

MANDANTENINFORMATION

Das neue GEG - Kurzinformation

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) tritt am 01.01.2024 in Kraft. Das Gesetz ist mit dem Wärmeplanungsgesetz verknüpft, das ebenfalls zum 01.01.2024 in Kraft tritt. Im GEG wird festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Damit werden Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zu den Wärmedämmstandards in Gebäuden gesetzt. Künftig soll jede neu eingebaute Heizung auf Basis von 65 % erneuerbarer Energien betrieben werden. Das wird aber unmittelbar zunächst nur für Neubaugebiete gelten. Für Bestandsbauten gilt die 65%-Vorgabe erst dann, wenn die Gemeinden ihre Pläne zur kommunalen Wärmeplanung vorgelegt haben, spätestens Mitte 2026 in großen und Mitte 2028 in kleinen Kommunen.

Die Regelungen im Überblick

- Die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen gilt ab 1.1.2024 nur für den Einbau neuer Heizungen.
- Bestehende Heizungen können weiter betrieben werden. Kaputte Heizungen können selbstverständlich repariert werden. Wenn eine Erdgas oder Ölheizung irreparabel defekt ist (Heizungshavarie), gibt es pragmatische Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen, sodass warme Wohnungen und Häuser garantiert sind. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Heizen mit erneuerbaren Energien befreit werden.
- Es gibt eine zeitliche Abstufung zwischen Neubau und Bestandsgebäuden.
- Die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen greift ab dem 1.1.2024 für die meisten Neubauten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird. Für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gibt es längere Übergangsfristen, um eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die örtliche Wärmeplanung zu ermöglichen.
- Die Kommunale Wärmeplanung wird in den Kommunen angeschoben. Sie müssen spätestens bis Mitte 2028 (Großstädte Mitte 2026) festlegen, wo in den nächsten Jahren Wärmenetze oder auch klimaneutrale Gasnetze ausgebaut werden.
- In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohner) wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie spätestens nach dem 30.06.2026 verbindlich in kleineren Städten (weniger als 100.000 Einwohner) gilt das spätestens nach dem 30.06.2028. Das bedeutet, neue Gas oder Ölheizungen sind ab dem 1.7.2026 bzw. 1.7.2028 nur zulässig, wenn sie zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Ist in einer Kommune auf der Grundlage eines Wärmeplans eine Entscheidung über die Ausweisung als Wärmenetzgebiet (Neu oder Ausbau) oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet schon vor Mitte 2026 bzw. Mitte 2028 getroffen, wird hier der Einbau von Heizungen mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien schon dann verbindlich.
- Der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung soll durch Förderung erleichtert werden. Konkrete Festlegungen folgen noch. Vorgesehen war: Untere und mittlere Einkommensgruppen (bis 40.000 Euro zu versteuerndem Haushalts einkommen pro Jahr) erhalten einen einkommensabhängigen Bonus von 30 %. Dieser kommt hinzu zur Grundförderung von 30 %, die für alle verfügbar ist. Für den Austausch einer alten fossilen Heizung vor 2028 war zudem ein Klima-Geschwindigkeitsbonus von 20 % vorgesehen. Die maximal mögliche Förderung soll 70 % der Investitionskosten betragen.
- Mieterinnen und Mieter werden vor Mietsteigerungen geschützt. Zum einen sollen Vermieterinnen und Vermieter natürlich in neue Heizungsanlagen investieren und modernisieren. Dafür dürfen sie künftig bis zu 10 Prozent der Modernisierungskosten umlegen. Allerdings müssen sie von dieser Summe eine staatliche Förderung abziehen, und die Modernisierungsumlage wird auf 50 Cent pro Monat und Quadratmeter gedeckelt.

Beratungspflichten

Wer berät?

Eigentümer bzw. Betreiber von Heizungsanlagen sind durch das GEG angehalten, bei der Heizungserneuerung auf eine klimafreundliche Heizung zu setzen. Dazu haben sie sich von fachkundigen Personen beraten zu lassen. Fachkundige Personen i.S.d. § 60b oder 88, Abs. 1 GEG sind:

- Schornsteinfeger/in nach Anlage A Nummer 12 zu der Handwerksordnung
- Installateur/in und Heizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 24 zu der Handwerksordnung
- Ofen- und Luftheizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 2 zu der Handwerksordnung
- Energieberater/in, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes stehen
- anderweitig nach § 88 Absatz 1 GEG berechnete Person

Wozu ist zu beraten?

Für die Übergangsphase sind beim Einbau einer neuen Öl- oder Gasheizung einige Aspekte bei der Entscheidung zu berücksichtigen:

- die Preisentwicklung der Energieträger und für die CO₂-Abgabe sowie
- die Verpflichtung, ab 2029 steigende Anteile von grünen Brennstoffen zu nutzen.

Beim Einbau einer Gasetagenheizung sind besondere Fristen zu beachten. So muss beispielsweise innerhalb von fünf Jahren nach dem Austausch der ersten Etagenheizung entschieden werden, ob die Wärmeversorgung künftig über eine zentrale Heizungsanlage oder weiter einzeln pro Wohneinheit erfolgen soll. Wird die Heizung zentralisiert, müssen alle Heizungen schrittweise angeschlossen werden. Bleibt die Heizung dezentral, müssen neu eingebaute Etagenheizungen zu 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.

Zu informieren ist über die Risiken der Preisentwicklungen für Erdgas, Heizöl, Strom und den CO₂-Abgaben.

Auch die Fördermöglichkeiten müssen Inhalt der Beratung sein.

Um den Beratungspflichten zu entsprechen, empfiehlt sich die Verwendung des Informationsblattes der Bundesministerien für Wirtschaft und Bau sowie des ZVSHK unter dem [Link](#) zu den Informationen vor dem Einbau einer Heizungsanlage.

Dokumentiert wird die Beratung durch die Verwendung eines Protokolls.

Nachweis Erfüllung Informationspflicht nach § 71 Absatz 11 Gebäudeenergiegesetz

Fachkundige Person nach § 60b oder § 88 Absatz 1 GEG:

Vorname / Nachname _____

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort _____

Schornsteinfeger/in nach Anlage A Nummer 12 zu der Handwerksordnung
 Installateur/in und Heizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 24 zu der Handwerksordnung
 Ofen- und Luftheizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 2 zu der Handwerksordnung
 Energieberater/in, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes stehen
 anderweitig nach § 88 Absatz 1 GEG berechnete Person

Anschrift Beratungsobjekt: _____

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort _____

Vorname / Nachname Eigentümer / Eigentümerin _____

Anschrift Eigentümer / Eigentümerin, wenn abweichend _____

Anlass der Beratung:
 Geplanter Einbau einer
 Gasheizung Ölheizung Heizung mit Nutzung fester Brennstoffe

Nachfolgende Punkte waren Inhalt des Beratungsgesprächs:

Information über mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung im Gemeindegebiet, in dem das Objekt gelegen ist, in dem die Heizung eingebaut werden soll.
 Kostenrisiken durch CO₂- und Brennstoffpreise
 Grüne-Brennstoff-Quote ab 2029
 Zu den vorgenannten Punkten wurde der/die Eigentümer/in bereits im Rahmen einer Energieberatung bzw. der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) am _____ beraten

(zutreffendes bitte ankreuzen und Datum der Beratung angeben)

 Datum, Unterschrift Eigentümer/in

 Datum, Unterschrift fachkundige Person, Stempel

Stand: 31.12.2023