

Das neue GEG - Gebäudeenergiegesetz

Börstinghaus / Meyer

2024

ISBN 978-3-406-81180-7

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Börstinghaus/Meyer
Das neue GEG – Gebäudeenergiegesetz



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG




beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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 Pläßmann

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



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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 Raumlufttechnik- 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





beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG