

Protokoll

der ordentlichen Wohnungseigentümersversammlung
des Objektes 401, Lichtentalerstr. 66, 76530 Baden-Baden
am 25.03.2024, im Atlantic Parkhotel, Tagungsraum Salon d`Angleterre
Goetheplatz 3, 76530 Baden-Baden

Beginn 15:30 Uhr

Anwesend bzw. vertreten sind bei Versammlungsbeginn 7 Wohnungs-/Teileigentümer
mit 522,57 / 1.000stel MEA.

Von Seiten der Verwalterin nimmt Herr Volpp teil.

Die Versammlung ist gemäß § 25 Abs. 3 WEG unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer grundsätzlich beschlussfähig.

Die Einladung zur Versammlung mit Tagesordnung ist mit Schreiben vom 08.03.2024 erfolgt.

Nach § 24 Abs. 5 WEG führt der Verwalter den Vorsitz in der Versammlung.

Gemäß § 24 Abs. 6 WEG ist das Protokoll dieser Versammlung vom Verwaltungsbeirat und einem Wohnungs-/Teileigentümer zu unterschreiben.

_____ als Verwaltungsbeirätin und _____ unterschreiben das Protokoll.

Tagesordnung

für die ordentliche Wohnungseigentümersversammlung
des Objektes 401 – Lichtentaler Str. 66, 76530 Baden-Baden

Ort: Atlantic Parkhotel
Tagungsraum Salon d`Angleterre
(links Treppe hoch vor dem Aufzug)
Goetheplatz 3, 76530 Baden-Baden

Tag: Montag, den 25.03.2024

Beginn: 15.30 Uhr

1. Bericht der Verwalterin
2. Bericht des Verwaltungsbeirats
3. Jahresabrechnung 2023 – **Beschlussfassung**
4. Entlastung Verwalterin – **Beschlussfassung**
5. Entlastung Verwaltungsbeirat – **Beschlussfassung**
6. Wirtschaftsplan 2024 – **Beschlussfassung**
7. Wiederbestellung EVB Hausverwaltungen GmbH, Zaystr. 2/4, 76437 Rastatt, als Verwalter des Objektes vom 01.11.2024 bis 31.10.2026 – bei gleichbleibenden Konditionen – festgeschrieben für die Zeit der Bestellung. – **Beschlussfassung**
8. Bevollmächtigung der Verwaltung zur Einschaltung eines Rechtsanwaltes zur außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der Hausordnung in Bezug auf das Freihalten der Treppenhäuser von jeglichen Gegenständen, sowie Finanzierung der entstehenden über die Jahresabrechnung verteilt nach MEA. – **Beschlussfassung**

9. Die Gemeinschaft beschließt derzeit die dezentralen Gasetagenheizungen beizubehalten auf die hieraus resultierenden Fristen zur Umsetzung gem. §71l Absatz 4 GEG sowie der Erfüllungsgrad der erneuerbaren Energie wurde hingewiesen. – **Beschlussfassung**

Alternativ

10. Beauftragung eines Energieberaters sowie Fachingenieur für Heizung- und Sanitär zur Erstellung einer Machbarkeitsanalyse sowie Planung der Versorgungsmöglichkeit des Objekts mit einem zentralen Heizungssystem. Die Kosten werden finanziert über die Erhaltungsrücklage verteilt nach MEA. – **Beschlussfassung**

Hintergrund ist das zum 01.01.2024 in Kraft getretene GEG. Nachstehend aufgeführt.

Herausforderung: Entscheidung über Zentralisierung oder Fortführung dezentraler Heizungsanlagen

- ❖ Ab dem Austausch der ersten Heizung im Gebäude:
 - Frist von 5 Jahren für die Entscheidung über zukünftig zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung
- ❖ Bei Entscheidung für eine (Teil-, Mehr-) Zentralisierung (oder keiner Entscheidung):
 - Umrüstung der Wärmeversorgung innerhalb innerhalb von 8 Jahren; danach
 - jede neue Heizung muss an die Zentralisierung angeschlossen werden
- ❖ - in der Zwischenzeit eingebaute Gasetagenheizungen müssen innerhalb eines Jahres angeschlossen werden
- ❖ Bei Entscheidung für die Beibehaltung einer (teilweise) dezentralen Lösung:
 - jede neue Heizung nach Ablauf der 5-Jahresfrist muss eine 65%-EE-Heizung sein
 - in der Zwischenzeit eingebaute Etagenheizungen müssen innerhalb eines Jahres eine 65%-EE-Heizung sein
- ❖ Lösungsansatz gilt entsprechend für Einzelöfen (Ausnahme: Nachtspeicherheizung) und auch für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (für diese zusätzliche Verfahrensvorschriften in § 71n).

❖ Bei WEG: hoher Abstimmungsaufwand



Seite 26
14.12.2023

§ 71i

Allgemeine Übergangsfrist

Im Fall eines Heizungsaustauschs nach den in § 71 Absatz 8 Satz 1 bis 3 genannten Zeitpunkten kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllt. Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden. Sofern innerhalb der in Satz 1 genannten Frist ein weiterer Heizungsaustausch stattfindet, ist für den Fristbeginn nach Satz 1 der Zeitpunkt des erstmaligen Austauschs der alten Heizungsanlage maßgeblich. Satz 1 ist nicht anzuwenden für eine Etagenheizung nach § 71l Absatz 1 und für eine Einzelraumfeuerungsanlage nach § 71l Absatz 7 sowie für eine Hallenheizung nach § 71m.

„§ 71

Anforderungen an eine Heizungsanlage

(1) Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt. Satz 1 ist entsprechend für eine Heizungsanlage anzuwenden, die in ein Gebäudenetz einspeist.

§ 71I

Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage

(1) In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Absatz 1 für Etagenheizungen erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde. § 71I Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, innerhalb der Frist nach Absatz 1 für eine teilweise oder vollständige Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudes auf eine zentrale Heizungsanlage zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1, verlängert sich die Frist nach Absatz 1 für alle Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, die von der Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfasst sind, um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens jedoch um acht Jahre. Nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, spätestens 13 Jahre nach dem Zeitpunkt, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, sind alle Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, die von der Umstellung auf die zentrale Heizungsanlage erfasst sind und deren Etagenheizungen ausgetauscht werden, an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen, sobald sie ausgetauscht werden müssen. Etagenheizungen, die innerhalb der Frist des Satzes 2 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurden, sind erst nach dem Ablauf eines weiteren Jahres an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen. Für Wohnungen und sonstige selbständige Nutzungseinheiten, die weiterhin mit Etagenheizungen versorgt werden sollen, muss jede nach Ablauf der Frist des Absatzes 1 zum Zweck der Inbetriebnahme neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllen. Für Etagenheizungen, die innerhalb der Frist des Absatzes 1 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurden, sind die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erst nach dem Ablauf eines weiteren Jahres anzuwenden. Für Wohnungen und sonstige selbständige Nutzungseinheiten mit Etagenheizungen, die an eine bestehende zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, gelten die Anforderungen des § 71 Absatz 1 als erfüllt.

(3) Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 dafür, dass die Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten mit Etagenheizungen weiterhin mit Etagenheizungen oder zusätzliche Wohnungen oder selbständige Nutzungseinheiten künftig mit Etagenheizungen betrieben werden sollen, muss jede nach Ablauf dieser Frist neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllen. Absatz 2 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Sofern der Verantwortliche innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 keine Entscheidung nach Absatz 2 Satz 1 oder nach Absatz 3 Satz 1 trifft, ist er zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet. Für die Umstellung sind die Vorgaben des Absatzes 2 anzuwenden.

(5) Die Entscheidung nach Absatz 2 oder Absatz 3 ist dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen.

(6) In einem Gebäude, in dem mindestens eine Einzelraumfeuerungsanlage im Sinne des § 2 Nummer 3 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon betrieben wird, sind die Absätze 1 bis 5 anzuwenden, sobald die erste Einzelraumfeuerungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.

§ 71n

Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

(1) Für ein Gebäude, in dem Wohnungs- oder Teileigentum besteht und in dem mindestens eine Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die Mitteilung der im Kkehrbuch vorhandenen, für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung erforderlichen Informationen zu verlangen. Dies umfasst Informationen, die für die Planung einer Zentralisierung der Versorgung mit Wärme notwendig sind. Zu den Informationen nach den Sätzen 1 und 2 gehören solche über

1. die Art der Anlage,
2. das Alter der Anlage,
3. die Funktionstüchtigkeit der Anlage und
4. die Nennwärmeleistung der Anlage.

Auf Verlangen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung für jede Etagenheizung jeweils das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Absatz 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242) in der jeweils geltenden Fassung oder die nach Satz 2 erforderlichen und im Kkehrbuch vorhandenen Informationen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Ersatz der Aufwendungen zu übersenden.

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 von den Wohnungseigentümern der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, in denen eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, die Mitteilung von Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen zu verlangen, die für eine Ersteinschätzung etwaigen Handlungsbedarfs zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 dienlich sein können. Hierzu zählen insbesondere Informationen über

1. den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,
2. sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen, die die Wohnungseigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, und
3. Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.

Die Wohnungseigentümer sind dazu verpflichtet, die genannten Informationen innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung in Textform mitzuteilen. Die Wohnungseigentümer haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme und über weitere Änderungen zu den Informationen nach Absatz 1 Satz 2 sowie nach Satz 1 unverzüglich zu unterrichten.

(3) Nach Ablauf der Mitteilungsfrist nach Absatz 2 Satz 3 stellt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung zur Verfügung.

(4) Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. In der Wohnungseigentümerversammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu beraten und auf die Rechtsfolge des § 71 Absatz 4 hinzuweisen.

(5) Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der Frist des § 71 Absatz 1 Satz 1 über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Absatz 1 zu beschließen. Für die Erfüllung dieser Anforderungen ist ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen. Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung der Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu berichten.

(6) Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. § 71 Absatz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.

(7) Die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, haben die Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Über die Verteilung von Kosten, die aus der Durchführung von Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden. Ist das für einen Anschluss notwendige Verteilnetz oder eine zentrale Heizungsanlage bereits vorhanden, so haben die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten daran angeschlossen werden, einen angemessenen Ausgleich zu leisten. § 16 Absatz 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.

(8) Die Absätze 1 bis 7 sind entsprechend für Wohnungen und sonstige selbständige Nutzungseinheiten anzuwenden, in denen mindestens eine Einzelraumfeuerungsanlage im Sinne des § 71 Absatz 7 eingebaut oder aufgestellt ist und betrieben wird.

11. Verschiedenes (gem. § 23 Abs. 2 WEG ist hierbei keine Beschlussfassung möglich)

Wichtige Hinweise!

Aufgrund der Gesetzesänderung zum 01.12.2020 ist gemäß § 25 Abs. 3 WEG jede Eigentümerversammlung unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer grundsätzlich beschlussfähig.

Sofern Sie eine Vollmacht erteilen möchten, reichen Sie uns diese bitte am Versammlungstag bis spätestens 10 Uhr ein.

Rastatt, 08.03.2024

TOP 1 – Bericht der Verwalterin

Alle Beschlüsse wurden umgesetzt.

Die Dachsanierung ist abgeschlossen. Es fehlt noch die Restfördersumme der BAFA von 21.986,51 €. 88.932,00 € wurden bereits ausbezahlt.

TOP 2 – Bericht des Verwaltungsbeirats

TOP 3 – Jahresabrechnung 2023 - Beschlussfassung

Antrag:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom 08.03.2024 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt zum 26.03.2024. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Beschluss:	Ja-Stimmen	<u>7</u>
	Nein-Stimmen	<u>0</u>
	Enthaltungen	<u>0</u>

Der Antrag ist damit angenommen.

TOP 4 - Entlastung der Verwalterin – Beschlussfassung

Antrag:

Der Verwalterin wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

Beschluss:	Ja-Stimmen	<u>7</u>
	Nein-Stimmen	<u>0</u>
	Enthaltungen	<u>0</u>

Der Antrag ist damit angenommen.

TOP 5 - Entlastung Verwaltungsbeirat- Beschlussfassung

Antrag:

Dem Verwaltungsbeirat wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

Beschluss:	Ja-Stimmen	<u>4</u>
	Nein-Stimmen	<u>0</u>
	Enthaltungen	<u>0</u>

Der Antrag ist damit angenommen.

TOP 6 - Wirtschaftsplan 2024 – Beschlussfassung

Antrag:

Die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage aus den Einzelwirtschaftsplänen 2024 vom 08.03.2024 werden genehmigt.

Beschluss:	Ja-Stimmen	<u>7</u>
	Nein-Stimmen	<u>0</u>
	Enthaltungen	<u>0</u>

Der Antrag ist damit angenommen.

TOP 7 - Wiederbestellung EVB Hausverwaltungen GmbH, Zaystr. 2/4, 76437 Rastatt, als Verwalter des Objektes vom 01.11.2024 bis 31.10.2026 – bei gleichbleibenden Konditionen– festgeschrieben für die Zeit der Bestellung. – Beschlussfassung

Antrag:

Die EVB Hausverwaltungen GmbH, Zaystr. 2/4, 76437 Rastatt, wird als Verwalter des Objektes vom 01.11.2024 bis 31.10.2026 – bei gleichbleibenden Konditionen– festgeschrieben für die Zeit der Bestellung, wiederbestellt.

Beschluss:	Ja-Stimmen	<u>7</u>
	Nein-Stimmen	<u>0</u>
	Enthaltungen	<u>0</u>

Der Antrag ist damit angenommen.

TOP 8 - Bevollmächtigung der Verwaltung zur Einschaltung eines Rechtsanwaltes zur außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der Hausordnung in Bezug auf das Freihalten der Treppenhäuser von jeglichen Gegenständen, sowie Finanzierung der entstehenden über die Jahresabrechnung verteilt nach MEA. – Beschlussfassung

Antrag:

Die Verwaltung wird bevollmächtigt, einen Rechtsanwalt zur außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der Hausordnung in Bezug auf das Freihalten der Treppenhäuser von jeglichen Gegenständen zu beauftragen. Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt über die Jahresabrechnung verteilt nach MEA und werden dem Verursacher weiterbelastet.

Beschluss:	Ja-Stimmen	<u>6</u>
	Nein-Stimmen	<u>1</u>
	Enthaltungen	<u>0</u>

Der Antrag ist damit angenommen.

TOP 9 - Die Gemeinschaft beschließt derzeit die dezentralen Gasetagenheizungen beizubehalten auf die hieraus resultierenden Fristen zur Umsetzung gem. §71l Absatz 4 GEG sowie der Erfüllungsgrad der erneuerbaren Energie wurde hingewiesen. – Beschlussfassung

Antrag:

Die Gemeinschaft beschließt derzeit die dezentralen Gasetagenheizungen beizubehalten auf die hieraus resultierenden Fristen zur Umsetzung gem. §71l Absatz 4 GEG sowie der Erfüllungsgrad der erneuerbaren Energie wurde hingewiesen.

Beschluss:

Ja-Stimmen	<u>6</u>
Nein-Stimmen	<u>1</u>
Enthaltungen	<u>0</u>

Der Antrag ist damit angefasst.

Alternativ

TOP 10 - Beauftragung eines Energieberaters sowie Fachingenieur für Heizung- und Sanitär zur Erstellung einer Machbarkeitsanalyse sowie Planung der Versorgungsmöglichkeit des Objekts mit einem zentralen Heizungssystem. Die Kosten werden finanziert über die Erhaltungsrücklage verteilt nach MEA. – Beschlussfassung

Antrag:

Die Verwaltung wird bevollmächtigt einen Energieberater sowie Fachingenieur für Heizung- und Sanitär zur Erstellung einer Machbarkeitsanalyse sowie Planung der Versorgungsmöglichkeit des Objekts mit einem zentralen Heizungssystem. Die Kosten werden finanziert über die Erhaltungsrücklage verteilt nach MEA.

Beschluss:

Ja-Stimmen	___
Nein-Stimmen	___
Enthaltungen	___

*entfällt aufgrund positiver
Beschlussfassung unter TOP 9*

Der Antrag ist damit _____.

Hintergrund ist das zum 01.01.2024 in Kraft getretene GEG. Nachstehend aufgeführt.

Herausforderung: Entscheidung über Zentralisierung oder Fortführung dezentraler Heizungsanlagen

- ❖ Ab dem Austausch der ersten Heizung im Gebäude:
 - Frist von 5 Jahren für die Entscheidung über zukünftig zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung
- ❖ Bei Entscheidung für eine (Teil-, Mehr-) Zentralisierung (oder keiner Entscheidung):
 - Umrüstung der Wärmeversorgung innerhalb innerhalb von 8 Jahren; danach
 - jede neue Heizung muss an die Zentralisierung angeschlossen werden
- ❖ - in der Zwischenzeit eingebaute Gasetagenheizungen müssen innerhalb eines Jahres angeschlossen werden
- ❖ Bei Entscheidung für die Beibehaltung einer (teilweise) dezentralen Lösung:
 - jede neue Heizung nach Ablauf der 5-Jahresfrist muss eine 65%-EE-Heizung sein
 - in der Zwischenzeit eingebaute Etagenheizungen müssen innerhalb eines Jahres eine 65%-EE-Heizung sein
- ❖ Lösungsansatz gilt entsprechend für Einzelöfen (Ausnahme: Nachtspeicherheizung) und auch für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (für diese zusätzliche Verfahrensvorschriften in § 71n).

❖ Bei WEG: hoher Abstimmungsaufwand



§ 71i

Allgemeine Übergangsfrist

Im Fall eines Heizungsaustauschs nach den in § 71 Absatz 8 Satz 1 bis 3 genannten Zeitpunkten kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllt. Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden. Sofern innerhalb der in Satz 1 genannten Frist ein weiterer Heizungsaustausch stattfindet, ist für den Fristbeginn nach Satz 1 der Zeitpunkt des erstmaligen Austauschs der alten Heizungsanlage maßgeblich. Satz 1 ist nicht anzuwenden für eine Etagenheizung nach § ~~71i~~ Absatz 1 und für eine Einzelraumfeuerungsanlage nach § ~~71i~~ Absatz 7 sowie für eine Hallenheizung nach § 71m.

„§ 71

Anforderungen an eine Heizungsanlage

(1) Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt. Satz 1 ist entsprechend für eine Heizungsanlage anzuwenden, die in ein Gebäudenetz einspeist.

§ 71j

Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage

(1) In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Absatz 1 für Etagenheizungen erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde. § ~~71j~~ Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, innerhalb der Frist nach Absatz 1 für eine teilweise oder vollständige Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudes auf eine zentrale Heizungsanlage zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1, verlängert sich die Frist nach Absatz 1 für alle Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, die von der Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfasst sind, um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens jedoch um acht Jahre. Nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, spätestens 13 Jahre nach dem Zeitpunkt, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, sind alle Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, die von der Umstellung auf die zentrale Heizungsanlage erfasst sind und deren Etagenheizungen ausgetauscht werden, an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen, sobald sie ausgetauscht werden müssen. Etagenheizungen, die innerhalb der Frist des Satzes 2 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurden, sind erst nach dem Ablauf eines weiteren Jahres an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen. Für Wohnungen und sonstige selbständige Nutzungseinheiten, die weiterhin mit Etagenheizungen versorgt werden sollen, muss jede nach Ablauf der Frist des Absatzes 1 zum Zweck der Inbetriebnahme neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllen. Für Etagenheizungen, die innerhalb der Frist des Absatzes 1 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurden, sind die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erst nach dem Ablauf eines weiteren Jahres anzuwenden. Für Wohnungen und sonstige selbständige Nutzungseinheiten mit Etagenheizungen, die an eine bestehende zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, gelten die Anforderungen des § 71 Absatz 1 als erfüllt.

(3) Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 dafür, dass die Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten mit Etagenheizungen weiterhin mit Etagenheizungen oder zusätzliche Wohnungen oder selbständige Nutzungseinheiten künftig mit Etagenheizungen betrieben werden sollen, muss jede nach Ablauf dieser Frist neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllen. Absatz 2 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Sofern der Verantwortliche innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 keine Entscheidung nach Absatz 2 Satz 1 oder nach Absatz 3 Satz 1 trifft, ist er zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet. Für die Umstellung sind die Vorgaben des Absatzes 2 anzuwenden.

(5) Die Entscheidung nach Absatz 2 oder Absatz 3 ist dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen.

(6) In einem Gebäude, in dem mindestens eine Einzelraumfeuerungsanlage im Sinne des § 2 Nummer 3 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon betrieben wird, sind die Absätze 1 bis 5 anzuwenden, sobald die erste Einzelraumfeuerungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.

§ 71n

Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

(1) Für ein Gebäude, in dem Wohnungs- oder Teileigentum besteht und in dem mindestens eine Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die Mitteilung der im Kkehrbuch vorhandenen, für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung erforderlichen Informationen zu verlangen. Dies umfasst Informationen, die für die Planung einer Zentralisierung der Versorgung mit Wärme notwendig sind. Zu den Informationen nach den Sätzen 1 und 2 gehören solche über

1. die Art der Anlage,
2. das Alter der Anlage,
3. die Funktionstüchtigkeit der Anlage und
4. die Nennwärmeleistung der Anlage.

Auf Verlangen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung für jede Etagenheizung jeweils das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Absatz 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242) in der jeweils geltenden Fassung oder die nach Satz 2 erforderlichen und im Kkehrbuch vorhandenen Informationen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Ersatz der Aufwendungen zu übersenden.

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 von den Wohnungseigentümern der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, in denen eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, die Mitteilung von Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen zu verlangen, die für eine Ersteinschätzung etwaigen Handlungsbedarfs zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 dienlich sein können. Hierzu zählen insbesondere Informationen über

1. den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,
2. sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen, die die Wohnungseigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, und
3. Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.

Die Wohnungseigentümer sind dazu verpflichtet, die genannten Informationen innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung in Textform mitzuteilen. Die Wohnungseigentümer haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme und über weitere Änderungen zu den Informationen nach Absatz 1 Satz 2 sowie nach Satz 1 unverzüglich zu unterrichten.

(3) Nach Ablauf der Mitteilungsfrist nach Absatz 2 Satz 3 stellt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung zur Verfügung.

(4) Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. In der Wohnungseigentümerversammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu beraten und auf die Rechtsfolge des § 71 Absatz 4 hinzuweisen.

(5) Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der Frist des § 71 Absatz 1 Satz 1 über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Absatz 1 zu beschließen. Für die Erfüllung dieser Anforderungen ist ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen. Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung der Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu berichten.

(6) Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. § 71 Absatz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.

(7) Die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, haben die Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Über die Verteilung von Kosten, die aus der Durchführung von Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden. Ist das für einen Anschluss notwendige Verteilnetz oder eine zentrale Heizungsanlage bereits vorhanden, so haben die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten daran angeschlossen werden, einen angemessenen Ausgleich zu leisten. § 16 Absatz 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.

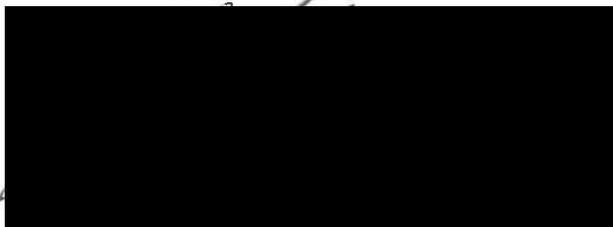
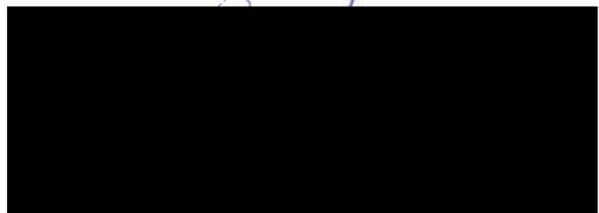
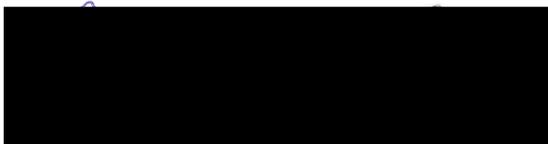
(8) Die Absätze 1 bis 7 sind entsprechend für Wohnungen und sonstige selbständige Nutzungseinheiten anzuwenden, in denen mindestens eine Einzelraumfeuerungsanlage im Sinne des § 71 Absatz 7 eingebaut oder aufgestellt ist und betrieben wird.

TOP 11 - Verschiedenes (gem. § 23 Abs. 2 WEG ist hierbei keine Beschlussfassung möglich)

- Verschluss an Mülltonnen außer Betrieb nehmen, versuchsweise
- Bewegungsmelder gegenüber Mülltonnen
- Öffnung Aufzugstüre im Hof erweitern
- Loch im Keller verschließen

Es bestehen keine weiteren Fragen, die Verwalterin schließt die Versammlung um 17:08 Uhr.

Baden-Baden, den 18.03.2024



leiter