



Sonderinformation | Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Wichtige Änderungen ab 01.01.2024

Es war eines der medial strittigsten Themen der letzten Wochen und Monate, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder umgangssprachlich „Heizungsgesetz“. Nachdem das Gesetzgebungsverfahren durch Beschluss des Bundesverfassungsgerichts kurz vor der Sommerpause des Bundestages unterbrochen wurde, treten die vom Bundestag beschlossenen Änderungen, durch die das seit 01.11.2020 geltende GEG novelliert werden soll, nun am 01.01.2024 in Kraft. Zentrale Regelungen finden sich in den §§ 71 ff. GEG. Hierzu gilt es, einige Dinge zu beachten, die wir Ihnen in der gebotenen Kürze darstellen möchten.

§ 71 Abs. 1 GEG regelt, dass ab 01.01.2024 in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden dürfen, die auf 65 Prozent Erneuerbaren Energien basieren. Maßgeblich ist der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird. Für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, sind längere Übergangsfristen vorgesehen. Dies soll eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die von den Kommunen anzuschubende örtliche Wärmeplanung ermöglichen, die die Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen darüber informieren soll, welche bestehenden und zukünftigen Optionen zur Wärmeversorgung in ihrer Gemeinde bereitstehen. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie spätestens nach dem 30.06.2026 verbindlich, in kleineren Städten gilt das spätestens nach dem 30.06.2028. Das bedeutet, neue Gas- oder Ölheizungen sind ab dem 01.07.2026 bzw. 01.07.2028 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 Wasserstoffnetzausbauggebiet schon vor Mitte 2026 bzw. Mitte 2028 getroffen, wird hier der Einbau von Heizungen mit mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien schon dann verbindlich.

Wer auf eine Heizung mit 65 Prozent Erneuerbare Energie umsteigt, hat dabei mehrere technologische Möglichkeiten. Folgende Optionen stehen zur Verfügung:

- Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71 b GEG),
- elektrische Wärmepumpe (§ 71 c GEG),
- Stromdirektheizung (§ 71 d GEG),
- solarthermische Anlage (§ 71 e GEG),
- Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate (§§ 71 f und g GEG),
- Wärmepumpen-Hybridheizung (elektrische Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung, § 71 h Abs. 1 GEG),



- Solarthermie-Hybridheizung (solarthermische Anlage in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssiggasheizung, § 71 h Abs. 4 GEG).

Für bestehende Gebäude sind weitere Optionen vorgesehen: Biomasseheizung oder eine Gasheizung, die mindestens zu 65 Prozent Biomethan, biogenes Flüssiggas oder Wasserstoff nutzt.

Eine Pflicht, funktionierende Heizungen auszutauschen, sieht das GEG allerdings nicht vor: § 71 GEG greift nur, wenn eine neue Heizung installiert wird. Sollte hingegen eine Gas- oder Ölheizung kaputt gehen, darf sie repariert werden. Sollte sie irreparabel defekt sein, eine sogenannte Heizungshavarie, sieht das Gesetz mehrjährige Übergangsfristen vor. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Heizen mit Erneuerbaren Energien überdies befreit werden.

Mit der Einführung des „Heizungsgesetzes“ werden weiter auch Vermieter sowie Sondereigentümer gezwungen sein, die sich aus dem „Heizungsgesetz“ ggf. ergebenden (Modernisierungs-)Pflichten miet- und/oder WEG-rechtlich umzusetzen. Die hieraus resultierenden Besonderheiten, insbesondere die Fragen nach der Duldung der Maßnahmen sowie der Kostentragung, werden wir in weiteren folgenden Sonderinformationen für Sie zusammenfassen.

Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können besondere Aspekte des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 911 815 11-446



Marco Meynhardt

Senior Manager,
Rechtsanwalt, LL.M.

marco.meynhardt@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-417



Peter Senski

Senior Manager,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

peter.senski@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-414



Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise:

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>