

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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