

Übersicht:

Grundsätzliches zum **GEBÄUDEENERGIEGESETZ 2024 (GEG)**

Autorin: **Ulla Farnschläder**

Quelle: Rechtsanwältin Beate Heilmann/Heilmann Geyer Kühnlein, Berlin und Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen „Informationen vor dem Einbau einer neuen Heizung“

IMMER AUF DER SICHEREN SEITE



Von unserer Fachredaktion geprüft. Die Inhalte dieses Downloads sind nach bestem Wissen und gründlicher Recherche entstanden. Für eventuell enthaltene Fehler übernehmen jedoch Autor/in, Chefredakteur sowie die Holzmann Medien GmbH & Co. KG keine rechtliche Verantwortung.

Grundsätzliches zum GEG 2024

Ziel des Gebäudeenergiegesetzes ist es, einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele zu leisten. Dies soll durch wirtschaftliche, sozialverträgliche und effizienzsteigernde Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen sowie durch die zunehmende Nutzung von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme für die Energieversorgung von Gebäuden erreicht werden. Effizienzmaßnahmen in Gebäuden und die Errichtung neuer Anlagen, die Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien generieren, liegen im öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Es gilt jedoch: Die Maßnahmen müssen wirtschaftlich sein (nach Paragraph 5 GEG), es gibt Härtefallregelungen (Paragraph 102) und nach Ablauf von Übergangszeiträumen entstehen Bußgeldtatbestände (Paragraph 115).

1. Erneuerbare Energien ersetzen sukzessive fossile Brennstoffe

Für Neubauten in einem Neubaugebiet, für die der Bauantrag ab dem 1. Januar 2024 gestellt wird, gilt: Neue Heizungen müssen grundsätzlich mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Neubauten außerhalb eines Neubaugebiets erfüllen diese Kriterien ab 2026.

Für Bestandsgebäude ist zunächst kein verpflichtender Heizungstausch vorgesehen, wenn sich die Heizung reparieren lässt. Ist die Heizung irreparabel kaputt, die Reparatur also nicht möglich, gelten Übergangsregeln.

Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Alle Heizungen sowie der Bezug aus Wärmenetzen müssen dann auf 100 Prozent Erneuerbare Energien umgestellt sein.

2. Die Rolle der kommunalen Wärmeplanung

Heizungssanierer haben im Fall einer Havarie ihrer Heizung prinzipiell Zeit, die EEG-Pflicht zu erfüllen, bis eine verbindliche kommunale Wärmeplanung vorliegt. Je nach Größe der Kommune hat der Gesetzgeber die Vorlage einer Wärmeplanung bis 30. 6. 2026 (Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. bis 30.6. 2028 vorgegeben. Diese stellen beispielsweise dar, ob in einem Gebiet der Anschluss an ein Fernwärmenetz voraussichtlich möglich sein wird, ob die Wärmeversorgung dezentral erfolgen wird, etwa durch Wärmepumpen, oder in einem Gebiet gegebenenfalls das Gasnetz vor Ort auf Wasserstoff umgerüstet wird.

Achtung: Gibt es in der jeweiligen Kommunen bereits vorab eine Entscheidung zur Gebietsausweisung für zum Beispiel ein Wärmenetz, die einen kommunalen Wärmeplan berücksichtigt, können frühere Fristen greifen. Die Anforderungen sind dann bereits einen Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung anzuwenden.

3. Technologische Vielfalt: Diese Optionen haben Eigentümer

Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen aus dem GEG erfüllt werden. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, auf der Basis von Erneuerbaren Energien zu heizen. Wenn Sie sich für eine der im Folgenden genannten Optionen entscheiden, erfüllen Sie die Voraussetzungen des „Heizungsgesetzes“. Dies sind zum Beispiel:

- Der Anschluss an ein Wärmenetz – Wärmenetzbetreiber müssen ihre Wärmeerzeugung bis 2045 vollständig auf Erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme umstellen
- Elektrische Wärmepumpe – diese nutzt zum großen Teil Wärme aus der Umgebung, also aus Erde, Wasser oder Luft; der benötigte Strom wird schrittweise klimaneutral
- Biomasseheizung – etwa Pellets, Holz, Hackschnitzel
- Stromdirektheizung – nur in sehr gut gedämmten Gebäuden, da sonst hohe Betriebskosten drohen
- Heizung auf der Basis von Solarthermie – wenn sie den Wärmebedarf des Gebäudes komplett deckt
- Wärmepumpen- und Solarthermie-Hybridheizung, die hauptsächlich mit Erneuerbaren Energien (mindestens 65 Prozent) und anteilig zum Beispiel mit fossilen Brennstoffen betrieben wird
- Gas- oder Ölheizung, die klimafreundlichen Brennstoff nutzt – mindestens 65 Prozent Biomethan, biogenes Flüssiggas oder grüner und blauer Wasserstoff, einschließlich daraus hergestellter Derivate

Darüber hinaus können auch andere Technologien und Kombinationen auf Basis Erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme genutzt werden. In diesem Fall ist ein rechnerischer Nachweis über einen Anteil von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie oder unvermeidbarer Abwärme durch eine fachkundige Person zu erstellen.

4. Altanlagen in Mehrfamilienhäusern: Heizungsprüfung und Optimierung

- Eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die nach Ablauf des 30. September 2009 eingebaut oder aufgestellt wurde, keine Wärmepumpe ist und in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten betrieben wird, ist innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen.
- Eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt wurde und in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten betrieben wird, ist bis zum Ablauf des 30. September 2027 einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen (Hydraulischer Abgleich).

5. Diese Übergangsregeln sollten Eigentümer kennen

- Heizungen, die vor 2024 eingebaut werden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit bis zu 100 Prozent fossilem Erdgas betrieben werden.
- Spätestens ab diesem Zeitpunkt muss jedoch ein Brennstoffwechsel zu biogenen oder synthetischen Brennstoffen erfolgen
- Anreiz für einen freiwilligen früheren Austausch: bis 2028 soll ein Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent zusätzlich zur Grundförderung der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG-EM) – Eigentümer zum freiwilligen Austausch bewegen. Danach wird der Bonus-Förderungssatz kontinuierlich gesenkt. Mehr Infos unter www.kfw.de
- Ist die Gas- oder Ölheizung defekt, kann sie repariert werden.
- Ist die Gas- oder Ölheizung irreparabel defekt kann übergangsweise erst einmal eine gebrauchte Gas-Heizung oder Miet-Gasheizung eingebaut werden
- Es gelten zusätzlich Übergangsfristen von fünf Jahren für den Austausch - auch in Gebieten, die durch Erklärung der Kommune bereits vor 2026/2028 in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.

6. Sonderfall Gasetagenheizung

Für Gasetagenheizungen greifen Übergangsregelungen von bis zu 13 Jahren - 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.

Fällt die Entscheidung für eine Zentralisierung, gibt es im Anschluss weitere acht Jahre Zeit, um diese umzusetzen. Es müssen alle Heizungen schrittweise angeschlossen werden - spätestens nach Ablauf eines weiteren Jahres nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage.

Bleibt die Heizung dezentral, müssen neu eingebaute Etagenheizungen zu 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen. Falls ein Anschluss an ein Wärmenetz möglich ist, beträgt die Frist maximal zehn Jahre.

7. Wenn die Wärmeplanung noch nicht vorliegt: Quote für grüne Brennstoffe

Öl- oder Gasheizungen, die zwischen dem 1. Januar 2024 und bis zum Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung eingebaut werden (der 30. Juni 2026 ist der Stichtag in Kommunen ab 100.000 Einwohner, der 30. Juni 2028 in Kommunen bis 100.000 Einwohner) dürfen weiterhin mit Öl oder Gas betrieben werden. Allerdings müssen sie ab 2029 einen wachsenden Anteil an Erneuerbaren Energien etwa Biomethan bzw. biogenes Flüssiggas oder synthetische Brennstoffe auf Basis von Wasserstoff. Zertifikate des Versorgers liefern den Nachweis und sind auf Verlangen der Behörden vorzuzeigen.

- 2029: mindestens 15 Prozent
- 2035: mindestens 30 Prozent
- 2040: mindestens 60 Prozent
- 2045: 100 Prozent

Die Quoten-Regel gilt nicht, wenn die Heizung auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar ist und die Wärmeplanung der Kommune einen von der Bundesnetzagentur genehmigten verbindlichen Fahrplan für die Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff vorsieht. Auch wenn der örtliche Fernwärme-Anbieter den Anschluss an ein Wärmenetz innerhalb von zehn Jahre gewährleistet, greift die Quoten-Regelung nicht.

Aber Vorsicht: Lässt sich der Anschluss an ein Wasserstoffnetz nach Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung in 2026 bzw. 2028 nicht wie geplant realisieren, muss innerhalb von drei Jahren auf eine Heizung umgerüstet werden, die mindestens zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben wird.

8. Beratung ist Pflicht

Achtung: Ab dem 1. Januar 2024 ist vor dem Einbau einer Heizungsanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, eine verpflichtende Beratung vorgesehen, um auf wirtschaftliche Risiken durch steigende CO₂-Preise hinzuweisen sowie Alternativen in den Blick zu nehmen. Dabei muss auf die möglichen Auswirkungen der örtlichen Wärmeplanung und eine potenzielle Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund steigender CO₂-Bepreisung, hingewiesen werden. Die verpflichtende Beratung muss von einer fachkundigen Person durchgeführt werden, wie zum Beispiel von einer qualifizierten Energieberaterin oder einem Berater sowie von einer Installateurin oder einem Installateur. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stellt Informationen zur Verfügung, die als Grundlage für die Beratung zu verwenden sind.

9. Förderung und Beratung helfen beim Umstieg

Der Einbau einer neuen Heizungsanlage ist mit Investitionen verbunden. Für eine klimagerechte Lösung auf Basis von Erneuerbaren Energien gibt es staatliche Unterstützung. Über die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten und die jeweils geltenden Förderbedingungen informiert das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz im Internet unter www.energiewechsel.de/beg. Auf www.kfw.de finden Sie geeignete Förderprogramme.

Grundsätzliches zum GEG 2024

Weitere Informationen zum Gebäudeenergiegesetz, zum Heizen mit Erneuerbaren Energien, zur energetischen Sanierung, zur Energieberatung und dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) sowie zu Beispielrechnungen finden Sie zum Beispiel hier:

- www.energiewechsel.de/geg (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz)
- www.gebaeudeforum.de (Gebäudeforum Klimaneutral)
- www.bbsr-geg.bund.de (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)
- www.energie-effizienz-experten.de (Liste mit fachkundigen Personen für die Beratung)
- www.verbraucherzentrale-energieberatung.de (Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.)
- www.co2online.de (co2-online, gemeinnützige Beratungsgesellschaft mbH)