

# Inhaltsverzeichnis

<b>I Verantwortliche nach GEG</b>	<b>9</b>
<b>1 Grundsätze</b>	<b>9</b>
<b>2 Miete</b>	<b>11</b>
<b>3 Sonstige Nutzungsberechtigte</b>	<b>12</b>
<b>4 Wohnungseigentum</b>	<b>12</b>
<b>4.1 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b>	<b>12</b>
<b>4.1.1 Grundsätze</b>	<b>12</b>
<b>4.1.2 Gemeinschaft als Eigentümerin</b>	<b>13</b>
<b>4.2 Wohnungseigentümer</b>	<b>13</b>
<b>4.2.1 Verantwortlichkeit der Wohnungseigentümer</b>	<b>13</b>
<b>4.2.2 Verantwortlichkeit einzelner Wohnungseigentümer</b>	<b>13</b>
<b>4.3 Verwalter</b>	<b>14</b>
<b>4.3.1 Grundsätze</b>	<b>14</b>
<b>4.3.2 Persönliche Verpflichtung</b>	<b>14</b>
<b>II Modernisierung der Heizungsanlage</b>	<b>17</b>
<b>1 Gebäudeenergiegesetz (GEG)</b>	<b>17</b>
<b>2 Heizungsmodernisierung</b>	<b>19</b>
<b>3 Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung</b>	<b>27</b>
<b>4 Austausch Gaseinzelöfen – Thermostatventile</b>	<b>29</b>
<b>4.1 Nachtabsenkung</b>	<b>30</b>
<b>4.2 Verbrauchserfassungsgeräte</b>	<b>30</b>
<b>5 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung</b>	<b>30</b>
<b>6 Sonnenkollektoren</b>	<b>31</b>
<b>7 Hydraulischer Abgleich</b>	<b>31</b>

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>III Kommunale Wärmeplanung (GEG)</b>	<b>33</b>
<b>1 Überblick</b>	<b>33</b>
<b>2 Wärmeplanungsgesetz</b>	<b>34</b>
2.1 Einführung	34
2.2 Unbeplante Gebiete	34
2.3 Bereits beplante Gebiete	35
2.4 Durchführung der Wärmeplanung	36
2.4.1 Eignungsprüfung	36
2.4.2 Bestandsanalyse	37
2.4.3 Potenzialanalyse	37
2.4.4 Zielszenario	37
2.4.5 Einteilung des beplanten Gebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete	37
2.4.6 Darstellung der Wärmeversorgungsarten für das Zieljahr	38
2.5 Veröffentlichung	39
2.6 Rechtswirkungen	39
<b>3 Anschluss- und Benutzungszwang</b>	<b>40</b>
 <b>IV Mietrechtliche Besonderheiten nach GEG</b>	 <b>43</b>
<b>1 Modernisierung</b>	<b>43</b>
1.1 Einführung	43
1.1.1 Erhaltungsmaßnahmen	43
1.1.2 Modernisierungsmaßnahmen	43
1.1.2.1 Grundsätze	43
1.1.2.2 Neuer Modernisierungstatbestand des § 555b Nr. 1a BGB	44
1.1.2.3 Wahlrecht des Vermieters	45
1.2 Duldungspflichten	47
1.2.1 Mieter	47
1.2.2 Vermieter	48
1.3 Ankündigung	48
1.3.1 Frist	48
1.3.2 Inhalt	49
1.3.3 Muster zur Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	52
1.3.3.1 Ankündigung Fensteraustausch	52
1.3.3.2 Ankündigung Außendämmung	54
1.3.3.3 Ankündigung Außen- und Innendämmung	61
1.3.3.4 Ankündigung Heizungstausch	64
1.3.3.5 Duldungserklärung des Mieters	67
1.4 Sonderkündigungsrecht des Mieters	68

<b>2</b>	<b>Mieterhöhung</b>	<b>68</b>
2.1	Kosten der Modernisierungsmaßnahme	69
2.1.1	Ersparte Kosten der Erhaltung	70
2.1.2	Anrechnung von Drittmitteln	71
2.2	Kappungsgrenzen	72
2.2.1	Betragsmäßige Begrenzung	72
2.2.2	Zeitliche Begrenzung	74
2.3	Umlage unter mehreren Mietern	76
2.3.1	Grundsätze	76
2.3.2	Der Regelfall nach GEG	76
2.3.3	Heizungsaustausch	77
2.3.4	Gemischt genutzte Gebäude	77
2.3.5	Leerstand	78
2.4	Maßnahmen zur Erfüllung der 65 %-EE-Vorgabe des § 71 Abs. 1 GEG	78
2.4.1	Neuer Erhöhungstatbestand des § 559e BGB	78
2.4.1.1	Einführung	78
2.4.1.2	Inanspruchnahme der Drittmittel	79
2.4.1.3	Keine Inanspruchnahme der Drittmittel	80
2.4.2	Wärmepumpe	80
2.4.2.1	Ausnahmen von der Nachweispflicht	81
2.4.2.2	Bestehen der Nachweispflicht	82
2.5	Index- und Staffelmiete	83
2.5.1	Indexmiete	83
2.5.2	Staffelmiete	84
2.6	Härtefallregelung	84
2.6.1	Grundsätze	84
2.6.2	Allgemein üblicher Zustand	85
2.6.3	Vom Vermieter nicht zu vertreten	85
2.6.4	Maßnahmen nach § 555b Nr. 1 oder Nr. 1a BGB	86
2.7	Formelle und inhaltliche Anforderungen	87
2.7.1	Form	87
2.7.2	Inhalt	88
2.7.2.1	Modernisierende Erhaltung	89
2.7.2.2	Mehrere Modernisierungsmaßnahmen	89
2.7.2.3	Berücksichtigung von Angaben in der Modernisierungsankündigung	90
2.8	Muster zu Mieterhöhungsverlangen	91
2.8.1	Mieterhöhung nach Fensteraustausch	91
2.8.2	Mieterhöhung nach Wärmedämmung unter Anrechnung von Instandsetzungskosten	93
2.8.3	Mieterhöhung nach Heizungsmodernisierung (neue Heizungsanlage mit 65 % erneuerbare Energien)	95
2.8.4	Mieterhöhung nach Modernisierung unter Berücksichtigung von Drittmitteln	97
2.9	Modernisierungsmieterhöhung im vereinfachten Verfahren	98
2.10	Zeitpunkt der Mieterhöhung	99

# Inhaltsverzeichnis

---

2.11	Sonderkündigungsrecht des Mieters	100
3	Mieteransprüche	101
3.1	Grundsätze	101
3.2	Mietminderung	102
3.3	Nachweisanspruch	104
3.3.1	Betriebsprüfung von Wärmepumpen	104
3.3.2	Heizungsprüfung	104
3.3.3	Hydraulischer Abgleich	104
V	Beheizungsvarianten nach GEG (65 %-EE-Vorgabe)	105
1	Anschluss an ein Wärmenetz	105
1.1	Grundsätze	105
1.2	Übergangsfrist des § 71j GEG	105
1.2.1	Voraussetzungen	106
1.2.2	Ausbau wird nicht weiterverfolgt	107
2	Wärmepumpe	109
3	Stromdirektheizung	109
3.1	Zu errichtende Gebäude	110
3.2	Bestandsgebäude	110
3.2.1	Voraussetzungen	110
3.2.2	Ausnahmen	110
4	Solarthermische Anlagen	111
5	Anlagen zur Nutzung flüssiger oder gasförmiger Biomasse	111
6	Anlagen zur Nutzung fester Biomasse	112
7	Wärmepumpen-/Solarthermie-Hybridheizung	113
7.1	Wärmepumpen-Hybridheizung	113
7.2	Solarthermie-Hybridheizung	114
8	Erdgas-/Wasserstoff-Hybridheizungen	115
8.1	Grundsätze	115
8.2	Voraussetzungen	116
8.3	Prüfung durch Bundesnetzagentur	117
8.4	Erstattungsanspruch gegen den Betreiber	119

<b>VI Etagenheizungen (GEG)</b>	<b>121</b>
<b>1 Grundlagen</b>	<b>121</b>
<b>2 Konstellationen möglicher Entscheidungsfindung</b>	<b>127</b>
<b>2.1 Vollständig dezentrale Versorgung</b>	<b>128</b>
<b>2.1.1 Vollständige Zentralisierung</b>	<b>129</b>
<b>2.1.2 Teilweise Zentralisierung</b>	<b>130</b>
<b>2.1.3 Weitere Beheizung über Etagenheizung</b>	<b>132</b>
<b>2.2 Gemischt versorgte Gebäude</b>	<b>132</b>
<b>2.2.1 Entscheidung für Zentralheizung</b>	<b>132</b>
<b>2.2.2 Mehrzentralisierung</b>	<b>133</b>
<b>2.3 Entscheidung für Etagenheizungen</b>	<b>134</b>
<b>2.4 Unterbliebene Entscheidung</b>	<b>134</b>
<b>2.5 Einzelraumfeuerungsanlagen</b>	<b>135</b>
<b>3 Wohnungseigentum</b>	<b>136</b>
<b>3.1 Informationsbeschaffung</b>	<b>137</b>
<b>3.1.1 Informationen vom Bezirksschornsteinfeger einholen</b>	<b>137</b>
<b>3.1.2 Informationen von Wohnungseigentümern</b>	<b>139</b>
<b>3.1.3 Information der Wohnungseigentümer</b>	<b>140</b>
<b>3.1.4 Vorgehen bei unterlassener Information</b>	<b>141</b>
<b>3.2 Ausfall einer Etagenheizung</b>	<b>142</b>
<b>3.2.1 Mitteilungspflicht</b>	<b>142</b>
<b>3.2.2 Pflicht zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung</b>	<b>142</b>
<b>3.2.3 Umsetzungskonzept</b>	<b>144</b>
<b>3.2.4 Verwalterlose Gemeinschaften</b>	<b>147</b>
<b>3.3 Beibehaltung von Etagenheizungen</b>	<b>149</b>
<b>3.3.1 Doppelt qualifizierter Mehrheitsbeschluss</b>	<b>149</b>
<b>3.3.2 Beschlussfassung innerhalb der 5-Jahres-Frist</b>	<b>149</b>
<b>3.4 Kostentragung und Kostenverteilung</b>	<b>150</b>
<b>3.4.1 Bisher ausschließlich dezentrale Versorgung wird fortgeführt</b>	<b>151</b>
<b>3.4.2 Bisher ausschließlich dezentrale wird auf ausschließlich zentrale Versorgung umgestellt</b>	<b>151</b>
<b>3.4.3 Bisher ausschließlich dezentrale Versorgung wird künftig auf teilweise dezentrale, teilweise zentrale Versorgung umgestellt</b>	<b>152</b>
<b>3.4.4 Bisher teilweise dezentrale Versorgung wird parallel mit Anschluss weiterer WE an eine bestehende Zentralheizung fortgeführt</b>	<b>153</b>
<b>3.4.5 Bisher teilweise dezentrale Versorgung wird parallel mit Anschluss weiterer WE an eine neue Heizungsanlage fortgeführt</b>	<b>156</b>
<b>3.4.6 Bisher teilweise dezentrale Versorgung wird unter Beibehaltung dieses Zustands fortgeführt</b>	<b>156</b>
<b>3.4.7 Behandlung des Ausgleichsbetrags</b>	<b>157</b>
<b>3.4.8 Teilhaftung auch der „Gasetagen-Eigentümer“</b>	<b>158</b>

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>3.5</b>	<b>Mögliche sachenrechtliche Probleme bei Entscheidung für (teilweise) Zentralisierung</b>	<b>159</b>
<b>3.5.1</b>	<b>Sondereigentum</b>	<b>159</b>
<b>3.5.2</b>	<b>Sondernutzungsrecht</b>	<b>162</b>
<b>VII</b>	<b>Die 20 wichtigsten Fragen zum Heizungstausch nach dem GEG – Ein Überblick</b>	<b>163</b>
<b>VIII</b>	<b>Arbeitshilfen</b>	<b>179</b>
<b>1</b>	<b>Modernisierung, Ankündigung (Heizungstausch)</b>	<b>179</b>
<b>1.1</b>	<b>Ankündigungsschreiben</b>	<b>179</b>
<b>1.2</b>	<b>Duldungserklärung des Mieters</b>	<b>182</b>
<b>2</b>	<b>Modernisierung, Mieterhöhung nach § 559e BGB (Heizungstausch mit 65 % erneuerbare Energien)</b>	<b>183</b>
<b>2.1</b>	<b>Musterschreiben</b>	<b>184</b>
<b>3</b>	<b>Modernisierung, Mieterhöhung (Maßnahmen gem. § 48 GEG unter Anrechnung von Instandsetzungskosten)</b>	<b>185</b>
<b>3.1</b>	<b>Musterschreiben</b>	<b>186</b>