



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



Das Gebäudeenergiegesetz (in der aktuell gültigen Fassung) wurde am 18.06.2020 vom Bundestag verabschiedet.

Die damit erfolgte eine Zusammenführung von

- Energieeinspargesetz (EnEG),
- Energieeinsparverordnung (EnEV) und
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).



§ 72 GEG (ehemals § 10 Abs. 1 EnEV)

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und

vor dem 01.01.1991

eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind,

nach Ablauf von 30 Jahren

nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.



§ 72 GEG (ehemals § 10 Abs. 1 EnEV)

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf

1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie
2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

(4) Ab dem 01.01.2026 dürfen Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur eingebaut oder in einem Gebäude nur aufgestellt werden, wenn... [Ausnahmen Nr. 1. bis 6.].



§ 73 GEG: Ausnahme

Im vom Vermieter am 01.02.2002 selbstbewohnten Ein- und Zweifamilienhaus treffen diese Austausch-Pflichten erst den neuen Eigentümern bei einem Eigentümerwechsel nach dem 01.02.2002.

Dieser hat dann zwei Jahre Zeit, um die Heizung auszutauschen.



- Referentenentwurf vom 03.04.2023 (155 Seiten)
- Kabinettsentwurf vom 19.04.2023 (173 Seiten)
- Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 17.05.2023
Bundestags-Drucksache **20/6875**, (168 Seiten)
- 1. Lesung im Bundestag am 15.06.2023
- Formulierungshilfe des BMWK für einen Änderungsantrag der
Regierungskoalition vom 30.06.2023 (111 Seiten)
- Am 07.07.2023 hätte die 2. und 3. Lesung des Gesetzentwurfs im
Deutschen Bundestag stattfinden sollen.
Dies wurde aber mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom
05.07.2023 (Aktenzeichen 2 BvE 4/23) unterbunden.
Grund dafür ist das Gesetzgebungsverfahren, nicht die Inhalte.



INSTITUT WARNT

Habecks Wohn-Hammer kostet uns 1000 Milliarden Euro





AMPEL EINIGT SICH

Habecks Heiz-Hammer kommt in den Bundestag





Am 8. September 2023 hat der Bundestag das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet

Das Gesetz tritt zum 1. Januar 2024 in Kraft.



§ 72 Abs. 4 GEG

Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des

31.12.2044

mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.



§ 71 Abs. 1 GEG: Anforderungen an Heizungsanlagen

Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien [...] erzeugt.

§ 71 Abs. 2 GEG: Technologie Offenheit

Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden.



- Das Gesetz gilt zunächst nur für **Neubaugelbiete**.
(Die Definition eines Neubaugelbiete ist noch nicht geklärt.)
- Entscheidend ist der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird.
- Für bestehende, funktionierende Heizungsanlagen ändert sich erst einmal nichts, sie dürfen zunächst weiterlaufen.
- Auch nach dem 01.01.2024 können noch alle Heizungsarten eingebaut werden, solange keine **kommunale Wärmeplanung** vorliegt (§ 71 Abs. 8 GEG) und wenn diese ab 2029 anteilige mit Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden können (§ 71 Abs. 9 GEG).
- Für neue Heizungen in Bestandsgebäuden gilt eine Übergangsfrist.



§ 71 Abs. 8 GEG

- In Gemeinden mit **mehr** als 100.000 Einwohner gilt § 71 Abs. 1 GEG bis **30.06.2026** nicht, wenn nicht bis dahin ein Wärmeplan erstellt wurde.
- In Gemeinden mit **weniger** als 100.000 Einwohner gilt § 71 Abs. 1 GEG bis **30.06.2028** nicht, wenn nicht bis dahin ein Wärmeplan erstellt wurde.
- Damit soll sichergestellt werden, dass Eigentümer keine Investition in eine Heizungsanlage vornehmen müssen, die sich später als Fehlinvestition erweist.
- Ein Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung (WPG) soll zeitgleich mit der GEG-Novelle in Kraft treten.



§ 71 Abs. 9 GEG

Mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betriebene Brennwertheizungen, die nach dem 31.12.2023 eingebaut wurden und nicht die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllen, müssen

ab dem 01.01.2029 mindestens 15 Prozent,
ab dem 01.01.2035 mindestens 30 Prozent und
ab dem 01.01.2040 mindestens 60 Prozent

der Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff erzeugen.



§ 71 Abs. 3 GEG

Mit dem Einbau der nachfolgenden Heizungsanlagen gelten die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG als erfüllt.

Die Details sind in den §§ 71b bis 71h GEG geregelt.



Wahlfreiheit des Eigentümers unter folgenden Optionen:

§ 71 Abs. 3 Nr. 1.: Fernwärme (§ 71b GEG)

§ 71 Abs. 3 Nr. 2.: Wärmepumpe (§ 71c GEG)

§ 71 Abs. 3 Nr. 3.: Stromdirektheizung (§ 71d GEG)

§ 71 Abs. 3 Nr. 4.: Solar-Thermie (§ 71e GEG)

§ 71 Abs. 3 Nr. 5.: Biomasse/Wasserstoff (§§ 71f und 71g GEG)

§ 71 Abs. 3 Nr. 6.: Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h GEG)

§ 71 Abs. 3 Nr. 7.: Solarthermie-Hybridheizung (§§ 71e und 71h GEG)



§ 71i GEG

- Im Fall eines Heizungsaustauschs (Heizungshavarie) nach Ablauf der Fristen des § 71 Abs. 8 GEG (30.06.2026/2028) kann höchstens für 5 Jahre übergangsweise eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage eingebaut und betrieben werden, die nicht Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt.
- Einsatz einer fossilen oder gebrauchten Heizungsanlage ist erlaubt.



§ 71j GEG

- Bis zum Anschluss an ein Wärmenetz kann eine Heizungsanlage eingebaut und betrieben werden, die nicht Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, wenn ein Vertrag zur Lieferung von mindestens 65 % Wärme aus erneuerbaren Energien sowie zum Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz vorliegt und sich der Wärmenetzbetreiber gegenüber dem Gebäudeeigentümer verpflichtet, das Wärmenetz spätestens innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsschluss in Betrieb zu nehmen.



§ 71I GEG

- 5 Jahre nach Ausfall der ersten Gasetagenheizung oder Einzelofens müssen der Eigentümer oder die WEG entschieden haben, ob sie weiterhin dezentral oder zentral heizen wollen.
- Wahl Zentralheizung: Frist von 8 Jahren, um die Wohnung an die Zentralheizung anzuschließen; wer sich nicht anschließen will, muss die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG nach einer 5 Jahres-Frist für neu eingebaute Geräte erfüllen.
- Wahl dezentrale Geräte: Alle nach der 5 Jahres-Frist eingebauten Geräte müssen die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG.



- Ursprünglich sollten ab 2024 alte Heizungen nach einem genauen Zeitplan außer Betrieb genommen werden müssen. Als Ersatz hätten nur noch Heizungen installiert werden dürfen, die mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden.
- Es müssen keine funktionierenden Heizungen außer Betrieb genommen werden. Die Austauschpflicht gilt unverändert nur für 30 Jahre alte Standardkessel.
- Auch nach dem 01.01.2024 können alle Heizungsarten eingebaut werden. Dies gilt auch für Öl- und Gasheizungen, jedoch ab 30.06.2026/2028 nur dann, wenn diese grundsätzlich auch mit Biobrennstoffen betrieben werden können.
- Erst bei Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung, müssen die neuen Anforderungen des § 71 Abs. 1 GE erfüllt werden.



§ 71 Abs. 12 GEG

Heizungsanlagen, die vor dem 19.04.2023 gekauft/bestellt und bis zum Ablauf des 18.10.2024 eingebaut/aufgestellt wurden.

Damit werden Gebäudeeigentümer geschützt 18 Monate lang geschützt, die in Unkenntnis möglicher neuer Anforderungen Verträge abgeschlossen haben.



§ 102 Abs. 1 GEG

Antrag des Eigentümers oder Bauherren bei der oberen Bauaufsichtsbehörde auf Befreiung,
wenn die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.



- Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können, das heißt, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen **Verhältnis zum Ertrag** stehen.
- Eine unbillige Härte liegt auch vor, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum **Wert des Gebäudes** stehen. Hierbei sind unter Berücksichtigung des Ziels dieses Gesetzes die zur Erreichung dieses Ziels erwartbaren Preisentwicklungen für Energie einschließlich der Preise für Treibhausgase nach dem europäischen und dem nationalen Emissionshandel zu berücksichtigen.



- Eine unbillige Härte liegt auch vor, wenn auf Grund besonderer **persönlicher Umstände** die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes nicht zumutbar ist.
- Mindestens sechs Monaten ununterbrochen einkommensabhängige **Sozialleistungen** (Bezug von laufenden Leistungen nach dem SGB II, dem Dritten oder Vierten Kapitel des SGB XII, von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB XIV, ergänzender Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem BVG, laufenden Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, dem WoGG oder Kinderzuschlag nach dem BKGG).



SO FÖRDERN WIR KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN: DAS GILT AB 2024*



30% GRUNDFÖRDERUNG

Für den **Umstieg** auf **Erneuerbares Heizen**. Das hilft dem Klima und die **Betriebskosten bleiben stabiler** im Vergleich zu fossil betriebenen Heizungen.



30% EINKOMMENSABHÄNGIGER BONUS

Für **selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer** mit einem zu versteuernden Gesamteinkommen **unter 40.000 Euro pro Jahr**.



25% GESCHWINDIGKEITSBONUS

Für den **frühzeitigen Umstieg** auf Erneuerbare Energien **bis Ende 2024**. Gilt zum Beispiel für den Austausch von Öl-, Kohle- oder Nachtspeicher-Heizungen sowie von Gasheizungen (**mindestens 20 Jahre alt**).



BIS ZU 70% GESAMTFÖRDERUNG

Die Förderungen können auf bis zu **70% Gesamtförderung addiert werden** und ermöglichen so eine attraktive und nachhaltige Investition.



SCHUTZ FÜR MIETERINNEN UND MIETER

Mit einer **Deckelung der Kosten** für den Heizungstausch auf **50 Cent pro Quadratmeter und Monat**. Damit alle von der klimafreundlichen Heizung profitieren.

*Mehr erfahren auf www.energiewechsel.de/beg

Quelle: BMWK, Stand 11/2023



- Für alle neuen Heizungen gibt es eine neue Förderung.
- 30% der Kosten werden grundsätzlich gefördert.
- Selbstnutzenden Eigentümer erhalten einen Förderbonus von zusätzlich 30 % der Investitionskosten bei einem zu versteuernden Einkommen von bis zu € 40.000 pro Haushalt und Jahr.
- Eigentümer mit einem Jahreseinkommen von weniger als € 40.000 erhalten eine zusätzliche Förderung von weiteren 30% der Kosten.
- Damit können viele Rentner mit einer Förderung von 60 % rechnen, wenn sie ihre Heizung tauschen wollen.
- Klima-Geschwindigkeitsbonus von 20 % für selbstnutzende Wohneigentümer bis einschließlich 2028, um einen Anreiz für eine möglichst frühzeitige Umrüstung zu geben



§ 60b GEG (tritt am 1.10.2024 in Kraft)

In Gebäuden mit mindestens 6 Einheiten
und einer Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger:

Verpflichtung zur „Prüfung und Optimierung“ der Anlage

1. nach 30.09.2009 eingebaut:
innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren
2. vor 01.10.2009 eingebaut:
bis zum Ablauf des 30.09.2027

... im Zusammenhang mit ohnehin stattfindenden Tätigkeiten oder
Maßnahmen des Schornsteinfegers (§ 60b Abs. 4 GEG)



§ 60c GEG (tritt am 1.10.2024 in Kraft)

In Gebäuden mit mindestens 6 Einheiten
und einer Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger:

Verpflichtung zur Durchführung eines „Hydraulischer Abgleichs“



1. Planung des Vermieters, § 555b Nr. 1. oder § 555b Nr. 1a BGB
2. Ankündigung durch den Vermieter, § 555c BGB
3. Duldung des Mieters, § 555d BGB
4. Durchführung der Maßnahme / Mietminderung des Mieters
5. Modernisierungsmieterhöhung, § 559 oder § 559e BGB
 - a) Aufgewendete Kosten
 - b) Anrechnung von Fördermitteln
 - c) Abzug für Erhaltungskosten



- Der Einbau einer neuen Heizungsanlage, die die Voraussetzungen des § 71 GEG erfüllt, gilt als sowohl als energetische Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b Nr. 1. BGB als auch als Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b Nr. 1a BGB.
- Konsequenz: Duldungspflicht des Mieters gem. § 555d BGB.
- Vermieter haben die Wahl, ob sie den Heizungsaustausch als energetische Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b Nr. 1. BGB oder als Maßnahme gem. § 555b Nr. 1a BGB einordnen wollen.
- nur die energetische Modernisierung gem. § 555b Nr. 1. BGB hat zur Folge, dass eine Mietminderung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen ist (§ 536 Abs. 1a BGB).



- Erfüllt die eingebaute Wärmepumpe die neuen Anforderungen des GEG (Jahresarbeitszahl JAZ muss über 2,5 liegen, ansonsten nur 50 % der umlagefähigen Kosten), hat man die Wahl zwischen zwei verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten: § 559 oder § 559e BGB
- **Variante 1: Mieterhöhung in Höhe von 8 % (§ 559 BGB)**
Aufgewendete Kosten abzüglich Fördermittel und abzüglich der Kosten für Erhaltungsmaßnahmen (§ 559 Abs. 2 BGB).
NEU: Der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen sind angemessen zu berücksichtigen.
- **Variante 2: Mieterhöhung in Höhe von 10 % (§ 559e BGB)**
Aufgewendete Kosten abzüglich Fördermittel und abzüglich einer Pauschale in Höhe von 15 % für mögliche Erhaltungsmaßnahmen (§ 559e Abs. 2 BGB).



- In beiden Fällen gilt ab 01.01.2024 eine neue **Kappungsgrenze** in Höhe von 50 Cent pro Quadratmeter und Monat innerhalb von sechs Jahren beim Einbau von Heizungen, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllen (§ 559e Abs. 3 BGB)
- für alle anderen Maßnahmen gilt weiterhin die bisherige Kappungsgrenze von 2 bzw. 3 Euro pro qm im Monat.
- Die neue Modernisierungsmieterhöhung des § 559e BGB steht neben der regulären Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB, so dass Kosten für weitere Maßnahmen (bspw. Dämmung, Fenster) zusätzlich zu einer weiteren Modernisierungsmieterhöhung führen können.
- Ein Härtefall kann von Seiten der Mieter geltend gemacht werden (§ 559 Abs. 4 Nr. 2. BGB). Es wird aber keine neue Regelung geben, wonach ein Härtefall grundsätzlich ab einer Wohnkostenbelastung von mehr als 30 % vorliegt.
- Modernisierungsmieterhöhungen sind bei Indexmietverträge ausgeschlossen



- Alle Mieterschutzvorschriften, die dem Vermieter Teile der Betriebskosten (zum Beispiel Mehrkosten von Biogas) auferlegt hätten, sind entfallen.
- Mieter müssen auch weiterhin die vollen Betriebs- und Heizkosten tragen.
- Änderung der Heizkostenverordnung:
- Künftig sind Verbrauchserfassung und Abrechnung auch bei Wärmepumpen erforderlich;
§ 11 Abs. 1 Nr. 3. a) HeizkostenVO wird gestrichen.
- bis zum 30.09.2025 müssen Verbrauchserfassungsgeräte eingebaut werden



§ 71n GEG

- Der Verwalter ist verpflichtet, bis zum 31.12.2024 vom Bezirksschornsteinfeger Informationen über Art und Alter von Etagenheizungen zu verlangen.
- Der Verwalter muss von den Wohnungseigentümern Informationen über den Zustand der Etagenheizung, deren Bestandteile, Ausstattung usw. verlangen.
- Die Wohnungseigentümer müssen innerhalb von zwei Monaten in Textform antworten.
- Ab März 2025 stellt der Verwalter den Wohnungseigentümern diese Informationen zur Verfügung.
- Sobald eine Etagenheizung ausfällt, hat der Verwalter unverzüglich eine Versammlung einzuberufen, in der über die weitere Vorgehensweise beraten wird.



§ 711 Abs. 4 GEG

Wird nicht innerhalb von 5 Jahren (mit qualifizierter Mehrheit) die Beibehaltung der Etagenheizungen beschlossen, muss auf eine Zentralheizung umgestellt werden.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen