
Aufsätze

Dr. David Greiner*

Gesetzliche Vorgaben zur Energieeinsparung – Aufgaben des Verwalters

Energiesparen ist auch für Wohnungseigentümergeinschaften das Gebot der Stunde. Handlungsbedarf besteht aber nicht nur wegen entsprechender gesetzlicher Vorgaben. Vielmehr erzwingen auch die steigenden Energiepreise eine Verbesserung der unzulänglichen energetischen Eigenschaften vieler Wohnungseigentumsanlagen; dazu kommt der zu beklagende Erhaltungsrückstau im Allgemeinen. Der Verwalter muss erforderliche Beschlüsse vorbereiten.

I. Unmittelbar geltende gesetzliche Handlungspflichten

In Bezug auf bestehende Gebäude – und nur um diese geht es in diesem Beitrag – bestehen nur wenige unmittelbar geltende Handlungspflichten. Insbesondere verlangt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der seit dem 1.1.2024 geltenden Fassung – wie schon seine Vorgängernorm, die Energieeinsparverordnung (EnEV) –, die Einhaltung definierter Standards primär bei Neubauten; Bestandsbauten sind im Ausgangspunkt zu (fast) nichts verpflichtet. Nur wenn an einem Gebäude erhebliche bauliche Maßnahmen an der Außenhülle oder ein Heizungsaustausch durchgeführt werden, greifen die Vorschriften des GEG nach dem Motto: „Wenn schon, dann richtig“. Im folgenden Abschnitt I werden zunächst die für Bestandsbauten aktuell unmittelbar geltenden, im Abschnitt II sodann die bei Umbauten oder Erneuerungen geltenden Energiesparvorschriften im Überblick dargestellt, jeweils unter dem Blickwinkel des Wohnungseigentumsrechts und der Verwalterpflichten.

1. Gasheizungen: Heizungsoptimierung und hydraulischer Abgleich nach der EnSimiMaV**a) Allgemeines**

Über 80 % der Wärmenachfrage wird derzeit durch die Verbrennung fossiler Energieträger gedeckt. Im Gebäudewärmebereich dominiert das Erdgas. Deutschland hat jahrzehntelang auf (russisches) Gas „gesetzt“ und den Einbau von Gasheizungen propagiert. Über 40 % des in Deutschland verbrauchten Erdgases wird verbrannt, um Gebäude zu beheizen und mit Warmwasser zu versorgen. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizt nahezu jeder zweite mit Erdgas, gefolgt von Heizöl mit knapp 25 % und Fernwärme mit gut 14 %.¹ Infolge des russischen Angriffs-

kriegs auf die Ukraine wurde 2022 indes schlagartig das Gas knapp. Der Gesetzgeber reagierte hierauf mit zwei Verordnungen: Der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV) und der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV). Erstere galt vom 1.10.2022 zum 15.4.2023; sie spielt keine Rolle mehr. Zweitere gilt ebenfalls seit dem 1.10.2022 und noch weiter bis zum 30.9.2024.

b) Heizungsoptimierung

Gem. § 2 I EnSimiMaV ist der Eigentümer eines mit Erdgas beheizten Gebäudes verpflichtet, eine Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage des Gebäudes optimieren zu lassen. Der gesetzliche Prüfauftrag umfasst Maßnahmen, die ein vernünftiger Gebäudeeigentümer sowieso veranlassen würde, zu prüfen ist nämlich:

1. ob die einstellbaren technischen Parameter hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind,
2. ob die Heizung hydraulisch abzugleichen ist,
3. ob effiziente Heizungspumpen im Heizsystem eingesetzt werden und
4. inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen und Armaturen durchgeführt werden sollten.

In § 2 II EnSimiMaV macht der Gesetzgeber Vorschläge für typische Optimierungsmaßnahmen. Demnach sind (hier nur verkürzt wiedergegeben) regelmäßig notwendig:

1. die Absenkung der Vorlauftemperatur,
2. die Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere Absenkungen,
3. die Optimierung des Zirkulationsbetriebs,

* Schriftliche Fassung eines Vortrags im Rahmen des 49. Fachgesprächs des eid am 27.10.2023 in Fischen, Allgäu. Das Manuskript hat den Stand 28. Februar 2024. Der Verfasser ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen.

1 GEG-Novelle, Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 20/6875, 1.

4. die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,

5. die Absenkung der Heizgrenztemperatur, um die Heizperiode und -tage zu verringern,

6. die Information des Gebäudeeigentümers oder Nutzers über weitergehende Einsparmaßnahmen.

Gem. § 2 II EnSimiMaV ist das Ergebnis der Prüfung in Textform festzuhalten. Optimierungsmaßnahmen sind so- dann bis zum 15.9.2024 durchzuführen.

c) Hydraulischer Abgleich

Gem. § 3 EnSimiMaV sind Gaszentralheizungssysteme hydraulisch abzugleichen. Bei größeren Gebäuden (zehn Wohneinheiten und mehr) musste der hydraulische Abgleich bereits bis zum 30.9.2023 durchgeführt werden, bei kleineren läuft die Frist am 15.9.2024 aus. § 3 III EnSimiMaV (ab 1.10.2024 fortgeführt als § 60c II GEG) definiert, welche Planungs- und Umsetzungsleistungen ein hydraulischer Abgleich umfasst; näher dazu unten Ziff. 3. Vorgeschrieben wird ferner, dass die Ergebnisse in Textform festzuhalten und dem Gebäudeeigentümer zur Verfügung zu stellen sind.

2. Alle Heizungsanlagen: Heizungsoptimierung und hydraulischer Abgleich nach dem GEG

Mit dem Außerkrafttreten der EnSimiMaV treten am 1.10.2024 vergleichbare Bestimmungen des GEG in Kraft, diesmal allerdings nicht beschränkt auf Gasheizungen. Gem. § 60b GEG sind (ältere) Heizungsanlagen, die nach dem 30.9.2009 eingebaut wurden und keine Wärmepumpen sind (zu diesen verhält sich § 60a GEG) einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen. Laut Gesetzesbegründung ist „die korrekte Einstellung der Heizung eine sehr kostengünstige Möglichkeit, Energie zu sparen, denn viele Heizungen verbrauchen unnötig viel Energie, etwa weil sie noch in der Werkseinstellung oder ohne Nachtabenkung laufen. Die optimale Einstellung der Heizung wird verpflichtend [...] Die Heizungsüberprüfung entfaltet ihre optimale Wirkung im Zusammenspiel von allen nicht- und niedriginvestiven Maßnahmen (insb. hydraulischer Abgleich, Pumpentausch, ggf. Absenkung Heizungssystemtemperaturen). Es kann von einem Einsparpotential von bis zu 10 % ausgegangen werden“.²

Beim Vollzug wird insbesondere der Schornsteinfeger in die Pflicht genommen: Die Heizungsprüfung soll im Zusammenhang mit ohnehin stattfindenden Tätigkeiten, insbesondere bei der Durchführung von Kehr- und Überprüfungstätigkeiten nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, angeboten und durchgeführt werden. Das Ergebnis der Prüfung und der etwaige Optimierungsbedarf sind schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden. Der Gebäudeeigentümer – in unserem Zusammenhang: der Verwalter iSd WEG – wird in der Praxis demnach abwarten können, bis der Schornsteinfeger mit dem Angebot der Heizungsprüfung auf ihn zukommt. Dass das Prüfungsergebnis nunmehr schriftlich (und nicht wie nach der EnSimiMaV in Textform) festgehalten werden soll, kann nur als gesetzgeberisches Versehen erklärt werden. Ein überzeugender Grund, weshalb in Zeiten der Digitalisierung ein Prüfungsergebnis schriftlich – dh gem. § 126 BGB auf Papier mit eigenhändiger Unterschrift des Verfassers – festgehalten werden muss, ist nicht ersichtlich. Wird bei der Prüfung ein bestimmter Optimierungsbedarf aufgezeigt, darf der Verwalter nicht untätig bleiben. Gem. § 60b V 2 GEG sind Optimierungsmaß-

nahmen innerhalb eines Jahres nach der Heizungsprüfung durchzuführen und schriftlich festzuhalten.

Gleiches gilt gem. § 60a I GEG für (Luft-Wasser-)Wärmepumpen. Nach dem 31.12.2023 eingebaute Wärmepumpen müssen nach einer vollständigen Heizperiode, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inbetriebnahme, einer Betriebsprüfung unterzogen werden. Nach Abs. 5 ist das Ergebnis der Prüfung und der etwaige Optimierungsbedarf schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden. Die erforderlichen Optimierungsmaßnahmen sind innerhalb von einem Jahr nach der Betriebsprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung und ein Nachweis über die durchgeführten Arbeiten sind auf Verlangen einem Mieter unverzüglich vorzulegen.

Mit dem hydraulischen Abgleich befasst sich § 60c GEG. Nach dieser Vorschrift müssen neu eingebaute Heizungen in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einem hydraulischen Abgleich unterzogen werden; ferner sind weitere, näher beschriebene Maßnahmen zur Heizungsoptimierung durchzuführen. Gegenüber der EnSimiMaV ist, wie gesagt, die Beschränkung auf Gasheizungen entfallen; dafür beschränkt sich die neue Bestimmung auf neu eingebaute Heizungsanlagen. Diese Beschränkung ist nach der Gesetzesbegründung ein Zugeständnis an das Problem des Fachkräftemangels: „Der begrenzten Verfügbarkeit an qualifizierten Fachkräften wird durch diese Eingrenzung auf den neuen Einbau Rechnung getragen“.³

Verstöße gegen die vorgenannten Bestimmungen des GEG können – anders als nach der EnSimiMaV – gem. § 108 I GEG mit einem Bußgeld geahndet werden.⁴ Fraglich ist, ob gegen eine Wohnungseigentümergeinschaft ein Bußgeld verhängt werden kann. Nach § 30 I 1 OWiG kann einer juristischen Person ein Bußgeld auferlegt werden, wenn ihr vertretungsberechtigtes Organ eine Ordnungswidrigkeit begangen hat; die Wohnungseigentümergeinschaft ist nach hM aber keine juristische Person. Sicher ist hingegen gem. § 9 I OWiG, dass der Wohnungseigentumsverwalter Adressat eines Bußgeldbescheids sein kann. Im Ergebnis ist es allerdings gleichgültig, ob wegen Verstößen gegen das GEG ein Bußgeld gegen die Gemeinschaft oder gegen den Verwalter verhängt wird, denn letztlich wird es so oder so den Verwalter treffen. Sollte ein Bußgeld gegen die Gemeinschaft verhängt werden, kann diese nämlich Regress beim Verwalter nehmen. Theoretisch kommt sogar ein Bußgeld gegen die Wohnungseigentümer in Betracht, soweit diese nicht für oder sogar gegen eine nach dem GEG erforderliche Maßnahme stimmten. Dass es aber überhaupt nennenswert zur amtlichen Überwachung und ggf. Verhängung von Bußgeldern kommen wird, ist angesichts der Knappheit des dafür nötigen staatlichen Personals eher unwahrscheinlich.

3. Spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Probleme des hydraulischen Abgleichs

a) Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Wie in den vorstehenden Abschnitten deutlich wurde, ist der hydraulische Abgleich von Heizungsanlagen eine vom Gesetzgeber in besonderer Weise hervorgehobene bzw. vorgeschriebene Maßnahme. Worum geht es?

- 2 GEG-Novelle, Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 20/6875, 101.
- 3 GEG-Novelle, Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 20/6875, 103.
- 4 Ausf. Börstinghaus/Meyer, Das neue GEG/Zscheschack, § 4 Rn. 167 ff. (Abschnitt G. Ordnungswidrigkeiten).

Zusammengefasst bedeutet der hydraulische Abgleich, dass anhand einer (Heizlast-)Berechnung alle Komponenten der Heizungsanlage so aufeinander abgestimmt werden, dass jeder Heizkörper mit der idealen Menge Heizwasser angeströmt wird. Hierzu sind insbesondere Einstellarbeiten an den Heizkörperventilen, ggf. auch deren Erneuerung erforderlich. Neuerdings werden auf dem Markt auch „smarte“ Thermostatventile angeboten, die einen automatischen hydraulischen Abgleich bewirken sollen. Nicht selten wird sich im Zuge der Überprüfung der Heizungsanlage herausstellen, dass im Vorfeld des hydraulischen Abgleichs eine Spülung der Heizkörper erforderlich ist oder dass Heizkörper ersetzt werden müssen. Bei alledem stellt sich die Frage, ob die Gemeinschaft die erforderlichen Beschlüsse fassen kann, was im Ausgangspunkt davon abhängt, ob die fraglichen Komponenten dem Sonder- oder dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.

Nach dem „Heizkörperurteil“ des BGH⁵ können Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung durch die Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Daraus wird der Schluss gezogen, dass Heizkörper inklusive der Thermostatventile auch ohne entsprechende „Zuordnung in der Teilungserklärung“ im Sondereigentum stehen.⁶ Denn wenn sie dem Sondereigentum zugewiesen werden können, sind sie sachlogisch kein zwingendes Gemeinschaftseigentum; mithin stehen sie auch ohne Erwähnung in der Teilungserklärung im Sondereigentum. Das wiederum ergibt sich aus § 5 I WEG, wonach Gebäudebestandteile im räumlichen Bereich des Sondereigentums, die nicht zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören, im Sondereigentum stehen.⁷ Auch bei Brauchwasserleitungen (Kalt- und Warmwasser) gilt (oder galt?) seit der „Absperrvorrichtungsentscheidung“⁸ – aus den gleichen Gründen wie bei den Heizkörpern – die Eigenschaft als Sondereigentum, beginnend nach der ersten Absperrmöglichkeit, als gesichert.

In Kombination führen allerdings die beiden genannten BGH-Entscheidungen bei einer Betrachtung der Heizungsanlage als Ganzes zu einem wenig einleuchtenden Ergebnis: Denn die zu den Heizkörpern führenden Heizwasserleitungen stehen, weil es für sie normalerweise keine Absperrvorrichtung gibt, im Gemeinschaftseigentum, während die Heizkörper im Sondereigentum stehen. Wie steht es vor diesem Hintergrund mit den Eigentumsverhältnissen an den Heizkörperventilen, die den Zufluss von Heizwasser steuern? Diese Ventile sind regelmäßig unten vor den Heizkörpern, als Zwischenstück zwischen Heizwasserleitung und Heizkörper, angebracht. Ein weiteres Ventil – auf welches das davon zu unterscheidende Thermostatventil (Thermostatventilkopf bzw. Heizungsregler) aufgesetzt wird – befindet sich meistens oben am Heizkörper. Es gibt aber viele Varianten von Heizkörpern und entsprechend viele technische Varianten von Ventilen.⁹ Und man kann Heizkörper mit *integrierten* Ventilen, aber auch *ohne* Ventile kaufen. Ob die Ventile technisch dem Heizkörper oder der Heizwasserleitung zuzuordnen sind, ist so oder so nicht zu sagen; alle drei Komponenten stellen eine Funktionseinheit dar. Gehören aber die Heizkörperventile in technischer Hinsicht ebenso zur Heizwasserleitung wie zu den Heizkörpern, ist es offenkundig kaum möglich, dass die Heizwasserleitung und die Heizkörper eigentumsrechtlich verschiedene Wege gehen, denn dann müsste das Zwischenstück „Ventil“ gewissermaßen zugleich Sonder- und Gemeinschaftseigentum sein, was nicht möglich ist.

In seiner unlängst ergangenen Entscheidung zum Selbstbehalt in der Gebäudeversicherung¹⁰ hat der BGH selbst Zweifel an den auf seiner Rechtsprechung beruhenden (ver-

meintlichen) Erkenntnissen über die Eigentumsverhältnisse gesät. Er eröffnete der staunenden Fachwelt, dass er die Frage der eigentumsrechtlichen Zuordnung von Versorgungsleitungen (Brauchwasser) bislang offengelassen habe. Ist die Frage aber in Bezug auf Versorgungsleitungen offen, gilt für Heizkörper nichts anderes. Das erstaunliche Zwischenfazit lautet mithin, dass ungeklärt ist, ob Heizkörper bzw. Heizkörperventile im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum stehen.

Verwaltern ist zu empfehlen, diese Rechtsfrage nicht zu problematisieren und die im Zuge des hydraulischen Abgleichs erforderlichen Maßnahmen ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse zu veranlassen und ggf. von der Gemeinschaft beschließen zu lassen. In technischer und praktischer Hinsicht führt gar kein Weg daran vorbei, denn wenn die Gemeinschaft ausgerechnet die Heizkörper aus dem hydraulischen Abgleich aussparten und die Eigentümer darauf verweisen würde, diesbezügliche Arbeiten selbst zu beauftragen, wäre die Gesamtmaßnahme zum Scheitern verurteilt. Man kann zwar nicht ausschließen, dass ein Beschluss zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs von einem Gericht für anfechtbar oder (teil-)nichtig beurteilt wird, weil oder soweit der Beschluss Arbeiten am Sondereigentum zum Gegenstand hat; dies in dem Fall, dass das Gericht die Heizkörper und insbesondere die Heizungsventile dem Sondereigentum zuordnet (was wie gesagt offen ist). Es ist aber deutlich besser, die Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit des Beschlusses in Kauf zu nehmen, als die gesetzlich und technisch notwendigen Maßnahmen zu unterlassen. Viel passieren kann nicht: Sollte der Beschluss, von wem und aus welchen Gründen auch immer, angefochten werden, wird die Maßnahme schon längst durchgeführt sein, bis es – vielleicht – zur gerichtlichen Ungültigerklärung kommt. Dass der erfolgreiche Anfechtungskläger anschließend als Folgenbeseitigung die Rückgängigmachung der (gesetzlich geforderten) Maßnahmen beanspruchen kann, ist ausgeschlossen. Die Beschlussanfechtung erweist sich in diesem Fall, wie fast immer, als „l'art pour l'art“.¹¹

Die rechtlichen Konsequenzen eines etwaigen Eingriffs in Sondereigentum lassen sich zudem noch geringer halten, wenn gem. § 16 II 2 WEG beschlossen wird, die Kosten von Arbeiten an Heizkörpern inklusive Heizkörperventilen vom ausführenden Unternehmer separat berechnen zu lassen und den jeweiligen Wohnungseigentümern zuzuweisen;¹² die Kosten der übrigen Arbeiten können wie üblich bzw. wie von § 16 I 1 WEG vorgesehen nach dem Verhältnis der MEA auf alle Miteigentümer verteilt werden. Eine solche Kostenverteilung ist in jedem Fall sachgerecht, ob die Heizkörper nun im Sondereigentum stehen oder nicht. Sollten die Heizkörper im Sondereigentum stehen, entspräche die Kostenverteilung dem Gesetz und wäre gewissermaßen deklaratorischer Natur. Sollten die Heizkörper im Gemeinschaftseigentum stehen, läge eine wirksame Änderung des Verteilerschlüssels vor.

Abschließend soll die eigene Meinung zur Frage „wem gehören die Heizkörper?“ nicht verschwiegen werden. Es ist zu

5 BGH ZWE 2011, 394.

6 Elzer, Stichwortkommentar Wohnungseigentumsrecht/M. Müller, 2023, Stichwort Heizung Rn 11.

7 BGH ZWE 2012, 81 Rn. 11 (betr. Hebebühnen in Duplexparkern).

8 BGH NJW 2013, 1154 Rn. 21 = ZWE 2013, 205.

9 Übersicht zB im Lehrbuch Zentralheizungs- und Lüftungsbau für Anlagenmechaniker SHK, 9. Aufl. 2022.

10 BGH ZWE 2023, 39.

11 So treffend Zschieschack NZM 2023, 817 (822).

12 So auch der Vorschlag von Zschieschack NZM 2023, 817 (820).

begrüßen, dass der BGH einen Rückzug von seiner 2011 eingeführten Rechtsauffassung eingeläutet hat. Heizkörper inklusive Heizkörper- und Thermostatventile sind ebenso wie die zu den Heizkörpern führenden Heizwasserleitungen als Bestandteile der gemeinschaftlichen Heizungsanlage zu betrachten. Die anderslautenden Überlegungen im Heizkörperurteil, in dem sich der BGH schon einmal ausführlich mit der Frage befasste, ob eine Heizungsanlage ein in sich geschlossenes System darstelle mit entsprechenden Folgen für die Eigentumsverhältnisse an den Heizkörpern, sind nicht überzeugend. Das Argument der „angeblichen Systemverantwortlichkeit“ der Gemeinschaft ließ der BGH damals nicht gelten. Unter anderem führte er aus, die Zuordnung von Heizkörpern und Anschlussleitungen zum Gemeinschaftseigentum sei nicht deshalb erforderlich, weil sich die Heizungsanlage anders nicht erneuern ließe. Nach der damaligen Argumentation des BGH ist es Sache der Wohnungseigentümer, sich um die Erneuerung ihrer Heizkörper und ggf. um deren Ausstattung mit Thermostatventilen usw. zu kümmern; wenn sie das nicht täten und dadurch die Erneuerung oder Erhaltung der Heizungsanlage behinderten, könne die Gemeinschaft sie (nach angemessener Zeit) von der Heizungsanlage abtrennen.

Diese Überlegung war aber schon damals unrealistisch und ist es heute erst recht, wobei im hiesigen Kontext danach zu fragen ist, ob sich der gesetzlich vorgeschriebene hydraulische Abgleich durchführen lässt, wenn die Heizkörper Sondereigentum sind. Die Antwort wurde oben schon gegeben: Der hydraulische Abgleich einer Heizungsanlage lässt sich nicht, jedenfalls nicht praktikabel, durchführen, wenn Heizkörper und restliche Anlage getrennt behandelt werden. Die Gemeinschaft müsste die Heizlastberechnung und Einstellarbeiten an Pumpen und Ventilen außerhalb der Wohnungen beauftragen, die Wohnungseigentümer sodann die hiernach erforderlichen Einstellarbeiten und ggf. Spülungen der Heizkörper (nebst Ventilen?) in ihren Wohnungen. Das wäre ein Unsinn, für den sich kein Handwerker finden ließe. Aus alledem folgt, dass Heizkörper und Heizkörperventile (inkl. Thermostatventil) im Gemeinschaftseigentum stehen.¹³ Dem Wunsch von Wohnungseigentümern, gegebenenfalls Heizkörper aus Räumen, die sie nicht beheizen wollen, entfernen zu dürfen, kann – anders als im alten Recht – auch dann problemlos Genüge getan werden, wenn die Heizkörper im Gemeinschaftseigentum stehen. Es genügt ein einfacher Gestattungsbeschluss gem. § 20 I WEG (ggf. mit der Auflage, nachteilige Auswirkungen auf den hydraulischen Abgleich prüfen und ggf. beheben zu lassen), auf den zudem im Einzelfall ein Anspruch gem. § 20 III WEG bestehen kann. Im alten Recht hätte die Entfernung einzelner Heizkörper hingegen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedurft und war somit praktisch unmöglich. Das Bestreben, Wohnungseigentümern die Entfernung überflüssiger Heizkörper zu ermöglichen, war 2011 sicherlich einer der Gründe, die den BGH dazu bewogen, Heizkörper dem Sondereigentum zuzuordnen; (auch) dieser Grund ist entfallen.

b) Verwalterpflichten, insbesondere: Angebotseinholung in Zeiten des Handwerker mangels

Die eine Wohnungseigentümergeinschaft treffenden gesetzlichen Pflichten (hier: nach der EnSimiMaV und nach dem GEG) hat der Verwalter als das „universalzuständige“ Organ zu erfüllen.¹⁴ Dies ist selbstverständlich nicht wörtlich zu verstehen, als ob der Verwalter *in persona* bspw. den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage vorzunehmen hätte. Vielmehr obliegt ihm die Organisation der Maßnahmen und die Beauftragung notwendiger Leistungen bei

Handwerkern und Fachunternehmern. Gem. § 9b I 1 WEG hat er die zur Beauftragung erforderliche Vertretungsmacht. Die Vertretungsmacht besagt indes nichts über seine interne Befugnis im Verhältnis zur Gemeinschaft. Insoweit gilt entgegen verbreiteter Vorstellung nach wie vor der WEG-Reform 2020, dass ein Verwalter nicht etwa allein deshalb, weil eine bestimmte Maßnahme gesetzlich vorgeschrieben ist, diese ohne Beschlussfassung der Gemeinschaft beauftragen darf. Es bedarf einer gesetzlichen oder beschlossenen Geschäftsführungsbefugnis. Eine gesetzliche Befugnis wird in den hier interessierenden Fällen häufig nicht bestehen, weil die Beauftragung eines Fachunternehmers mit den zur Durchführung bspw. des hydraulischen Abgleichs erforderlichen Leistungen weder untergeordnete Bedeutung iSv § 27 I Nr. 1 WEG hat noch iSv § 27 I Nr. 2 WEG so eilig ist, dass vorher keine Versammlung einberufen werden könnte. Also kommt es darauf an, bis zu welchem Geldbetrag der jeweilige Verwaltervertrag oder ein besonderer Beschluss gemäß § 27 II WEG dem Verwalter die Beauftragung von Handwerkern ohne vorherige Beschlussfassung erlaubt. Liegen die voraussichtlichen Kosten darüber, muss der Verwalter die Beschlussfassung der Eigentümer vorbereiten und herbeiführen.

Trotzdem werden Verwalter in der Praxis ohne die „eigentlich“ erforderliche Beschlussfassung tätig. Betroffene Gemeinschaften beschwerten sich nämlich selten darüber, wenn ihr Verwalter unvermeidbare Aufgaben wahrnimmt, ohne sie mit einer Beschlussfassung zu behelligen, bei der es kaum einen oder gar keinen Gestaltungsspielraum gibt. Solange ein Verwalter sich des Wohlwollens „seiner“ Eigentümer einigermaßen sicher sein kann, kann er eine Auftragsvergabe ohne die vorherige Beschlussfassung riskieren, da kaum zu befürchten ist, dass sich später eine Mehrheit dafür findet, vom Verwalter deshalb Schadensersatz zu verlangen; ganz abgesehen davon, dass sich ein Schaden der Gemeinschaft regelmäßig nicht feststellen lassen wird. Lediglich wenn sich der Verwalter in der nächsten Versammlung per Beschluss Entlastung erteilen lassen will, riskiert er eine anschließende (begründete) Beschlussanfechtung, weil infolge der unbefugten Auftragsvergabe Ansprüche gegen ihn zumindest in Betracht kommen, was für die Ungültigerklärung eines Entlastungsbeschlusses genügt. Aber Verwaltern ist zwecks Meidung des fast unvermeidbaren Anfechtungsrisikos ohnehin davon abzuraten, den eigennützigen TOP „Entlastung der Verwaltung“ auf die Tagesordnung zu nehmen.

Wenn ein Verwalter gesetzmäßig handeln und einen formal erforderlichen Beschluss über die Durchführung bspw. des hydraulischen Abgleichs herbeiführen möchte, bei dem es nicht viel zu diskutieren gibt, kann er dies ohne nennenswerte Belastung der Wohnungseigentümer im Wege der sogenannten Vollmachtenversammlung bewirken. Hierzu wird das Thema umfassend und beschlussreif aufbereitet und eine Versammlung mit nur diesem TOP in das Verwaltungsbüro einberufen, verbunden mit dem Hinweis an die Eigentümer, dass diese den Verwalter (ggf. weisungsgebunden) mit ihrer Vertretung bevollmächtigen können. Im Ergebnis wird der Verwalter dann häufig, ausgestattet mit ausreichend Stimmrechtsvollmachten, die Versammlung alleine abhalten und den Beschluss fassen können.

Wenn das Auftragsvolumen 3.000 EUR bis 5.000 EUR überschreitet, muss der Verwalter vor der Auftragsvergabe

¹³ So iE auch Jennifsen/Grziwotz, WEG, 8. Aufl. 2024, § 5 Rn. 85; Zschieschack NZM 2023, 817 (820).

¹⁴ BeckOGK/Greiner, 1.3.2024, WEG § 27 Rn. 2; Schultzky ZWE 2021, 62 (63).

versuchen, mehrere, regelmäßig drei Vergleichsangebote von Fachunternehmern einzuholen; die Kritik an dieser von der Rspr entwickelten Vorgabe soll hier außen vor bleiben.¹⁵ Das gilt sowohl für die Vorbereitung einer Beschlussfassung der Eigentümerversammlung, als auch für den Fall, dass der Verwalter ohne vorherigen Beschluss den Auftrag erteilen darf.¹⁶ Ein praktisches Problem im vorliegenden Kontext besteht darin, dass deutschlandweit gar nicht genügend Fachunternehmen zur Verfügung stehen, um den hydraulischen Abgleich in allen Wohnungseigentümergeinschaften, in denen dieser erforderlich ist, zu bewältigen. Denn es geht um keine Kleinigkeit: Die erforderlichen Berechnungen und die Durchführung der Maßnahme bedeuten einen erheblichen Aufwand (dessen Kosten sich gleichwohl in überschaubarer Zeit amortisieren). Darüber hinaus wird nicht selten in diesem Zuge ein über Jahrzehnte „mitgeschleppter“ Erhaltungsrückstau am Heizungssystem mit erledigt werden, was den Aufwand vergrößert. Die Kapazitäten in der dem Vernehmen nach von Fachkräftemangel betroffenen Heizungsinnung reichen hierfür augenscheinlich nicht aus. Das hat zur Folge, dass ein Verwalter froh sein kann, wenn er überhaupt ein Angebot bekommt.

Führte dieser Umstand früher dazu, dass eine Gemeinschaft von der fraglichen Maßnahme oder Beschlussfassung entweder Abstand nehmen oder gezwungenermaßen einen anfechtbaren Beschluss fassen musste, hat der BGH im Urteil vom 10.2.2023¹⁷ mit dem folgenden Satz die Rechtslage bildlich gesprochen vom Kopf auf die Füße gestellt: „Ein Beschluss kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn ... zwar die bemängelte Vorlage weiterer Angebote unterblieben ist, der Grund hierfür aber nachweislich darin liegt, dass trotz ausreichender Anfragen keine weiteren Angebote abgegeben wurden.“ Kurz gesagt: Wenn keine drei Angebote zu erlangen sind, genügen auch weniger. Verwalter müssen sich nach wie vor um mehrere Angebote bemühen, sofern die voraussichtlichen Kosten die oben erwähnte Grenze überschreiten. Sollten aber nicht mehrere zu erlangen sein, ist das kein Grund, die Maßnahme nicht durchzuführen.

c) Abschlussbetrachtung

Nach einschlägigen Studien verfügen mehr als 2/3 aller Mehrfamilienhäuser über keinen hydraulischen Abgleich der Heizung, obwohl das Einsparpotential bei ca. 5-10 % liegt.¹⁸ Sowohl die Prüfung auf Optimierungspotenzial als auch der hydraulische Abgleich sind deshalb sinnvolle Maßnahmen. Es handelt sich um geltendes Recht, weshalb Verwalter verpflichtet waren und noch sind, die Maßnahmen durchzuführen. Passiert ist in der Praxis aber wenig. Eine resignierende, indes nicht untypische Aussage bzw. Frage aus Verwalterkreisen zum Thema lautet: „Ich finde keinen Heizungsbauer, der den hydraulischen Abgleich machen würde; die Maßnahme ist zudem mit Eingriffen in das Sondereigentum verbunden, die ich gar nicht erzwingen kann, und die Gemeinschaft hat kein Geld. Kann ich die gesetzliche Pflicht einfach aussitzen?“

Eine eindeutige Antwort fällt schwer. Grundsätzlich gilt, dass die Herausforderungen zwar unbestreitbar hoch sind, dies aber keine Rechtfertigung für Nichtstun darstellt. Fachunternehmer müssen so lange gesucht und angefragt werden, bis einer gefunden wird. Mit der Frage, welche Bestandteile des Heizungssystems im Sondereigentum stehen, halten sich Verwalter tunlichst nicht auf und lassen beschließen, was nötig ist. Das erforderliche Geld müssen die Eigentümer aufbringen; die Maßnahmen rechnen sich nachweislich auch, weil Energiesparen Geld spart. Nur wenn eine Gemeinschaft

einen ordentlich vorbereiteten Beschlussantrag, den gesetzlich geforderten hydraulischen Abgleich zu beauftragen, ablehnt, ist der Verwalter fürs erste „draußen“. Er muss den Beschlussantrag aber in der nächsten Versammlung wieder auf die Tagesordnung nehmen. Ferner können Wohnungseigentümer eine ablehnende Beschlussfassung anfechten und im Wege der Beschlussersetzungsklage einen positiven Beschluss erzwingen. Abgesehen davon hat das Nichtstun für Gemeinschaften und Verwalter aber keine (rechtlichen) Konsequenzen. Die Vorschriften der EnSimiMaV sind nicht bußgeldbewehrt; und die Verordnung gilt nur noch bis zum 30.9.2024. „Aussitzen“ ist deshalb durchaus eine (leider nicht unübliche) Option.

4. Weitere, seit jeher geltende Pflichten für bestehende Gebäude

Gem. § 47 I GEG muss die oberste Geschosdecke, sofern sich darüber ein ungedämmter Dachboden befindet, gedämmt werden. Gem. § 69 II GEG müssen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, gedämmt werden. Gem. § 72 I GEG dürfen ineffiziente, vor dem 1.1.1991 eingebaute Heizkessel nicht mehr betrieben werden. Diese Pflichten für Bestandsbauten sind nicht neu; sie bestanden auch schon unter Geltung der EnEV (Vorgängernorm des GEG). Wohnungseigentumsverwalter müssen selbstverständlich darauf achten, dass die von ihnen verwalteten Gebäude diesen Vorschriften entsprechen.

5. Die Gasetagenheizungen

Das GEG in der Fassung der Novelle 2023 wird landläufig „Heizungsgesetz“ genannt, weil es eine grundlegende Wende bei der Beheizung einläutet: Gem. § 71 I GEG muss eine nach dem 1.1.2024 neu eingebaute Heizungsanlage grundsätzlich zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Weil Deutschland sich in internationalen Verträgen völkerrechtlich bindend und innerstaatlich im Klimaschutzgesetz dazu verpflichtet hat, bis zum Jahr 2030 die Treibhausgasemissionen um 65 % gegenüber 1990 zu senken und bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu wirtschaften, spricht: keine fossilen Energieträger mehr zu verbrennen, ist der Abschied von fossil befeuerten Heizungsanlagen alternativlos. Die Energiewende ist auch von Verfassungen wegen geboten: das Bundesverfassungsgerichts hat in einem wegweisenden Beschluss am 29.4.2021 entschieden, dass der Staat gem. Art. 20a GG zum Klimaschutz verpflichtet ist. Diese Verpflichtung zielt auch auf die Herstellung von Klimaneutralität und darf nicht auf kommende Generationen verschoben werden mit der Folge, dass deren Freiheitsrechte beschnitten werden.¹⁹

Die 65%-Vorgabe für Heizungen gilt bei bestehenden Gebäuden erst im Falle eines Heizungstauschs (frühestens ab Juni 2026, siehe unten Ziff. II.2). Im Fall der Gasetagenheizungen gelten aber schon jetzt, im Vorfeld eines Heizungstauschs, unmittelbare Handlungspflichten für Wohnungseigentumsverwalter. Diese werden nachfolgend dargestellt.

In Deutschland sind Gasheizungen, wie eingangs erwähnt, weit verbreitet, und ein guter Teil davon sind Gasetagenheizungen. Verwalter konnten sie bislang als „Glücksfall“ be-

15 Siehe nur Staudinger/Lehmann-Richter, 2023, § 19 WEG Rn. 40; Staudinger/Jacoby § 27 Rn. 104; Greiner ZWE 2019, 243 (248).

16 Jacoby ZWE 2024, 68 (69).

17 BGH ZWE 2023, 261 Rn. 15.

18 Verordnungsbegründung EnSimiMaV, BR-Drs. 407/22.

19 BVerfG NJW 2021, 1723.

trachten: Gasetagenheizungen stehen im Sondereigentum,²⁰ weshalb die nur für das Gemeinschaftseigentum zuständigen Verwalter damit grundsätzlich nichts zu tun haben. Aber auch Gasetagenheizungen müssen früher oder später (genauer: fünf Jahre nach dem ersten Ausfall einer Etagenheizung nach dem 1.1.2024, § 71 I GEG) durch eine der 65 %-Vorgabe entsprechende Heizungsanlage ersetzt werden, was sich in technischer Hinsicht am ehesten durch den Einbau einer Zentralheizung bewerkstelligen lässt.

Nun ist die Ersetzung von (im Sondereigentum stehenden) Gasetagenheizungen durch eine (gemeinschaftliche) Zentralheizung wahrlich kein kleines Unterfangen. Der Gesetzgeber hat deshalb in § 71n GEG („Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer“) in acht prall gefüllten Absätzen ein ausdifferenziertes Verfahren erdacht. Der Umfang der Vorschrift ist der Komplexität der Regelungsmaterie geschuldet. Der Gesetzgeber erläutert sein Werk im Überblick wie folgt: „Die Adressaten der 65 %-EE-Vorgabe stehen insbesondere bei Gasetagenheizungen vor der sehr komplexen Herausforderung, dass der Verwalter die Aufgabe hat, ein Konzept für die Umsetzung dieser Verpflichtung zu erarbeiten und zur Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung vorzulegen. Dazu bedarf er der erforderlichen Informationen, die sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum betreffen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihrerseits muss auf Basis einer umfassend vorbereiteten Grundlage die Entscheidung über eine Zentralisierung der Heizungsanlage oder eine Fortführung von dezentralen, wohnungsweisen Heizungen treffen, die anschließend alle mitzutragen haben. Angesichts der Dringlichkeit der Regelung in § 71l GEG, die zwar mehrjährige Übergangsfristen sowohl für die Entscheidungsfindung als auch für die Zentralisierungsmaßnahme vorsieht, ist die Entscheidungsfindung nicht im üblichen Rhythmus von Eigentümersammlung nur einmal pro Jahr möglich. Deshalb sind besondere Verfahrensregelungen ... erforderlich.“²¹

In einem ersten Schritt hat die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, Informationen über die Etagenheizungen einzuholen.²² Gem. § 71n I GEG muss der Verwalter bis zum 31.12.2024 vom Bezirksschornsteinfeger Informationen verlangen (Art und Alter der Anlagen usw.). Gem. § 71n II GEG muss der Verwalter – ebenfalls bis zum 31.12.2024 – auch von den Wohnungseigentümern Informationen über den Zustand der Etagenheizungen, deren Bestandteile, Ausstattung usw. verlangen. Die Wohnungseigentümer müssen innerhalb von sechs Monaten in Textform antworten. Außerdem müssen die Wohnungseigentümer den Verwalter über den Ausfall einer Etagenheizung unverzüglich unterrichten. Spätestens im September 2025 muss der Verwalter die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung stellen (§ 71n III GEG).

Damit sind seine unmittelbaren Handlungspflichten fürs erste erfüllt. Wenn er nicht von sich aus darauf hinarbeitet, Planungen zum Einbau einer Zentralheizung auf den Weg zu bringen – was zu empfehlen ist –, entsteht die nächste Handlungspflicht erst dann, wenn er davon Kenntnis erlangt, dass eine Etagenheizung ausgetauscht wurde. Dann hat er unverzüglich eine Versammlung einzuberufen, in der über die weitere Vorgehensweise beraten wird (§ 71n IV GEG). Bei der weiteren Vorgehensweise ist die Regelung des § 71l IV GEG zu beachten: Wird nicht innerhalb von 5 Jahren (mit qualifizierter Mehrheit) die Beibehaltung der Etagenheizungen beschlossen, muss auf Zentralheizung umgestellt werden. Hierauf muss der Verwalter die Eigentümer im Einberufungsschreiben hinweisen. In § 71n V-VII GEG wird das weitere

Procedere geregelt. Die Wohnungseigentümer müssen entscheiden, ob sie die Etagenheizung beibehalten wollen (was nur mit einem Quorum von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der MEA beschlossen werden kann), oder ob eine Zentralheizung eingebaut werden soll. Letzterenfalls ist ein Umsetzungskonzept zu beschließen, über dessen Durchführung der Verwalter jährlich zu berichten hat. Wird die Beibehaltung beschlossen, muss den Eigentümern klar sein, dass sie in ihren Wohnungen früher oder später eine der 65 %-Vorgabe genügende Etagenheizung einbauen müssen; wie das funktionieren soll, ist offen.

Die Umstellung auf Zentralheizung dürfte derzeit nicht wenigen Verwaltern und Wohnungseigentümern als schier unmögliches Unterfangen erscheinen, müssen doch ein Ort für die Aufstellung der neuen Zentralheizung (bei der es sich zwecks Einhaltung der 65 %-Vorgabe vermutlich um eine Wärmepumpe handeln wird; das Gesetz ist gem. § 71 II GEG allerdings ausdrücklich technologieoffen) gefunden und neue Verteilungsleitungen zu den Wohnungen verlegt werden. Jedoch entwickelt sich die Anlagentechnik rasant und zeigt die Erfahrung aus zahlreichen Transformationsprozessen (erinnert sei nur an die Verbote von FCKW als Treibmittel, von Asbest in Baustoffen, von Bleizusätzen in Kraftstoffen, von Glühbirnen usw.), dass Wirtschaft und Technik noch stets zufriedenstellende Lösungen für neue Herausforderungen gefunden haben, sofern nur klare Vorgaben existierten.

II. Pflichten bei Umbauten oder Erneuerungen

1. Gebäudeenergiegesetz

Wie eingangs schon erwähnt, greift das GEG bei Bestandsbauten (fast) nur, wenn ein Heizungstausch erfolgt oder wenn an der Gebäudehülle Baumaßnahmen durchgeführt werden. Gem. § 48 GEG sind die aktuellen (in Anlage 7 des Gesetzes festgelegten) Dämmwerte einzuhalten, wenn mindestens 10 % von Außenbauteilen (beispielsweise Fenster, Fassade, Dach) erneuert werden. Diese Regelung hat in der Praxis eine enorme Bedeutung. Denn Gebäudesanierungen, wie sie in Anlagen mit einem Alter von 50 oder mehr Jahren regelmäßig erforderlich sind, umfassen fast immer die Erneuerung von Fassaden, Fenstern und Dach. Das GEG erzwingt die Einhaltung des Neubaustandards.

Zugleich steht fest, dass die Kosten der Maßnahmen gem. § 16 II 1 WEG von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind (und zwar normalerweise nach dem Verhältnis der MEA), denn gesetzlich zwingende Maßnahmen stehen Erhaltungsmaßnahmen gleich.²³ Vor diesem Hintergrund kann in den meisten Fällen die aktuell kontrovers diskutierte Frage dahinstehen, ob bei der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen eine Ausführung nach heutigem Standard, wiewohl über die reine Erhaltung hinausgehend und somit begrifflich eine bauliche Veränderung darstellend, nicht sowieso als Unterfall der Erhaltung anzusehen ist, gewissermaßen in Fortführung der Kategorie der „modernisierenden Instandsetzung“ des alten Rechts (§ 22 III WEG aF).²⁴

20 BeckOK WEG/Leidner, 1.1.2024, WEG § 5 Rn. 52; unstr.

21 GEG-Novelle Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 20/6875, 129.

22 Ausf. Börstinghaus/Meyer, Das neue GEG/Zscheschack, § 4 Rn. 107 ff.

23 BGH ZWE 2018, 321 Rn. 21; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 45.

24 So zutr. MüKoBGB/Rüscher, 9. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 15 ff.; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 19 Rn. 71 f.; Bärmann/Dötsch WEG § 19 Rn. 163; § 20 Rn. 48; § 21 Rn. 23.

Der Verwalter muss bei der Planung und Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen auf die Einhaltung der „10 %-Regelung“ des § 48 GEG achten. Er muss ferner dafür sorgen, dass das durchführende Unternehmen nach Abschluss der Arbeiten schriftlich die „Unternehmererklärung“ nach § 96 GEG vorlegt, worin die Einhaltung der GEG-Vorgaben bestätigt wird. Weshalb hier nicht die Textform des § 126b BGB genügt, ist unerfindlich. Verwalter können sich auch mit einer Erklärung in Textform begnügen, weil ein Bußgeld wegen Verstoßes gegen das Schriftformgebot gem. § 108 I Nr. 31 GEG nur dem Aussteller droht. Die Erklärung muss zehn Jahre aufbewahrt werden und ist der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Normalerweise werden die beauftragten Fachplaner und Unternehmer ihren Auftraggeber, den Wohnungseigentumsverwalter, von sich aus auf die Vorschriften des GEG hinweisen; eine solche vertragliche Nebenpflicht dürfte bestehen.

2. Heizungstausch

Wie (oben Ziff. I.5) schon erwähnt, muss grundsätzlich ab dem 1.1.2024 eine neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % erneuerbare Energie nutzen, zunächst aber nur bei Neubauten. Bei den im vorliegenden Kontext allein interessierenden bestehenden Gebäuden greift die 65%-Vorgabe für neue Heizungen gem. § 71 VIII GEG erst ab dem 30.6.2026 (in Gemeinden über 100.000 Einwohner) bzw. ab dem 30.6.2028 (in Gemeinden unter 100.000 Einwohner). Diese Fristverlängerung dient der Verzahnung des GEG mit dem (ebenfalls seit dem 1.1.2024 geltenden) Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG). Nach diesem Gesetz müssen Gemeinden die Möglichkeiten für den Aufbau eines Fern- bzw. Nahwärmenetze im Gemeindegebiet untersuchen. Wo ein Wärmenetz geplant wird, muss eine Gemeinschaft im Falle der Heizungserneuerung nicht der 65%-Vorgabe genügen, sofern sie einen Vertrag mit dem Wärmenetzbetreiber nachweist, wonach dieser innerhalb von 10 Jahren, spätestens bis 31.12.2034 Wärme liefert (§ 71j GEG). In der Übergangszeit zwischen dem 1.1.2024 und dem 30.6.2026 bzw. 2028 stellt die Ersetzung einer fossil befeuerten durch eine mit erneuerbarer Energie betriebene Heizungsanlage eine (modernisierende) bauliche Veränderung dar.

Wenn die Kosten im Falle eines Heizungstauschs 2026 oder 2028, also bevor die 65%-Vorgabe greift, von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich getragen werden sollen – und alles andere ist realitätsfern –, müssen die Voraussetzungen des § 21 II WEG vorliegen (Erreichen eines Quorums von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile oder Amortisierung der Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums), wobei sich schwierige und ungeklärte Fragen der Amortisationsberechnung stellen.²⁵ Diese Schwierigkeiten sind nicht dem Gesetzgeber der GEG-Novelle anzulasten, sondern stellen den Schwachpunkt der WEG-Reform 2020 dar, in deren Zuge die frühere Kategorie der „Modernisierungsmaßnahme“ (§ 22 II WEG aF) mit der verbindlichen Kostentragung aller abgeschafft wurde.²⁶

Festzuhalten ist, dass auch nach dem 30.6.2026 bzw. 2028 bestehende Heizungen nicht ausgetauscht werden müssen. Solange sie funktionieren, können sie weiterhin genutzt und auch repariert werden. Nur im Falle des Austauschs greift die 65%-Vorgabe, wobei eine Ausnahme im Fall einer sog. „Heizungshavarie“ gilt; in diesem Fall darf einmalig und vorübergehend eine neue Heizungsanlage eingebaut werden, die nicht der 65 %-Vorgabe entspricht (§ 71i GEG).

Die Pflichten des Verwalters sind im Zuge eines Heizungstauschs keine anderen als bei der Gebäudesanierung: er muss auf die Einhaltung des GEG achten und sich die konforme Ausführung durch eine entsprechende „Unternehmererklärung“ nach § 96 GEG bescheinigen lassen. Erleichtert wird die Pflichterfüllung normalerweise dadurch, dass die beauftragten Fachplaner oder Heizungsbauer ihren Auftraggeber, den Verwalter, auf die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben hinweisen werden.

3. Landesrechtliche Solarpflichten

In Baden-Württemberg und in Berlin müssen bei „grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes“ (Baden-Württemberg²⁷) bzw. bei „wesentlichen Umbauten des Daches“ (Berlin²⁸) Photovoltaikanlagen installiert und betrieben werden. Diese Vorschriften greifen das dem GEG zugrunde liegende Prinzip „wenn schon, dann richtig“ auf. Wohnungseigentumsverwalter müssen diese Bestimmung kennen und beachten, wobei das gleiche wie bei den GEG-Pflichten gilt: Fachbauleiter und ausführende Fachunternehmen werden (bzw. müssen als vertragliche Nebenpflicht) den Verwalter von sich aus auf diese Bestimmungen hinweisen.

III. Sonstiges: Individueller Sanierungsplan, Ladeinfrastruktur, Photovoltaikanlagen

1. Individueller Sanierungsplan

In der Summe erscheinen die auf Wohnungseigentümer insbesondere in älteren Anlagen zukommenden Aufgaben zur Bewältigung von Sanierungsrückstau, steigenden Energiepreise und gesetzlichen Vorschriften zur Energieeinsparung erdrückend und unüberschaubar. Der Verwalter als Geschäftsleiter der Gemeinschaft muss trotzdem oder erst recht (Beschluss-)Vorschläge machen, wie eine Gemeinschaft die anstehenden Aufgaben anpacken kann. Ein sinnvoller erster Schritt kann in der Beauftragung eines individuellen Sanierungsfahrplans nach Maßgabe der „Bundesförderung Energieberatung für Wohngebäude“ bestehen.²⁹ Dabei wird das Gebäude in einem standardisierten und mit stattlichen Zuschüssen geförderten Verfahren durch einen zugelassenen Energieberater (eingetragen in der Energieeffizienz-Expertenliste der dena – Deutsche Energie-Agentur) untersucht. Der Bericht prüft und bewertet Maßnahmen der energetischen Sanierung (Heizung, Fassade, Fenster usw.) und gibt auch Hinweise auf Fördermöglichkeiten. Auf dieser Grundlage können die nächsten (Sanierungs-)Schritte in Angriff genommen werden.

2. Ladeinfrastruktur und Balkonkraftwerke

Die Herstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge stellt eine gem. § 20 II Nr. 2 WEG privilegierte bauliche Veränderung dar, auf die im Grundsatz jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch hat. In Kürze wird absehbar auch „die Stromerzeugung durch Steckersolareräte“ (land-

25 Zschieschack, NZM 2023, 817 (820); Börstinghaus/Meyer, Das neue GEG/Zschieschack, § 4 Rn. 60 ff.

26 Elzers hieran in der Sachverständigenanhörung am 27.5.2020 vorgebrachte Kritik (<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2020/kw22-pa-recht-wohnungseigentum-695594>, dort S. 62) fand ebenso wenig Gehör wie der Entschließungsantrag vom 16.9.2020 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, BT-Drs. 19/22643, des Inhalts, auch die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich nach MEA zu verteilen.

27 § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 7.2.2023.

28 § 3 Solargesetz Berlin vom 5.7.2021.

29 https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebäude/energieberatung_wohngebäude_node.html

läufig Balkonkraftwerke genannt) in § 20 II WEG unter einer neuen Nr. 5 zum Katalog der privilegierten baulichen Veränderungen gehören.³⁰ Hieraus resultieren zwar keine unmittelbaren Handlungspflichten für Verwalter, mittelbare hingegen sehr wohl.

Angesprochen ist hier das weite Feld der Beschlussvorbereitungspflicht des Verwalters.³¹ Denn dazu gehört nicht nur die rechtssichere Vorbereitung angekündigter Beschlüsse, sondern auch die Entscheidung, welche Beschlüsse anzukündigen sind, womit sich eine Gemeinschaft also zweckmäßigerweise beschäftigen sollte. Insofern muss der Verwalter als „Geschäftsleiter“ der Wohnungseigentümergeinschaft vorausschauend mitdenken. „Erforderlich“ ist einer ordnungsmäßigen Verwaltung bzw. Geschäftsleitung sind nämlich nicht nur gesetzlich unmittelbar zwingende, sondern auch bloß „zweckmäßige“ Maßnahmen. Der Verwalter muss so handeln, als ob es um die Verwaltung seines eigenen Hauses ginge. Das hat der BGH schon mehrfach in Bezug auf Baumaßnahmen entschieden, deren Durchführung der Verwalter „wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer“ zu prüfen habe.³² Daraus resultiert im vorliegenden Kontext die Pflicht des Verwalters, in Bezug auf die elektrische Ladeinfrastruktur nicht nur auf Verlangen einzelner Wohnungseigentümer die eine oder andere Wallbox genehmigen zu lassen, sondern ein grundlegendes Konzept zur Einrichtung einer Ladeinfrastruktur für alle Stellplätze auf den Weg zu bringen. Das gleiche gilt für die Steckersolargeräte. Verwalter sollten in sämtlichen Gemeinschaften „ein für alle mal“ einen passenden Dauerbeschluss fassen lassen, wonach die Installation (ggf. unter bestimmten Auflagen) gestattet wird,³³ denn es ist ein vermeidbares Ärgernis, wenn bauwillige Eigentümer ihre Pläne um bis zu einem Jahr aufschieben müssen, weil der erforderliche Gestattungsbeschluss noch fehlt.

3. Gemeinschaftliche Photovoltaikanlagen

Auch die wirtschaftlich attraktive Produktion von Photovoltaikstrom auf dem gemeinschaftlichen Dach zwecks Eigennutzung in den Wohnungen gehört zu den Themen, die Verwalter im Interesse der Gemeinschaft im Blick behalten und vorbereiten müssen. Bislang war die Installation gemeinschaftlicher Photovoltaikanlagen zwar keine sinnvolle Option, weil die Versorgung von Wohnungen im Gebäude nicht als Eigenstromversorgung galt (es fehlte nach der maßgeblichen Interpretation der Bundesnetzagentur an der Personidentität von Letztverbraucher und Betreiber der PV-Anlage) mit der Folge, dass eine Gemeinschaft bei der Belieferung von Wohnungen mit Strom sämtliche Pflichten eines Elektrizitätsversorgungsunternehmens zu beachten gehabt hätte. Die gemeinschaftliche Dachnutzung wird gemäß der „Photovoltaikstrategie“ der Bundesregierung in Kürze aber von diesem Problem und weiteren gesetzlichen Hemmnissen befreit. Schon seit 2023 fällt beim Kauf der Anlagen keine Umsatzsteuer an (§ 12 III UStG); auch die EEG-Umlage wird entfallen. Ein entsprechender Gesetzentwurf ist schon lange angekündigt. Sobald dieser in Kraft tritt, ist die Installation von PV-Anlagen auf Hausdächern schon aus wirtschaftlichen Gründen (vom Nutzen für die Gesellschaft und das Klima ganz zu schweigen) eine derart sinnvolle Maßnahme, dass Verwalter nicht zögern dürfen, entsprechende Maßnahmen auf den Weg zu bringen. Im ersten Schritt wird erforderlich sein, Angebote einzuholen oder Fachplaner zu beauftragen. Dass dies vor dem Hintergrund der allgemeinen

Knappheit der einschlägigen Unternehmer (wie auch beim hydraulischen Abgleich, siehe oben Ziff. I.2) schwierig ist, ist kein Grund, es nicht zu versuchen.

Steht die Beschlussfassung entsprechender Maßnahmen an, ist indes noch die oben schon erwähnte rechtliche Hürde zu nehmen, die der Gesetzgeber der WEG-Reform 2020 errichtet hat. Anders als im alten Recht, in dem es noch die Kategorie der „Modernisierungsmaßnahme“ gab, stellt die Errichtung einer Photovoltaikanlage nach geltendem Recht eine bauliche Veränderung dar, deren Kosten nur dann von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, wenn die Voraussetzungen des § 21 II WEG vorliegen (dazu schon oben Ziff. II.2). Angesichts dessen, dass die Gestehungskosten des selbst produzierten Photovoltaikstroms deutlich unter dem Marktpreis liegen, kann man allerdings davon ausgehen, dass zumindest die Variante des § 21 II Nr. 2 WEG „Amortisierung in angemessener Zeit“ regelmäßig vorliegen wird. Dies im Vorfeld der Beschlussfassung aufzuklären, gehört zu den Verwalterpflichten der Beschlussvorbereitung.³⁴

IV. Fazit

Bei Bestandsbauten greifen die meisten Vorschriften zur Energieeinsparung nur im Zuge bestimmter größerer Baumaßnahmen („wenn schon, dann richtig“) bzw. beim Ersatz einer Heizungsanlage. Im Vordergrund stehen dabei technische Fragen, bei denen Wohnungseigentumsverwalter ein Stück weit darauf bauen können, dass beauftragte Unternehmen und Fachplaner von sich aus auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen hinweisen werden. Aktuell unmittelbar geltende Pflichten sind die Prüfung und Optimierung sowie ggf. der hydraulische Abgleich von Heizungsanlagen, ferner bei Gasetagenheizungen die Einholung von Informationen über diese.

Im Übrigen bestehen Verwalterpflichten zur Umsetzung gesetzlicher Energiesparvorgaben nur mittelbar in einer vorausschauenden Beschlussvorbereitung. Die folgenden Themen (Beschlussgegenstände) sollten grundsätzlich Gegenstand kommander Wohnungseigentümerversammlungen sein und entsprechend vorbereitet werden:

- Individueller Sanierungsfahrplan;
- Heizungsoptimierung, hydraulischer Abgleich;
- Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) – Dauerbeschluss zur Gestattung;
- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (gemeinschaftliche Lösung oder Gestattung von Einzelmaßnahmen, sofern Anträge vorliegen);
- Gasetagenheizungen (sofern vorhanden): Bericht über die Novelle des GEG (ohne Beschlussfassung); Vorlage der konsolidierten Informationen (sofern schon eingeholt). ■

30 Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten usw., BT-Drs. 20/9890. Dazu Zschiechack/Dötsch NZM 2023, 617.

31 Ausf. Greiner ZWE 2023, 342. Zur Beschlussvorbereitung durch den Eigentümer s. Hinz (demnächst in der ZWE).

32 BGH ZWE 2024, 178 Rn. 15; 2020, 44 Rn. 16.

33 Beschlussmuster bspw. bei Greiner ZMR 2023, 618.

34 Praxishinweise zur Beschlussfassung zB bei Greiner, WEG, 5. Aufl. 2022, § 4 Rn. 44 ff.