa) stufenweise Erhöhung EE-Anteil, § 71 Abs. 9 GEG | 32 |
| bb) Energieberatung, § 71 Abs. 11 GEG | 32 |
| c) Allgemeine Übergangsregelung, § 71i GEG | 33 |
| d) Besondere Übergangsfrist bei Anschluss an Wärmenetz, § 71j GEG .. | 33 |
| e) Besondere Übergangsfrist bei „H-Ready“ | 34 |
| f) Besondere Übergangsfristen bei Etagenheizungen, § 71l GEG | 35 |
| g) Besondere Übergangsfrist bei Hallenheizungen, § 71m GEG | 36 |
| 4. Betroffene Gebäude und Gebäudetechnik – sachlicher Anwendungsbereich | 36 |
| a) Betroffene Gebäude | 36 |
| b) Begriff der Heizungsanlage | 39 |
| c) Heizungsanlagen, die in ein Gebäudenetz einspeisen, § 71 Abs. 1 S. 2 GEG | 39 |
| d) Konkretisierung des sachlichen Anwendungsbereichs, § 71 Abs. 4 GEG | 39 |
| e) Nicht erfasste Heizungsanlagen | 40 |
| f) Anwendung des § 71 Abs. 9 GEG im Rahmen des § 71 Abs. 12 GEG .. | 40 |
| 5. Grundsatz der Wahlfreiheit – sog. Technologieoffenheit | 41 |
| 6. Grundlagen: Nachweis und Vollzug | 41 |
| a) Vollzug §§ 92 ff. GEG | 41 |
| aa) private Nachweise / Unternehmererklärung | 42 |
| bb) Erfüllungserklärung | 42 |
| cc) Vollzugshinweise und zuständige Behörde (Beispiel: Bayern) | 43 |
| dd) Der Bezirksschornsteinfeger | 43 |
| b) Anrechnung unvermeidbarer Abwärme nach § 71 Abs. 6 GEG | 44 |
| c) Fiktion der Erfüllung durch gesetzlich geregelte Erfüllungsoptionen . | 45 |
| d) Einzelnachweis gem. § 71 Abs. 2 S. 2 GEG | 46 |
| e) Darstellung in Energieausweis | 46 |
| III. Die Erfüllungsoptionen im Einzelnen | 46 |
| 1. Anschluss an ein Wärmenetz | 46 |
| a) Definitionen | 46 |
| b) Anwendungsbereich und Regelungsinhalt | 46 |
| aa) Neues Wärmenetz | 47 |
| bb) Bestehendes Wärmenetz | 47 |
| c) Vollzug | 47 |
| 2. Wärmepumpe | 48 |
| a) Definition | 48 |
| b) Besonderheit: Bestands-Wohngebäude | 48 |
| c) Verordnungsermächtigung gem. § 71p GEG | 49 |
| d) Besonderheit: § 14a EnWG | 49 |
| aa) Europarecht | 49 |
| bb) nationales Energiewirtschaftsrecht | 50 |

| | |
|--|----|
| 3. Stromdirektheizung | 51 |
| a) Definition | 51 |
| b) Anwendungsbereich | 52 |
| c) Besonderheiten | 52 |
| 4. Solarthermie | 53 |
| a) Definition | 53 |
| b) Regelungsinhalt | 53 |
| 5. Biomasse oder Wasserstoff | 54 |
| a) Definitionen: Biomasse | 54 |
| aa) Flüssige Biomasse, § 71f Abs. 2 | 54 |
| bb) Biomethan, biogenes Flüssiggas, § 71f Abs. 3 | 54 |
| b) Definitionen: Wasserstoff | 55 |
| c) Vollzug | 55 |
| 6. Feste Biomasse (Hackschnitzel, Pellets) | 55 |
| a) Definitionen, Anwendungsbereich | 55 |
| b) Besonderheit: Kombination mit Pufferspeicher und Solaranlage | 56 |
| c) Vollzug | 56 |
| 7. Wärmepumpen- oder eine Solarthermie-Hybridheizung, § 71h GEG .. | 56 |
| a) Wärmepumpen-Hybridheizung | 56 |
| aa) Definitionen | 57 |
| bb) Besondere Vorgaben | 57 |
| b) Solarthermie-Hybridheizung | 58 |
| aa) Definition | 58 |
| bb) Besondere Vorgaben | 58 |
| c) Vollzug | 58 |
| IV. Gebäudeautomation | 58 |
| 1. Definition | 59 |
| 2. Besonderheiten | 59 |
| 3. Vollzug | 60 |
| V. Betriebsprüfung von Wärmepumpen | 60 |
| 1. Anwendungsbereich | 60 |
| 2. Inhalt und Umfang der Betriebsprüfung | 60 |
| 3. Besonderheiten | 61 |
| 4. Weitere europarechtliche Vorschriften | 61 |
| VI. Gesetzliche Pflichten zur Prüfung und Optimierung von älteren Heizungen | 61 |
| 1. Anwendungsbereich | 62 |
| a) Heizungsanlagen vor dem 1.10.2009 | 62 |
| b) Heizungsanlagen nach dem 30.9.2009 | 62 |
| c) Nicht betroffene Heizungsanlagen | 62 |
| 2. Inhalt und Umfang der Betriebsprüfung | 62 |
| 3. Besonderheiten | 63 |
| VII. Gesetzliche Pflicht zum hydraulischen Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung | 63 |
| 1. Anwendungsbereich | 64 |
| 2. Inhalt und Umfang des hydraulischen Abgleichs | 64 |
| 3. Besonderheiten | 64 |
| VIII. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen gesetzliche Pflichten | 64 |
| IX. Härtefallregelungen, Befreiungen, Abweichungen | 65 |
| X. Sonstige Änderungen der zweiten GEG-Novelle | 65 |
| C. Rechtspolitischer Ausblick | 66 |

§ 3 Mietrecht

| | |
|--|-----|
| A. Einführung | 70 |
| B. Der Duldungsanspruch von Erhaltungsmaßnahmen | 71 |
| I. Der Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters | 71 |
| II. Änderung des vertragsgemäßen Zustands? | 73 |
| 1. Der Mindeststandard | 73 |
| 2. Der dynamische Mangelbegriff | 73 |
| 3. Nebenvertragliche Pflicht zum Heizungsaustausch | 74 |
| III. Die Duldungspflicht bei bloßen Erhaltungsmaßnahmen | 74 |
| IV. Vereinbarungen über Erhaltungsmaßnahmen | 75 |
| C. Der Anspruch auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen | 75 |
| I. Der Duldungsanspruch im Allgemeinen | 75 |
| II. Der Duldungsanspruch bei Heizungstausch | 76 |
| III. Die Modernisierungsankündigung | 79 |
| IV. Entgegenstehende Härtegründe des Mieters | 81 |
| V. Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen | 82 |
| VI. Besonderheiten im preisgebundenen Wohnungsbau | 83 |
| D. Die Erhöhung der Miete wegen des Heizungseinbaus | 83 |
| I. Das System der Mieterhöhungen im preisfreien Wohnungsbau | 83 |
| II. Vereinbarungen während des Mietverhältnisses | 83 |
| 1. Abschluss der Vereinbarung | 83 |
| 2. Rechtsfolgen der Vereinbarung | 84 |
| III. Vereinbarungen über zukünftige Mieterhöhungen | 85 |
| 1. Die Staffelmiete | 85 |
| 2. Die Indexmiete | 87 |
| IV. Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete | 90 |
| V. Die Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB | 92 |
| 1. Verhältnis zu anderen Vorschriften | 92 |
| 2. Die Tatbestandsvoraussetzungen | 95 |
| 3. Bauliche Veränderung | 96 |
| 4. Energetische Maßnahme | 97 |
| 5. Die anzusetzenden Kosten | 98 |
| a) Allgemeines | 98 |
| b) Besonderheiten bei Heizungseinbau gem. § 71 GEG | 100 |
| 6. Berücksichtigung von Erhaltungskosten | 103 |
| 7. Die Berechnung der Erhöhung | 106 |
| a) Der Umlageschlüssel | 106 |
| b) Die Berücksichtigung von Fördermitteln | 107 |
| c) Die Mieterhöhung für die Wohnung | 107 |
| d) Die Kappungsgrenze | 107 |
| aa) Die allgemeine Kappungsgrenze | 107 |
| bb) Die neue Kappungsgrenze für Heizungsmodernisierungen | 108 |
| 8. Das Mieterhöhungsverfahren | 110 |
| a) Allgemeines | 110 |
| b) Die Berechnung | 111 |
| c) Die Erläuterungen | 112 |
| 9. Ausschluss der Mieterhöhung bei wirtschaftlichem Härteeinwand | 114 |
| VI. Die Modernisierungsmieterhöhung im vereinfachten Verfahren | 116 |
| VII. Die neue Modernisierungsmieterhöhung nach § 559e BGB | 119 |
| 1. Einführung | 120 |
| 2. Inhalt der Norm | 121 |

| | |
|---|-----|
| 3. Voraussetzungen der Norm | 121 |
| a) Betroffene Heizungsanlagen | 121 |
| b) Förderfähigkeit und Förderinanspruchnahme | 122 |
| c) Abzug für Erhaltungskosten | 123 |
| d) Aufteilung der Kosten | 123 |
| 4. Rechtsfolgen | 124 |
| a) Der Umlagesatz | 124 |
| b) Die Kappungsgrenze | 124 |
| 5. Der wirtschaftliche Härteeinwand | 125 |
| 6. Nachteilige Vereinbarungen | 126 |
| VIII. Mieterhöhung im preisgebundenen Wohnungsbau | 127 |
| E. Auswirkungen des Heizungseinbaus auf die Höhe der Wiedervermietungs- te | 127 |
| F. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung | 130 |
| I. Änderung der Betriebskostenverordnung | 130 |
| II. Änderungen der Heizkostenverordnung | 131 |
| III. Sonstige Einflüsse auf die Betriebskostenabrechnung | 138 |
| 1. Kosten der Prüfung und Optimierung | 138 |
| 2. Versicherungskosten | 139 |
| 3. Die CO-Kosten | 140 |
| G. Die Kündigung des Mietverhältnisses | 140 |
| H. Die Rechte des Mieters | 141 |
| I. Der Erfüllungsanspruch des Mieters | 141 |
| II. Eventueller Schadensersatzanspruch des Mieters | 142 |
| III. Zurückbehaltungsrechte des Mieters | 142 |
| IV. Die Minderung der Miete | 143 |
| 1. Mangel wegen Verfehlens der 65 %-Vorgabe des § 71 GEG | 143 |
| 2. Mangel durch die baulichen Veränderungen | 144 |
| a) Die Modernisierungsmaßnahme selbst als Mangel? | 144 |
| b) Folgen der Modernisierungsmaßnahme auf die Mietsache | 144 |
| c) Mangel während der baulichen Veränderung | 144 |
| V. Der Aufwendungsersatzanspruch | 146 |
| VI. Die Kündigung des Mietverhältnisses | 146 |
| 1. Die ordentliche Kündigung | 146 |
| 2. Die außerordentlichen Kündigungsmöglichkeiten | 147 |
| a) Kündigung nach Modernisierungsankündigung | 147 |
| b) Kündigung nach der Mieterhöhung | 147 |
| c) Kündigung aus wichtigem Grund | 148 |

§ 4 WEG-Recht

| | |
|--|-----|
| A. Einleitung | 150 |
| B. Die GdWE und die Neuregelungen im GEG | 150 |
| I. Heizungsaustausch – die zentrale Aufgabe für die GdWE | 150 |
| II. Verantwortung für das Pflichtenprogramm: GdWE oder Eigentümer? | 151 |
| III. Übergangsmöglichkeiten für Zentralheizungen der GdWE | 152 |
| C. Heizungserneuerung als bauliche Veränderungen oder Erhaltungsmaßnah- men | 153 |
| I. Grundlagen | 153 |
| II. Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten | 154 |
| III. Modernisierende Instandsetzung | 154 |
| D. Der Heizungstausch im System des WEG-Rechts | 155 |
| I. Bisherige Rechtsprechung zum Heizungsaustausch | 155 |

| | |
|--|-----|
| II. Der einfache Fall: zwingender Heizungsaustausch unter Geltung des § 71 Abs. 1 GEG | 156 |
| 1. Heizungstausch als Erhaltungsmaßnahme | 156 |
| 2. Wer ist für einen Austausch von Heizkörpern zuständig? | 157 |
| 3. Umsetzung des Umbaus – die vermietete Eigentumswohnung | 159 |
| 4. Sonderprobleme bei der Wärmepumpe – Standort des Außengeräts | 160 |
| III. Die vorweggenommene Installation einer Wärmepumpe | 161 |
| 1. Erhaltung oder bauliche Veränderung? | 161 |
| 2. Wann tragen die Kosten alle Eigentümer? | 162 |
| a) Beschlussquorum (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG) | 162 |
| b) Amortisation (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG) | 162 |
| c) Beschlussfassung über die Kostenregelung zwingend | 165 |
| IV. Der „sichere“ Einbau einer Gasheizung vor dem „Wärmepumpenzwang“ .. | 167 |
| V. Der (drohende) Heizungsausfall nach dem 1.1.2024 | 168 |
| 1. Entscheidung pro Wärmepumpe | 169 |
| 2. Entscheidung für eine Gasheizung | 169 |
| VI. Der (noch) ferne Fall: Die Wärmepumpe bei intakter Heizung unter Geltung des § 71 Abs. 1 GEG | 171 |
| E. Die Gasetagenheizung | 171 |
| I. Grundlagen | 171 |
| II. Die Informationsbeschaffung | 172 |
| 1. Überblick | 172 |
| 2. Gang der Informationsbeschaffung | 173 |
| 3. Informationsbeschaffung in Gemeinschaften ohne Verwalter | 175 |
| 4. Handlungsoptionen nach vollständiger Information | 176 |
| 5. Eigentümerpflicht zur weiteren Informationserteilung | 176 |
| III. Pflichten nach dem ersten Heizungstausch | 177 |
| 1. Einberufung einer ersten Wohnungseigentümersammlung | 178 |
| 2. Beschlusspflichten | 179 |
| 3. Quorum für die Beibehaltung der Etagenheizungen | 182 |
| 4. Kosten des Einbaus einer Zentralheizung | 182 |
| F. Weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung | 184 |
| I. Der hydraulische Abgleich (§ 60c GEG) | 184 |
| II. Heizungsprüfung (§ 60b GEG) | 185 |
| G. Ordnungswidrigkeiten | 186 |
| I. WEG-Recht und Ordnungswidrigkeit | 186 |
| II. Bußgeldverantwortlichkeit der GdWE | 186 |
| III. Bußgeldverantwortung der Eigentümer | 186 |
| IV. Bußgeldverantwortlichkeit des Verwalters | 188 |

§ 5 Privates Baurecht

| | |
|--|-----|
| A. Planen | 192 |
| I. Architektenvertrag | 192 |
| II. Mängelrechte | 192 |
| B. Bauen | 193 |
| I. Vertragstypen | 193 |
| 1. Werkvertrag | 193 |
| a) Vorliegen des Werkvertrags | 194 |
| b) Mängelrechte | 195 |
| aa) Vorliegen eines Mangels | 195 |
| bb) Ansprüche des Bestellers bei Mängeln | 195 |
| cc) Verjährung der Mängelansprüche | 196 |

| | |
|---|-----|
| 2. Bauvertrag | 197 |
| a) Vorliegen | 197 |
| b) Rechtsfolgen | 198 |
| 3. Kaufvertrag | 199 |
| a) Vorliegen eines Kaufvertrags | 199 |
| b) Sonderfall Werklieferungsvertrag | 201 |
| c) Montageverpflichtung | 201 |
| d) Mängelrechte | 201 |
| aa) Rechte des Käufers bei Mängeln | 201 |
| bb) Verjährung | 202 |
| 4. Bauträgervertrag | 204 |
| II. Nach dem GEG erforderliche Maßnahmen | 204 |
| 1. Einbau neuer (Wärme-)Dämmung, § 47 GEG | 204 |
| a) Kerngehalt | 204 |
| b) Einordnung in die Vertragstypen | 204 |
| c) Rechtsfolgen | 204 |
| 2. Anforderungen des GEG an Erweiterungen von Gebäuden und Ausbauten, § 51 GEG | 205 |
| a) Kerngehalt | 205 |
| b) Einordnung in die Vertragstypen | 205 |
| c) Rechtsfolgen | 205 |
| 3. Heizungsoptimierung, §§ 60a, 60b, 60c, 64 GEG | 205 |
| a) Kerngehalt | 205 |
| b) Einordnung in die Vertragstypen | 205 |
| c) Rechtsfolgen | 206 |
| 4. Einbau neuer Heizungen, §§ 71 ff. GEG | 206 |
| a) Kerngehalt | 206 |
| b) Einordnung in die Vertragstypen | 206 |
| c) Rechtsfolgen | 209 |
| 5. Anforderungen an Dämmungen bei Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen und an Armaturen von Raumluftechnik- und Klimakältesystemen, Anlage 8 zum GEG | 209 |
| a) Kerngehalt | 209 |
| b) Einordnung in die Vertragstypen | 209 |
| c) Rechtsfolgen | 209 |
| C. Beteiligung von Verbrauchern | 210 |
| I. Verträge | 210 |
| 1. Verbrauchervertrag | 210 |
| a) Allgemeine Verbraucherschutzvorschriften, §§ 312 ff. BGB | 211 |
| b) Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen, §§ 355 ff. BGB | 211 |
| c) Verbrauchsgüterkauf | 213 |
| 2. Verbraucherbauvertrag | 214 |
| II. Maßnahmen | 215 |
| 1. Verbrauchervertrag | 215 |
| 2. Verbraucherbauvertrag | 215 |
| § 6 Öffentliches Baurecht | |
| A. Verhältnis des GEG zum öffentlichen Baurecht | 217 |
| I. Kompetenzrechtliches Verhältnis | 218 |
| II. Verfahrensrechtliches Verhältnis | 218 |
| III. Vollzug durch die Unteren Bauaufsichtsbehörden | 219 |
| B. Baurechtlicher Bestandsschutz und Betriebsverbote des GEG | 219 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| C. GEG aus Sicht des öffentlichen Baurechts – Einschränkung der Wahlfreiheit .. | 220 |
| I. Technologieneutralität des Bauordnungsrechts | 221 |
| 1. Bauordnungsrechtliche Wärmeschutzanforderungen | 221 |
| 2. Sicherheitsrechtlicher Blickwinkel des Bauordnungsrechts | 221 |
| 3. Ausnahme: Solarpflicht der Bundesländer | 222 |
| 4. Verfahrensfreiheit von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien | 222 |
| II. Einschränkung der Technologieneutralität des GEG durch das Baurecht | 223 |
| 1. Einschränkung durch Bebauungsplan und sonstiges Orts- und Satzungsrecht | 223 |
| a) Einschränkungen durch Bebauungsplan für Brennstoffe | 223 |
| b) Vorkehrungen in Bebauungsplänen für bestimmte Arten der Energieerzeugung | 224 |
| 2. Anschluss- und Benutzungszwang | 224 |
| 3. Besonderes Städtebaurecht | 226 |
| a) Erhaltungssatzungsgebiete gem. § 172 Abs. 1 BauGB | 226 |
| b) Sanierungsgebiete gem. §§ 136 ff. BauGB | 227 |
| 4. Denkmalschutzrecht | 228 |
| D. Einzelne Formen der Energie- und Wärmeversorgung | 230 |
| I. Solaranlagen im weiteren Sinne | 230 |
| 1. Bauplanungsrecht | 231 |
| 2. Bauordnungsrecht | 232 |
| II. Wärmepumpen | 233 |
| 1. Bauplanungsrecht | 233 |
| a) Rücksichtnahmegebot | 233 |
| i) Rücksichtnahmegebot Lärm | 233 |
| ii) Rücksichtnahmegebot und Grundwasser | 234 |
| b) Überbaubare Grundstücksfläche | 235 |
| 2. Bauordnungsrecht | 236 |
| a) Verfahrensrechtliche Hinweise | 236 |
| b) Abstandsflächen | 236 |
| III. Feuerungsanlagen | 238 |
| 1. Bauplanungsrecht | 238 |
| 2. Bauordnungsrecht | 239 |
| 3. Immissionsschutzrecht | 239 |
| E. Anhang: Landesrechtlich relevante Regelungen | 240 |

§ 7 Immobilienrecht

| | |
|---|-----|
| A. Eigentumsrechtliche Zuordnung von Energieanlagen | 244 |
| I. Grundlagen | 245 |
| 1. Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes | 245 |
| a) Feste Verbindung | 245 |
| b) Zur Herstellung in ein Gebäude eingefügte Sachen | 245 |
| c) Sonderfall Photovoltaikanlagen | 246 |
| d) Fazit | 246 |
| 2. Einbringung nur zu einem vorübergehenden Zweck | 247 |
| II. Besondere Gestaltungsformen | 247 |
| 1. Anlagen im Eigentum Dritter | 248 |
| a) Eigentumsvorbehalt | 248 |
| b) Quartierslösung | 248 |
| 2. Contracting | 249 |

| | |
|---|-----|
| 3. Miet- und Mietkaufmodelle | 249 |
| a) Mietkaufmodell | 249 |
| b) Mietmodell | 249 |
| III. Sicherheiten zu Gunsten Dritter | 250 |
| IV. Abgrenzung Anschluss Wärmenetz | 251 |
| 1. Netzanlagen | 251 |
| a) Geschlossene Systeme | 251 |
| b) Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz | 251 |
| aa) Netzanlage auf dem eigenen Grundstück | 251 |
| bb) Öffentliches Versorgungsnetz | 251 |
| 2. Hausübergabestation | 252 |
| V. Eigentum an Mess- und Regeltechnik, § 71a GEG | 252 |
| 1. Grundlagen | 252 |
| 2. Besonderheiten von Smart Metering | 252 |
| VI. Recht zur Entnahme von Wärme aus dem Erdboden und Wasser | 253 |
| 1. Eigentum am Boden | 253 |
| 2. Eigentum am Grundwasser und entgegenstehende Rechte Dritter | 253 |
| B. Nachbarrechtliche Aspekte bei Ein- und Umbau von Energieanlagen | 254 |
| I. Grundlagen | 254 |
| 1. Überbau | 254 |
| 2. Abstandsflächen | 255 |
| 3. Immissionen | 255 |
| II. Einfluss des GEG auf Anwendung und Auslegung nachbarrechtlicher Vorschriften | 255 |
| C. Auswirkungen auf den An- und Verkauf von Immobilien | 256 |
| I. Due Diligence-Phase | 256 |
| 1. Aufklärungspflichten | 256 |
| 2. Technische Due Diligence | 257 |
| a) Energieausweis | 257 |
| b) Energieberatungsbericht | 258 |
| c) Überprüfung der Energieeffizienz | 258 |
| d) Gemeinsame technische Anlagen | 260 |
| 3. Juristische Due Diligence | 260 |
| 4. Kaufmännische Due Diligence | 261 |
| II. Kaufvertragsgestaltung | 261 |
| 1. Das Gewährleistungsregime (vereinbarte Eigenschaften, Gewährleistung und Garantien) | 261 |
| a) Grundlagen | 261 |
| b) Beispiele für kaufvertragliche Vereinbarungen | 262 |
| aa) Haftungsausschluss | 262 |
| bb) Beschaffenheitsvereinbarungen und/oder Garantien nach dem GEG | 263 |
| c) Besonderheiten bei Neubauprojekten und Bauträgerverträgen | 264 |
| 2. Dokumentation | 266 |
| 3. Fördermittel | 266 |
| a) Grundlagen | 266 |
| b) Kaufvertragliche Regelungen | 267 |
| 4. Übertragung von Verträgen (Contracting-Verträge, Photovoltaik) | 267 |
| a) Contracting | 267 |
| b) Photovoltaik | 268 |

| | |
|---|-----|
| D. Nachweis und Vermittlung von Immobilien | 268 |
| I. Energieausweis | 268 |
| 1. Erforderliche Angaben | 268 |
| 2. Verantwortlichkeit des Maklers | 269 |
| II. Aufklärungs- und Hinweispflichten | 270 |
| 1. Grundlagen | 270 |
| 2. Anforderungen vor dem Hintergrund des GEG | 271 |
| a) Energieverbrauch und Energieträger | 271 |
| b) Energieanlagen | 271 |
| E. Property- und Facilitymanagement | 272 |
| I. Grundsätzliche Aufgaben- und Pflichtenverteilung | 272 |
| 1. Hintergrund | 272 |
| 2. Aufgabenverteilung | 273 |
| a) Property Management | 273 |
| b) Facility Management | 273 |
| 3. Betreiberverantwortung | 274 |
| a) Grundlagen | 274 |
| b) Verantwortlichkeit im Rahmen des GEG | 274 |
| II. Leistungen und Pflichten nach dem GEG | 275 |
| 1. Umfassende Übernahme von Leistungen | 275 |
| a) Übernahme der Wärmelieferung | 275 |
| b) Energieleistungsverträge iSd § 3 Abs. 1 Nr. 8a GEG | 275 |
| c) Betrieb von Anlagen | 276 |
| 2. Relevante Einzelleistungen | 276 |
| a) Pflicht zu Betriebsprüfung, § 60a GEG | 276 |
| b) Pflicht zur Prüfung und Optimierung, § 60b GEG | 277 |
| c) Hydraulischer Abgleich, § 60c GEG | 278 |
| d) Zuständigkeit für Gebäude-Energiemanagement, § 71a Abs. 2 S. 2 GEG | 278 |
| e) Unternehmererklärung, § 96 GEG | 279 |
| III. Vertragliche Regelungen | 279 |
| 1. Altverträge | 279 |
| a) Nicht abschließende Leistungsverzeichnisse | 280 |
| b) Allgemeine vertragliche Regelungen | 280 |
| aa) Auffangklauseln | 280 |
| bb) Dynamische Verweise | 280 |
| cc) Klauseln hinsichtlich der Beachtung von Fristen | 281 |
| 2. Neuverträge | 281 |

§ 8 Versicherungsrecht

| | |
|--|-----|
| A. Versicherungsrechtliche Grundlagen und Marktsituation | 283 |
| I. Marktsituation | 283 |
| II. (Praxis-)Relevante Versicherungsarten | 284 |
| III. Der versicherungsrechtliche Schadensfall | 286 |
| B. Haftungs- und versicherungsrechtlich zu beachtende Aspekte | 286 |
| I. Versicherungsrechtliche Aspekte bei der Planung und Errichtung von Immobilien | 286 |
| II. Obliegenheiten des Versicherungsnehmers bei der Nutzung der Immobilie | 288 |
| 1. Obliegenheiten des Eigentümers gegenüber dem Versicherer | 288 |
| a) Anzeige- und Mitwirkungspflichten | 288 |

| | |
|---|-----|
| b) Wartungspflichten | 289 |
| c) Dokumentations- und Nachweispflichten | 290 |
| 2. Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten | 290 |
| C. Besonderheiten bei der Versicherbarkeit von Heizungstechnik gem. § 71 | |
| Abs. 3 GEG und von PV-Anlagen | 291 |
| I. Wärmepumpen | 291 |
| II. Photovoltaikanlagen | 292 |
| III. Solarthermieanlagen | 293 |
| IV. Biomassekraftwerke | 293 |
| D. Versicherbarkeit von Unterbrechungen der Energieversorgung | 294 |
| I. Gesetzliche Haftungsbeschränkungen | 294 |
| II. Versicherungsarten | 295 |
| § 9 Steuerrecht | |
| A. Grundlagen | 298 |
| I. Einkommensteuer | 298 |
| 1. Ermittlung des Einkommens | 298 |
| 2. Steuersubjekt | 298 |
| 3. Steuerobjekt | 299 |
| II. Körperschaftsteuer | 299 |
| 1. Ermittlung des Einkommens | 299 |
| 2. Steuersubjekt | 299 |
| 3. Steuerobjekt | 299 |
| III. Gewerbesteuer | 299 |
| 1. Gewerbeertrag | 299 |
| 2. Steuersubjekt | 300 |
| 3. Steuerobjekt | 300 |
| B. Privatperson ist Eigentümer eines (bestehenden) Einfamilienhauses | 300 |
| I. Subventionsmöglichkeit und Einkommensteuer | 300 |
| 1. Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) | 300 |
| 2. Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen | 301 |
| II. Konkurrenz zu §§ 33, 92a EStG | 301 |
| III. Weitere Konkurrenzen | 302 |
| IV. Geltungsdauer | 302 |
| V. § 10f EStG | 302 |
| 1. Entstehungsgeschichte | 302 |
| 2. Persönlicher und sachlicher Anwendungsbereich | 303 |
| a) Baudenkmal | 303 |
| b) Sanierungsgebiete/städtebauliche Entwicklungsbereiche | 303 |
| 3. Gebäudeinvestition | 303 |
| 4. Wärmepumpe | 303 |
| 5. Höhe der Steuerbegünstigung | 303 |
| VI. § 35a Abs. 3 EStG | 304 |
| C. Eine Privatperson als Vermieter rüstet ihre Immobilie(n) um | 304 |
| I. Anschaffungskosten | 304 |
| II. Herstellungskosten | 305 |
| III. Erhaltungsaufwendungen | 305 |
| IV. Steuerliche Geltendmachung der Erhaltungsaufwendungen | 306 |
| V. Subvention mittels Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) und Nichtwohngebäude (BEG NWG) | 307 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| D. Privatperson ist Bauherr eines Neubaus zur Eigennutzung | 307 |
| I. Steuerbegünstigung nach § 10e EStG | 307 |
| II. Steuerbegünstigung nach § 10f EStG | 307 |
| III. Steuerbegünstigung nach § 35a Abs. 3 EStG | 307 |
| IV. Fazit | 308 |
| E. Kapitalgesellschaft als Gebäudeeigentümerin | 308 |
| F. Unternehmer nimmt Bauleistungen in Anspruch: Die Bauabzugssteuer | 308 |
| I. Allgemeines | 308 |
| II. Abzugsverpflichteter | 308 |
| 1. Leistungsempfänger | 308 |
| 2. Nießbraucher | 309 |
| 3. Wohnungseigentümergeinschaften | 309 |
| III. Bauleistung | 309 |
| IV. Steuerabzug | 309 |
| V. Freistellungsbescheinigung | 310 |
| VI. Bagatellgrenze | 310 |
| VII. Berechnung des Steuerabzugs | 310 |
| VIII. Haftung | 311 |
| G. Energiesteuern | 311 |
| I. Stromsteuer | 311 |
| II. Energiesteuer | 311 |

§ 10 Förderrecht

| | |
|--|-----|
| A. Förderung zur Steigerung der Investitionsbereitschaft | 313 |
| B. Wege der Förderung | 313 |
| I. Unmittelbare Förderung | 314 |
| 1. Förderprogramme | 314 |
| 2. Fördersätze für den Austausch bestehender Anlagen und sonstige Maßnahmen | 315 |
| II. Mittelbare Förderung | 316 |
| III. Steuerliche Maßnahmen | 316 |
| C. Ausblick | 316 |

§ 11 Gemeindliches Wärmeplanungsrecht

| | |
|---|-----|
| A. Hintergrund und Ziele des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbo- nisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG-E); landesrechtliche Regelungen; Begriffsbestimmungen | 319 |
| B. Wärmeplanung und Wärmepläne | 323 |
| I. Pflicht zur Wärmeplanung | 323 |
| II. Allgemeine Anforderungen an die Wärmeplanung | 324 |
| III. Datenverarbeitung | 328 |
| IV. Durchführung der Wärmeplanung | 332 |
| 1. Eignungsprüfung und verkürzte Wärmeplanung | 333 |
| 2. Bestandsanalyse | 334 |
| 3. Potenzialanalyse | 335 |
| 4. Zielszenario | 335 |
| 5. Gebietseinteilung und Darstellung der Wärmeversorgungsarten | 336 |
| 6. Umsetzungsstrategie | 337 |
| V. Wärmeplan und dessen Fortschreibung | 337 |
| VI. Entscheidung über die Ausweisung von Gebieten iSd GEG (zugleich zur „Verzahnung“ von GEG und WPG-E) | 339 |

Anhang: Synopsen Gesetze

| | |
|---|-----|
| 1. Die geänderten Vorschriften des GEG | 343 |
| 2. Die geänderten Vorschriften des BGB | 389 |
| 3. Die geänderte Vorschrift der BetrKV – Betriebskostenverordnung | 392 |
| 4. Die geänderten Vorschriften der HeizkostenV – Heizkostenverordnung | 393 |
| Sachverzeichnis | 397 |

