

Christian Maaß, Dr. Martin Schöpe, Clara Goethe, Dr. Paolo Ramadori und Dr. David Reichwein\*

## Das neue Heizungsgesetz

### Einführung in die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes 2024

Der Beitrag stellt zunächst das Grundkonzept der Heizen-erneuerbaren-Vorgabe vor (hierzu II.). Dies beinhaltet ua. die Darstellung des Kerns der Vorgabe, einen Überblick über Erfüllungsoptionen, die Erfüllung mittels Einzelnachweises und die Verzahnung mit der Wärmeplanung. Im Anschluss werden die Übergangsfristen (hierzu III.), die Sonderregelungen für vermietete Gebäude (hierzu IV.) und die Vollzugsregelungen erläutert (hierzu V.), bevor auf die die Novelle begleitenden weiteren Regelungsinhalte eingegangen wird (hierzu VI.). Abgeschlossen wird der Beitrag mit einem Ausblick (hierzu VII.).

#### I. Einführung

Selten wurde ein Energiegesetz intensiver und kontroverser diskutiert, als die im Herbst 2023 in Kraft getretene 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, das sogenannte „Heizungsgesetz“. Die Diskussionen verdeutlichen, wie herausfordernd der Schritt vom gesetzlichen Ziel der Klimaneutralität und vom Verfassungsauftrag einer intertemporalen Freiheitssicherung<sup>1</sup> hin zum Phase-out fossiler Brennstoffe ist. Der Gebäudesektor ist dabei eine besondere Herausforderung: Zum einen, weil die Umstellung auf Erneuerbare Energien im Gebäudebestand bis dahin im Wesentlichen durch Förderprogramme adressiert wurde, die den Sektor jedoch trotz jährlicher Ausgaben in Milliardenhöhe nicht auf den gesetzlichen Zielpfad bringen konnten.<sup>2</sup> Zum anderen, weil Gebäude lange Investitionszyklen haben und ein Abwarten beim Beschluss zusätzlicher Maßnahmen unweigerlich zu einer Verfehlung der Klimaziele führen würde.

Deutschland hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 in allen Sektoren klimaneutral zu sein und bis dahin vollständig auf erneuerbare Energien umzusteigen. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte lag in 2022 erst bei 18 %;<sup>3</sup> etwa die Hälfte der knapp 42 Mio. Haushalte in Deutschland wird mit Erdgas und ca. ein weiteres Viertel mit Heizöl beheizt.<sup>4</sup> Folglich stößt der Gebäudesektor jährlich immer noch über 100 Mio. Tonnen

CO<sub>2</sub>-Äquivalente aus.<sup>5</sup> Eine der Herausforderungen ist es, den Anteil erneuerbarer Energien gerade für die Bereitstellung von Raumwärme im Gebäudesektor zu erhöhen. Das GEG fügt sich in einen Instrumentenmix ein, mit dem der Gebäudesektor die Treibhausgasemissionen reduzieren soll. Der nationale und ab 2027 der europäische Emissionshandel für Wärme und Verkehr ist ein zentrales Instrument, aber nicht alleine geeignet. Daneben gewährt ein ordnungsrechtlicher Rahmen zum Betrieb von Heizungsanlagen mit erneuerbaren Energien Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für Unternehmen als auch für die Gebäudeeigentümer.<sup>6</sup> Denn zum einen haben Heizungsanlagen eine lange Lebensdauer, und zum anderen sind die Preisentwicklungen für Brennstoffe sowie CO<sub>2</sub>-Kosten für die Betriebskosten der

\* Der Autor Maaß leitet im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die Abteilung II „Wärme, Wasserstoff und Effizienz“; der Autor Schöpe leitet im BMWK das Referat „Rechtsfragen Gebäudeenergie“; die Autoren Goethe, Ramadori und Reichwein sind Referenten im BMWK und waren im Referat „Rechtsfragen Gebäudeenergie“ an der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes beteiligt. Die Autoren vertreten in diesem Beitrag ihre persönliche Auffassung.

1 BVerfGE 157, 30 = NVwZ 2021, 951.

2 Siehe iE die Projektionsberichte des Umweltbundesamtes, abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimaschutz-energiepolitik-in-deutschland/szenarien-fuer-die-klimaschutz-energiepolitik/integrierte-energie-treibhausgasprojektionen#undefined>; zuletzt abgerufen am 14.1.2025.

3 BMWK, Erneuerbare Energien in Zahlen, Oktober 2023, S. 24 ff., abrufbar unter: [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/erneuerbare-energien-in-zahlen-2022.pdf?\\_\\_blob=publication-file&v=8](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/erneuerbare-energien-in-zahlen-2022.pdf?__blob=publication-file&v=8); zuletzt abgerufen am 14.1.2025.

4 Wie heizt Deutschland?, 2023, abrufbar unter: [https://www.bdew.de/media/documents/BDEW\\_Heizungsmarkt\\_2023\\_Langfassung\\_fi-nal\\_28.11.2023\\_korrigiert.pdf](https://www.bdew.de/media/documents/BDEW_Heizungsmarkt_2023_Langfassung_fi-nal_28.11.2023_korrigiert.pdf); zuletzt abgerufen am 14.1.2025.

5 Wehnmann/Schultz ua., Treibhausgas-Projektionen 2024 – Ergebnisse kompakt, S. 15 ff., Umweltbundesamt (UBA), abrufbar unter [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/thg-projektionen\\_2024\\_ergebnisse\\_kompakt.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/thg-projektionen_2024_ergebnisse_kompakt.pdf); zuletzt abgerufen am 14.1.2025.

6 Der besseren Lesbarkeit halber wird im Folgenden ausschließlich das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter (m/w/d).

Heizungsanlage nur schwer vorhersehbar. Der Koalitionsvertrag von 2021<sup>7</sup> sah deshalb unter anderem vor, „das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wie folgt (zu ändern): Zum 1.1.2025 soll jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden“.<sup>8</sup> Vier Wochen nach dem völkerrechtswidrigen Angriff Russlands auf die Ukraine beschloss der Koalitionsausschuss am 23.3.2022, dieses wichtige Vorhaben bereits auf den 1.1.2024 vorzuziehen. Das Inkrafttreten der 2. GEG-Novelle zu diesem Datum und die darin angeordnete schrittweise Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien sind ein bedeutender Schritt für die Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis 2045.<sup>9</sup>

## II. Grundkonzept der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe

### 1. Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe (§ 71 I GEG)

Zentrales Element der 2. GEG-Novelle sind die Regelungen zur Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe, die in §§ 71 bis 71p GEG aufgenommen worden sind. Sie fügen sich in die Regelungssystematik des 4. Teiles ein, der Regelungen zu Anlagen sowohl in bestehenden als auch in neuen Gebäuden enthält.<sup>10</sup> Da die Vorgabe für alle neuen Heizungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden gilt, sind die bisherigen Regelungen zu erneuerbaren Energien in neuen Gebäuden in Teil 2 Abschnitt 4 sowie zu bestehenden Gebäuden in Teil 3 Abschnitt 2 weggefallen; einzelne technische Anforderungen sind in die §§ 71b bis 71h GEG überführt worden.

Die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe aus § 71 I GEG sieht vor, dass neu eingebaute Heizungsanlagen mindestens 65 % der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Die Regelung bezieht sich dabei auf den Einbau oder die Aufstellung und Inbetriebnahme solcher Anlagen. Bereits installierte Geräte dürfen also weiterbetrieben und defekt repariert werden.

Der Begriff der „Heizungsanlage“ ist in § 3 INr. 14a GEG definiert als „eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz und Wärmeüberträger von unvermeidbarer Abwärme“. Explizit ausgenommen sind handbeschickte Einzelraumfeuerungsanlagen iSd § 2 Nr. 3, offene Kamine nach § 2 Nr. 12 und Badeöfen nach § 1 II 1 Nr. 2 Buchst. d der 1. BImSchV. Damit ist der klassische „Schwedenofen“, der in der Regel eher der Gemütlichkeit als der Beheizung von Räumen dient, keine „Heizungsanlage“ im Sinne des GEG. Im Ergebnis gelten für diese Öfen damit auch nicht im GEG enthaltene Zusatzanforderungen für den Einsatz von fester Biomasse. Allerdings können diese Öfen bei der Erfüllung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe über einen rechnerischen Nachweis nach § 71 II GEG iVm § 71 VI 2 GEG (dazu sogleich) mit einem vom Standardwert der DIN V 18599-5:2018-092 abweichenden Wert von 0,1 für den Deckungsanteil am Nutzwärmebedarf angerechnet werden.

Diese Definition der „Heizungsanlage“ könnte auch Wärmeerzeuger in Wärmenetzen umfassen. Um eine klare Abgrenzung zu Regelungen für die Dekarbonisierung der Wärme aus Wärmenetzen (insbesondere nach dem Wärmeplanungsgesetz – WPG) zu schaffen, wurde der Begriff des „Gebäudenetzes“ in § 3 INr. 9a GEG eingeführt. Ein Gebäudenetz ist ein Netz, an das zwischen 2 und 16 Gebäuden und nicht mehr als 100 Wohnungen angeschlossen sind. Die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe gilt nach § 71 I 2 GEG

entsprechend auch für Heizungsanlagen, die in ein Gebäudenetz einspeisen. Dies ist angelehnt an die Abgrenzung der Anwendungsbereiche der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) und der Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW).<sup>11</sup>

Die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe ist technologieoffen ausgestaltet. Der Nachweis ihrer Erfüllung kann grundsätzlich auf zweierlei Weise erbracht werden: Über die Inanspruchnahme einer pauschalen Erfüllungsoption nach § 71 III GEG oder aber über den rechnerischen Nachweis eines Anteils von 65 % erneuerbaren Energien im Einzelfall nach § 71 II GEG.<sup>12</sup>

### 2. Überblick über die pauschalen Erfüllungsoptionen (§ 71 III GEG)

§ 71 III GEG enthält einen abschließenden Katalog aus pauschalen Erfüllungsoptionen. Sofern eine technische Variante aus der Liste der Erfüllungsoptionen in § 71 III GEG gewählt wird, gilt die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe des Abs. 1 als erfüllt, ohne dass es weiterer Nachweise oder Berechnungen bedürfte. Dazu müssen eine oder mehrere dieser Optionen den gesamten Wärmebedarf des Gebäudes decken können. Möglich sind damit etwa auch beliebige Kombinationen verschiedener pauschaler Erfüllungsoptionen, sofern sie zusammen den gesamten Wärmebedarf des Gebäudes decken. Damit kann beispielsweise auch die Kombination aus einer Wärmepumpe (§ 71 III 1 Nr. 2 GEG) und einer solarthermischen Anlage (§ 71 III 1 Nr. 4 GEG) als pauschale Erfüllungsoption eingesetzt werden. In diesem Fall ist es folglich nicht relevant, welchen Anteil die beiden Arten der Wärmeerzeugung jeweils an der Wärmeversorgung insgesamt haben. Zu beachten ist, dass die Zusatzanforderungen an einzelne Technologien oder Brennstoffe aus den nachfolgenden Paragraphen (in diesem Fall die Zusatzanforderungen nach § 71c GEG für die Wärmepumpe und § 71e GEG für die solarthermische Anlage) eingehalten werden.

Sowohl für die (teilweise) strombasierten pauschalen Erfüllungsoptionen als auch für die Erfüllungsoption „Anschluss an ein Wärmenetz“ wird dabei die hinreichende Dekarbonisierung unterstellt. Dies ist dadurch begründet, dass die Dekarbonisierungspfade sowohl für Strom als auch für Wärmenetze in anderen Regelwerken sichergestellt werden, insbesondere im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), dem Kraft-Wärme-Koppelungsgesetz (KWKG), dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) und dem Wärmeplanungsgesetz (WPG).

Für die verschiedenen pauschalen Erfüllungsoptionen des § 71 III GEG enthält das Gesetz in den §§ 71b bis 71h GEG Zusatzanforderungen. Diese fördern in ausgewählten Einzelfällen die Nachhaltigkeit der Wärmeerzeugung und sichern

7 Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP, „Mehr Fortschritt wagen“, abrufbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/service/gesetzesvorhaben/koalitionsvertrag-2021-1990800>; zuletzt abgerufen am 14.1.2025.

8 Koalitionsvertrag, S. 90.

9 Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des BGB, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung, BGBl. 2023 I Nr. 280 v. 19.10.2023.

10 Die Beachtung von § 71 GEG auch bei zu errichtenden Gebäuden ist mit einer Bezugnahme in § 10 II Nr. 3 GEG sichergestellt.

11 Vgl. Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze „BEW“ v. 1.8.2022, Nr. 4, veröffentlicht im Bundesanzeiger, abrufbar unter: <https://www.bundesanzeiger.de/pub/publication/LqynJ78mbcSrTH7IL83/content/LqynJ78mbcSrTH7IL83/BAanz%20AT%2018.8.2022%20B1.pdf>; zuletzt abgerufen am 14.1.2025.

12 Siehe auch Frenz/Cosack/Frenz, 2024, GEG § 71 Nr. 13.

bei den hybriden Heizungslösungen, dass in der Kombination mit fossil betriebenen Wärmeerzeugern ein Anteil von 65 % Erneuerbaren Energien erreicht wird.

### a) Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71b GEG)

Für den Fall, dass der Gebäudeeigentümer den Anschluss an ein neues (Abs. 1) oder ein bestehendes (Abs. 2) Wärmenetz wählt, gelten nach dem GEG keine weiteren spezifischen Anforderungen an das Wärmenetz, insbesondere keine Anforderungen an einen Anteil erneuerbarer Energien in diesem Wärmenetz. Während der Regierungsentwurf dies noch für „neue“ Netze vorsah,<sup>13</sup> verweist die beschlossene Fassung nur noch auf die Einhaltung der „jeweils geltenden Anforderungen“; dies ist ein indirekter Verweis auf die Regelungen im WPG (hier insbesondere §§ 29 f. WPG), das zeitlich erst kurz nach dem GEG beschlossen wurde.<sup>14</sup> Damit wird der Wirkungsbereich des GEG klar von dem des WPG abgegrenzt. Der Fall, dass ein Anschluss an ein (vorhandenes) Wärmenetz noch nicht möglich ist, aber in Aussicht steht/stehen könnte, wird in § 71j GEG behandelt (s. hierzu: III. 4.).

### b) Elektrische Wärmepumpe (§ 71c GEG)

§ 71c GEG enthält keine weiteren Zusatzanforderungen an den Betrieb einer elektrischen Wärmepumpe. Bei Einbau einer solchen Heizungsanlage gilt die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe als erfüllt. Dies gilt auch für den Zubau einer Wärmepumpe zu einer bestehenden Heizungsanlage, denn nach § 71 IV 1 Nr. 3 GEG ist die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe bei mehreren Heizungsanlagen in einem Gebäude auch erfüllt, wenn anstelle der Gesamtheit der Heizungsanlagen die einzelne Heizungsanlage, die neu aufgestellt wird, den Anforderungen entspricht. § 71c GEG gilt für sämtliche Wärmepumpen, damit auch für Luft-Luft-Wärmepumpen.<sup>15</sup> Vermieter müssen jedoch die Anforderungen aus § 71m GEG beachten, soweit die Modernisierungumlage für den Heizungsaustausch geltend gemacht werden soll.<sup>16</sup>

### c) Stromdirektheizung (§ 71d GEG)

Aufgrund des potenziell sehr hohen Stromverbrauchs von Stromdirektheizungen in schlecht gedämmten Gebäuden und der dadurch drohenden Belastung der Verteilnetze und der entstehenden Mehrkosten für Mieter ist der Einbau einer Stromdirektheizung nur dann als pauschale Erfüllungsoption zulässig, wenn diese in ein energetisch besonders effizientes Gebäude eingebaut wird. Stromdirektheizungen werden in § 3 I Nr. 29 GEG legaldefiniert als Geräte „zur direkten Erzeugung von Raumwärme durch Ausnutzung des elektrischen Widerstands auch in Verbindung mit Wärmespeichern“.<sup>17</sup> In Neubauten müssen dafür nach § 71d GEG die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach den §§ 16 und 19 GEG um mindestens 45 % (§ 71d I GEG) und in bestehenden Gebäuden um mindestens 30 % (§ 71d II GEG) unterschritten werden. Wenn in einem bestehenden Gebäude vorher bereits eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger vorhanden war, entsprechen die Effizienzanforderungen denen für Neubauten (§ 71d II 2 GEG). Damit gibt es eine höhere Hürde für Stromdirektheizungen in Bestandsgebäuden, in denen eine andere, effizientere wassergeführte Heizungsanlage zum Einsatz kommen könnte.

Beim Einbau einer neuen Stromdirektheizung bestehen keine Anforderungen bei Ein- oder Zweifamilienhäusern, sofern der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt; hier wird auf den Zeitpunkt des Heizungsaustausches abzustellen sein. Des Weiteren bestehen keine Einschränkungen aus § 71d GEG, sofern eine Stromdirektheizung als dezentrales Heizungssystem

zur Beheizung von Gebäudezonen mit einer Raumhöhe von mehr als 4 m verwendet wird; sollte ein Nichtwohngebäude neben einer Halle andere Zonen aufweisen, gelten dafür die Beschränkungen des § 71d GEG. Ausgenommen ist schließlich auch der Austausch einzelner Einzelraum-Stromdirektheizungen (regelmäßig Nachtspeicheröfen, vgl. § 71d III GEG).<sup>18</sup>

### d) Solarthermische Anlage (§ 71e GEG)

Bei der Verwendung von solarthermischen Anlagen wurde in § 71e GEG nur die bestehende Regelung aus § 35 III GEG aF zur Verwendung des Prüfzeichens „Solar Keymark“ übernommen. Diese war ihrerseits bereits eine Umsetzung der Europäischen Gebäudeeffizienz-Richtlinie.

### e) Heizungsanlagen, die mit Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff betrieben werden (§§ 71f, 71g GEG)

§ 71f I GEG schreibt die Verwendung von mindestens 65 % Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate für den Fall vor, dass der Gebäudeeigentümer eine neue Gas- oder Ölheizung einbaut. Dies ist weiterhin grundsätzlich möglich, aber mit ökonomischen Risiken verbunden:

bei der Verwendung von Biomethan mit kaum absehbaren Entwicklungen des Brennstoffpreises in einem nur sehr engen Marktsegment oder

bei der Verwendung von Wasserstoff mit einer unbekanntenen Preisentwicklung in einem bisher nicht existierenden Markt.

Hinzu kommen die verbleibenden 35 % fossilen Gases, für die eine steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung einkalkuliert werden muss.

Da die Verwendung von leitungsgebundenem Biomethan oder Wasserstoff nur bilanziell erfolgen kann, ist für den Nachweis der Belieferung mit 65 % Biomethan oder Wasserstoff das Massebilanzverfahren vorgesehen, wie es für Biomethan bei der Primärenergieberechnung für neue Gebäude bereits in § 22 I 1 Nr. 2 Buchst. c GEG vorgesehen ist. Bei angelieferten Bioenergieträgern enthält § 71f III 2 GEG den Verweis auf § 22 I 1 Nr. 3 Buchst. c GEG. Diese Regelungen sind aus dem aufgehobenen § 40 III GEG aF übernommen. § 71f III 3 und 4 GEG schreibt die Verwendung von Massebilanzverfahren (entsprechend § 22 GEG) für die Fälle des leitungsgebundenen Wasserstoffs und der direkten Anlieferung von Wasserstoff verbindlich vor. Damit gilt diese Verwendung des Massebilanzverfahrens<sup>19</sup> auch für die Einspeisung von Wasserstoff in gleicher Weise. Schließlich sehen § 71f II und IV GEG besondere Nachhaltigkeitsanforderungen vor.

§ 71g GEG enthält für die Fälle der Nutzung fester Biomasse (Holz, Pellets etc.) Sonderbestimmungen sowohl für die zu nutzende Heizungsanlage als auch für die zu verwendende

13 BT-Drs. 20/6875, 26.

14 Vgl. HK-GEG/GEIG/Kavacs, 2. Aufl. 2024, GEG § 71b Rn. 16.

15 Vgl. BT-Drs. 20/6875, 114.

16 Siehe hierzu: III. 3.; s. auch HK-GEG/GEIG/Kavacs, 2. Aufl. 2024, GEG § 71c Rn. 4.

17 § 71d GEG gilt demnach nicht für eine separate Warmwassererwärmung. Für die elektrische Warmwassererwärmung sieht § 71 V GEG vor, dass ein elektrischer Durchlauferhitzer im Wege der Fiktion ebenfalls die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe erfüllt, sofern er über eine elektronische Regelung verfügt.

18 Vgl. hierzu auch Frenz/Cosack/Frenz, 2024, GEG § 71d Rn. 4–10; HK-GEG/GEIG/Kavacs, 2. Aufl. 2024, GEG § 71d Rn. 9.

19 Vgl. hierzu auch HK-GEG/GEIG/Dlouhy/Batyreva, 2. Aufl. 2024, GEG § 71f Rn. 36 ff.

Biomasse. Auch diese Regelungen sind aus dem aufgehobenen § 38 II GEG aF übernommen. Da dieser nur für zu errichtende Gebäude galt, nunmehr diese Anforderungen aber auch beim Austausch von Heizungsanlagen in bestehenden Gebäuden gelten, können hier nach Ablauf der Übergangsfrist aus § 71 VIII iVm IV GEG Schwierigkeiten bei holzverarbeitenden Unternehmen auftreten, die technisch bedingt keine Trennung von Biomasse nach § 3 I Nr. 4, 5, 5a, 8 oder Nr. 13 oder Nr. 6 und 7 der 1. BImSchV vornehmen können. Hier könnte die Einführung einer Ausnahmeregelung geprüft werden, die § 5 II 1. BImSchV entspricht. Bis zur Geltung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe ab Juli 2026 bzw. Juli 2028 im Bestand können Tischlereien entsprechende Biomasse-Anlagen ohne die Einhaltung von § 71g GEG aufstellen; § 71 IX GEG gilt für feste Biomasse nicht.

### f) Hybridheizungsanlagen (§ 71h GEG)

§ 71h GEG regelt die Gestaltung von zwei Hybridvarianten als Erfüllungsoptionen: In Abs. 1 wird das Zusammenspiel einer elektrischen Wärmepumpe mit einem fossil betriebenen Spitzenlasterzeuger in der Weise festgelegt, dass die Wärmepumpe vorrangig betrieben wird, beide Teile über eine gemeinsame fernansprechbare Steuerung seitens des Netzbetreibers verfügen und der Spitzenlasterzeuger im Fall des Einsatzes von gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen ein Brennwärtekessel ist. Hinzu kommt, dass die Leistung der Wärmepumpe beim Teillastpunkt A nach der DIN EN 14825 bei bivalent parallelem oder bivalent teilparallelem Betrieb mindestens 30 % oder bei bivalent alternativem Betrieb mindestens 40 % der Leistung des Spitzenlasterzeugers entspricht.<sup>20</sup>

Für den Fall einer Solarthermie-Hybridheizung werden bestimmte Mindestaperturflächen in Abs. 3 festgelegt, die als 15 % erneuerbare Energien gelten. Dies ist aus § 35 GEG aF übernommen worden. Die verbleibenden 50 Prozentpunkte erneuerbare Energien sind aus der Brennstoffverfeuerung sicherzustellen, dh mindestens 60 % (der verbleibenden 85 Prozentpunkte) aus Bioenergie oder grünem oder blauem Wasserstoff, § 71h IV GEG.<sup>21</sup>

### 3. Erfüllung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe über einen Einzelfallnachweis (§ 71 II GEG)

Sofern der Gebäudeeigentümer den Einbau einer neuen Heizungsanlage wählt, die aus verschiedenen Komponenten besteht und dabei nicht allein pauschale erneuerbare Erfüllungsoptionen kombiniert, bedarf es vor der Inbetriebnahme eines Einzelfallnachweises auf Grundlage von Berechnungen nach der DIN V 18599: 2018-09 durch eine nach § 88 GEG berechnete Person. Die Heizungsanlage ist dann nach den Anforderungen des Nachweises einzubauen oder aufzustellen und zu betreiben.

Sofern die §§ 71b bis 71h GEG Sondervorschriften enthalten, können diese nicht im Wege eines Einzelfallnachweises umgangen oder ausgehöhlt werden (vgl. § 71 II 2 GEG). Dies gilt insbesondere für die (teilweise) Verwendung einer Stromdirektheizung nach § 71d GEG, sofern die Anwendung dieser Vorschrift nicht nach Abs. 4 ausgeschlossen ist. Auch sofern eine Stromdirektheizung nur partiell zur Gesamtheizungsanlage beiträgt, sind die erhöhten Effizienz-Anforderungen für das Gebäude einzuhalten. Weiterhin zulässig ist der Einbau von Stromdirektheizungen in nicht den Anforderungen des § 71d I und II GEG entsprechenden Gebäuden, soweit der 65 %-Anteil erneuerbarer Energien anderweitig erfüllt wird.

### 4. Getrennte Wärmeerzeugung und Kombination verschiedener Heizungsanlagen (§ 71 IV GEG)

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, kombinierte oder getrennte Heizungsanlagen zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen. § 71 IV GEG definiert, wie die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe im Einzelfall zu erfüllen ist.

Die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe bezieht sich entweder auf ein Einzelsystem (§ 71 IV 1 Nr. 1 GEG) oder auf das Gesamtsystem (§ 71 IV 1 Nr. 2 GEG). Bei mehreren Heizungsanlagen in einem Gebäude oder bei Gebäudenetzen bezieht sich die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe entweder auf die einzelne Heizungsanlage, die neu eingebaut oder aufgestellt wird, oder auf die Gesamtheit aller installierten Heizungsanlagen (§ 71 IV 1 Nr. 3 GEG). § 71 IV 2 GEG behandelt den Fall, dass bei einer fortdauernden Nutzung einer bestehenden und funktionierenden Heizungsanlage eine weitere Heizungsanlage hinzugefügt wird. Der Zubau löst keine Pflicht nach § 71 I iVm II GEG für die kombinierten Heizungsanlagen aus, sofern die zugebaute Anlage einer der in Abs. 3 S. 1 Nr. 1–7 genannten Erfüllungsoptionen entspricht. Danach kann ein Gebäudeeigentümer eine bestehende fossile Heizungsanlage beispielsweise um eine Wärmepumpe ergänzen, auch wenn diese nicht für sich 65 % des gesamten Wärmebedarfs deckt.<sup>22</sup> Dies könnte zB der Fall bei einem schlechtgedämmten Gebäude sein, so dass mit der Auslegung der Wärmepumpe der Leistungsanteil von 30 % bzw. 40 % nach § 71h GEG angesichts des noch bestehenden hohen Wärmebedarfs nicht erreicht wird. Sobald aber die ursprüngliche Heizungsanlage außer Betrieb genommen wird und nur die neu hinzugefügte dann alleine die Wärmeversorgung des Gebäudes sicherstellt, muss diese dann die Anforderungen an die jeweilige Erfüllungsoption erfüllen. Dies könnte der Fall nach einer erfolgten Sanierung an der Gebäudehülle sein, so dass nach der Reduktion des Wärmebedarfs der Leistungsanteil von 30 % bzw. 40 % nach § 71h GEG nunmehr erreicht wird. Im Übrigen käme § 71 II GEG zur Anwendung.

### 5. Verzahnung mit der Wärmeplanung

Während des Gesetzgebungsverfahrens zum Gebäudeenergiegesetz wurde oftmals gefordert, die Regelungen enger mit der Wärmeplanung zu verzahnen. Die Bürgerinnen und Bürger sollten die Entscheidung über die künftige Heiztechnologie erst treffen müssen, wenn auch Informationen über die etwaige Verfügbarkeit eines künftigen Wärmenetzanschlusses oder von Wasserstoff vorliegen. Hier kann die Wärmeplanung Orientierung geben.

Tatsächlich war jedoch bei der Erarbeitung der GEG-Novellierung der Entwurf des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) noch nicht so weit konkretisiert, dass man hierauf schon hätte Bezug nehmen können. Vielmehr war im Koalitionsvertrag im Gegensatz zur Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe (die zunächst zum 1.1.2025 und sodann vorgezogen ab dem 1.1.2024 gelten sollte) kein Zeitpunkt für eine gesetzliche Einführung der Wärmeplanung festgelegt.<sup>23</sup> Durch die Dis-

20 Die Leistung im Teillastpunkt A nach DIN EN 14825 entspricht der in den Produktunterlagen angegebenen Leistung P<sub>dh</sub> bei T<sub>j</sub> = -7 °C nach folgenden Verordnungen: VO (EU) 813/2013; VO (EU) 206/2012 und VO (EU) 2016/2281. Es handelt sich um die deklarierte Leistung (P<sub>dh</sub>) bei einer Außentemperatur von -7 °C unter durchschnittlichen Klimaverhältnissen gemäß jeweiliger Ökodesign-Verordnung.

21 Börstinghaus/Meyer Das neue GEG/Schnell, 2024, § 2 Rn. 203.

22 Vgl. auch HK-GEG/GEIG/Dlouhy/Batyreva, 2. Aufl. 2024, GEG § 71 Rn. 68; Frenz/Cosack/Frenz, 2024, GEG § 71 Rn. 30.

23 Vgl. Koalitionsvertrag, S. 45: „Wir werden uns für eine flächendecken-

kussionen um das Gebäudeenergiegesetz erhielten jedoch auch die Verhandlungen zum WPG eine neue Dynamik, nicht zuletzt durch die zwischen den Regierungsfractionen für die Verhandlungen zur 2. GEG-Novelle verfassten „Leitplanken“,<sup>24</sup> mit denen u. a. die im ersten Entwurf des WPG noch vorgesehene Beschränkung der Wärmeplanungspflicht auf Kommunen mit mehr als 10.000 Einwohnern gestrichen wurde.

Im Ergebnis wurde im parlamentarischen Verfahren zur 2. GEG-Novelle die Einführung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe zeitlich gestaffelt und diese Fristen auch in das WPG entsprechend aufgenommen.<sup>25</sup>

### a) Geltung von § 71 I GEG

Das Heizungsgesetz ist seit dem 1.1.2024 in Kraft. Seit diesem Tag gilt es für alle Heizungsanlagen zum Einbau in neue Gebäude „in Neubaugebieten“.<sup>26</sup> Dafür ist der Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige nach § 111 II 1 GEG maßgeblich. Auf das WPG oder das Vorliegen eines Wärmeplans kommt es nicht an.

In allen anderen Fällen, dh sowohl bei neuen Gebäuden „in Baulücken“ sowie bei neuen Heizungen in bestehenden Gebäuden, gilt nach § 71 VIII und X GEG die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe erst nach Ablauf des 30.6.2026 bzw. des 30.6.2028. Hierbei handelt es sich um die Fristen, die das WPG den Ländern für die Erstellung von Wärmeplänen setzt.<sup>27</sup> Neue Gebäude „in Baulücken“ und solche „in Neubaugebieten“ nach § 71 X GEG werden dabei anhand einer bauplanungsrechtlichen Einordnung voneinander abgegrenzt.

Somit gilt die Pflicht einer 65 %-EE-Heizung in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern grundsätzlich erst ab dem 1.7.2026 und in allen Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern ab dem 1.7.2028.

### b) Vorgezogene Geltung (§ 71 VIII 3 GEG)

Eine frühere Geltung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe für neu aufgestellte Heizungen kommt allerdings nach § 71 VIII 3 GEG in Betracht, wenn das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das vor Ablauf des 30.6.2026 respektive des 30.6.2028 durch die durch Landesrecht bestimmte zuständige Behörde unter Berücksichtigung eines Wärmeplans, der auf der Grundlage einer bundesgesetzlichen Regelung zur Wärmeplanung (dh nach Inkrafttreten und in Übereinstimmung mit dem WPG) erstellt wurde, eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet getroffen wurde. In diesem Fall sind die Anforderungen für neue Heizungen einen Monat nach Bekanntgabe dieser Ausweisungsentscheidung anzuwenden. Bei der Ausweisungsentscheidung handelt es sich gem. §§ 26 f. WPG um eine rechtlich selbstständige und vom Wärmeplan unabhängige Entscheidung, der – anders als dem Wärmeplan – rechtliche Außenwirkung zukommt. Mit der in S. 3 vorgesehenen Möglichkeit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in einigen Bundesländern bereits Wärmepläne nach den jeweiligen landesrechtlichen Regelungen erstellt worden waren.

Hierbei sind zwei wichtige Aspekte zu unterstreichen: Zum einen ist die Verzahnung von GEG und Wärmeplanung grundsätzlich nicht kausaler Natur. Das bedeutet, dass nicht die Vorlage eines Wärmeplans (der grundsätzlich als strategisches Planungsinstrument keine Außenwirkung hat) die „Freischaltung“ der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe nach dem GEG bedingt. Vielmehr gibt es lediglich einen Gleich-

lauf der Fristen aus GEG und WPG, der darauf abzielt, dass Gebäudeeigentümer zum Zeitpunkt der Geltung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe Klarheit über die ihnen zur Verfügung stehenden Technologieoptionen haben *sollen*. Wenn jedoch im Einzelfall zum Ablauf der Frist kein Wärmeplan vorliegt, gelten die Pflichten nach dem GEG trotzdem. Auf kommunaler Ebene kann also nicht die Geltung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe hinausgezögert werden. Kommunen, die das Potential einer zentralen Wärmeversorgung über ein Wärme- oder Wasserstoffnetz sehen, dürften ohnehin ein Eigeninteresse an der rechtzeitigen Vorlage der Wärmepläne haben, so dass möglichst viele Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen als potenzielle Anschlussnehmer bereitstehen (und nicht vorher auf eine andere dezentrale klimafreundliche Heizung umsteigen).

Zum anderen gibt es keinen Automatismus, dass bereits bestehende oder vor Ablauf der Fristen vorgelegte Wärmepläne, allein mit ihrem Vorliegen bereits die GEG-Pflichten auslösen.<sup>28</sup> Denn § 71 VIII 3 GEG fordert, dass eine Ausweisungsentscheidung auf der Grundlage einer bundesgesetzlichen Regelung erfolgt. Wärmepläne erfüllen diese Anforderung nicht. Darüber hinaus bedarf es eines eigenen *zusätzlichen* Entscheidungsaktes durch die nach Landesrecht zuständige Behörde in Form der Ausweisung eines Wärme- oder Wasserstoffausbaugbiets gem. § 26 I WPG.<sup>29</sup> Somit haben es die bei der Wärmeplanung voranschreitenden Behörden in der Hand, ob sie beispielsweise aufgrund der Situation vor Ort (und eines möglicherweise attraktiven Angebots einer zentralen klimafreundlichen Wärmeversorgung) eine frühere Geltung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe auslösen.

Entscheidet sich die zuständige Behörde vor Mitte 2026 respektive vor Mitte 2028 für eine solche Gebietsausweisung, stellt sich die Frage, ob die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe nur im Bereich des ausgewiesenen Gebiets gelten oder im gesamten Wärmeplangebiet, wenn in dem Wärmeplan Gebiete mit und ohne zentrale Wärmeversorgung ausgewiesen werden. Der in § 71 VIII 3 GEG verwendete Begriff „Gebiet“ ist hier nicht ganz eindeutig.

Zwar könnte man vorbringen, dass die Ausweisung eines Wärmenetzes oder Wasserstoffnetzausbaugbiets im Umkehrschluss auch die Entscheidung impliziert, dass in dem Übrigen, vom Wärmeplan erfassten Gebiet gerade keine leitungsgebundene Wärmeversorgung geplant wird und somit die Gebäudeeigentümer auf eine dezentrale Wärmeversorgung verwiesen werden. Hier könnte dann also nicht die fehlende Orientierung durch die Wärmeplanung als Grund für ein weiteres Aufschieben der Heizen-mit-Erneuerbaren-

de kommunale Wärmeplanung und den Ausbau der Wärmenetze einsetzen. Wir streben einen sehr hohen Anteil Erneuerbarer Energien bei der Wärme an und wollen bis 2030 50 % der Wärme klimaneutral erzeugen.“

24 BT-Drs. 20/6875, Ausschussdr. 20 (25) 397, abrufbar unter: [https://www.bundestag.de/resource/blob/954012/a1f34d4ce32400593ff6c6a1a322dac2/20-25-397\\_GebaeudeEnergieG-Leitplanken\\_Koa-data.pdf](https://www.bundestag.de/resource/blob/954012/a1f34d4ce32400593ff6c6a1a322dac2/20-25-397_GebaeudeEnergieG-Leitplanken_Koa-data.pdf); zuletzt abgerufen am 14.1.2025.

25 Zur Verzahnung des GEG mit dem WPG s. auch Schnittker/Fründ NVwZ 2024, 289.

26 Vgl. hierzu BT-Drs. 20/6875, Ausschussdr. 20 (25) 397, S. 1 Nr. 1a, abrufbar unter: [https://www.bundestag.de/resource/blob/954012/a1f34d4ce32400593ff6c6a1a322dac2/20-25-397\\_GebaeudeEnergieG-Leitplanken\\_Koa-data.pdf](https://www.bundestag.de/resource/blob/954012/a1f34d4ce32400593ff6c6a1a322dac2/20-25-397_GebaeudeEnergieG-Leitplanken_Koa-data.pdf); zuletzt abgerufen am 14.1.2025.

27 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, BGBl. 2023 I Nr. 394 v. 22.12.2023.

28 Siehe hierzu auch Schnittker/Fründ NVwZ 2024, 289.

29 Vgl. auch HK-GEG/GEIG/Dlouhy/Batyreva, 2. Aufl. 2024, GEG § 71 Rn. 90.

Vorgabe angeführt werden. Allerdings gibt es nach dem WPG grundsätzlich auch die Möglichkeit, Prüfgebiete nach § 3 I Nr. 10 WPG in den Wärmeplan aufzunehmen. Dies sind Gebiete, für die eine Einteilung in ein bestimmtes Wärmeversorgungsgebiet noch nicht möglich ist.

Im Übrigen bezweckte die zeitliche Staffelung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe aber neben der Verzahnung mit der Wärmeplanung auch, generell die Akzeptanz für die Regelung durch einen größeren zeitlichen Vorlauf zu steigern. Dieser Absicht dürfte es zuwiderlaufen, wenn in Gebieten mit einer perspektivisch dezentralen Wärmeversorgung die Pflichten nach § 71 I GEG doch früher ausgelöst werden. Weiter würde vor Ort die frühzeitige Ausweisung von Wärme- oder Wasserstoffnetzausbaugebieten gehemmt, für die es im Einzelfall gute Argumente geben kann.

Davon zu unterscheiden ist der Fall, dass die Kommune in einem Wärmeplan ein Teilgebiet als Gebiet für die dezentrale Versorgung ausweist. Eine Ausweisungsentscheidung nach § 26 WPG ist insoweit nicht möglich, so dass der Anwendungsbereich des § 71 VIII 3 GEG gar nicht eröffnet ist.

### c) Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien für vor Geltung von § 71 I GEG eingebaute Heizungsanlagen (§ 71 IX GEG)

§ 71 IX GEG enthält Vorgaben für Gas- oder Ölheizungen, die in der Übergangszeit zwischen dem 1.1.2024 und dem Ablauf der Fristen der Wärmeplanung eingebaut werden. Diese Heizungen unterliegen auch einem Dekarbonisierungspfad in Form einer Pflicht, stufenweise ansteigende Anteile grüner Brennstoffe (Biomasse oder grünen oder blauen Wasserstoffs einschließlich daraus hergestellter Derivate) zu nutzen: 15 % ab 1.1.2029, 30 % ab 1.1.2030 und 60 % ab 1.1.2040. Hierbei reicht eine bilanzielle Lieferung aus.

Der Wortlaut des § 71 IX GEG schließt dabei eindeutig die Möglichkeit aus, die Quote über eine Kombination der Verbrennerheizung mit einer anderen klimafreundlichen Heizungstechnologie zu erfüllen. Allerdings kann die Anlage jederzeit auf 65 % Erneuerbare Energien umgerüstet werden (etwa durch den Umbau zu einer Hybridheizung). In diesem Fall gilt § 71 IX GEG nicht mehr.

### d) Beratungspflicht (§ 71 XI GEG)

Zusätzlich hat gem. § 71 XI GEG in der Übergangszeit vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, eine Beratung durch eine fachkundige Person stattzufinden. Als fachkundige Personen gelten gem. § 60b III 2 GEG unter anderem Schornsteinfeger Installateure, Heizungsbauer und Energieberater sowie andere nach § 88 I GEG berechnete Personen. Im Rahmen der Pflichtinformation soll über die Auswirkungen der künftigen Wärmeplanung, die absehbar steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung sowie die Grüne-Brennstoff-Quote nach § 71 IX GEG aufgeklärt werden. Als Grundlage für die Beratung haben das BMWK und das BMWSB ein Informationsblatt veröffentlicht.<sup>30</sup> Die Pflichtinformation bezweckt, dass Gebäudeeigentümer eine fundierte Entscheidung treffen und dabei die verschiedenen Aspekte für die Wirtschaftlichkeit der neuen Heizung einbeziehen. Installationsunternehmen dürfte eine vorvertragliche Pflicht treffen, sicherzustellen, dass die Beratung (entweder durch sie selber oder eine dritte fachkundige Person) stattgefunden hat. Die Beratung kann über das dem Informationsblatt angehängte Formular nachgewiesen werden.

## III. Übergangsfristen

Auch nach Geltung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe gibt es weitere Übergangsfristen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Übergangsfristen, die sicherstellen sollen, dass niemand mit dem Wechsel auf eine klimafreundliche Heizung überfordert wird (Übergangsfristen nach § 71i GEG für allgemeine Fälle, §§ 71l, 71m GEG bei besonderen Gebäudekonstellationen) und solchen, die einen Wechsel auf eine erst später zur Verfügung stehende, leitungsgebundene Wärmeversorgung ermöglichen (§§ 71j, 71k GEG).

Des Weiteren ist aufgrund der komplizierten Entscheidungsfindung eine Sondervorschrift für Gasetagenheizungen bei Wohnungseigentümergeinschaften aufgenommen worden.

### 1. Allgemeine Übergangsfrist (§ 71i GEG)

§ 71i GEG sieht eine allgemeine Übergangsfrist von fünf Jahren vor. Diese war ursprünglich nur für den Havariefall gedacht.<sup>31</sup> Sie wurde dann im parlamentarischen Verfahren auch auf den Fall eines geplanten Heizungswechsels ausgeweitet. Es darf noch bis zu fünf Jahre eine Heizung eingebaut und betrieben werden, ohne die Anforderung von § 71 I GEG zu erfüllen.<sup>32</sup> Damit kann etwa noch für einen begrenzten Zeitraum ein gebrauchter oder gemieteter Gaskessel (mit bis zu 100 % Erdgas) betrieben werden, wenn ein Einbau einer klimafreundlichen Heizung nicht sofort möglich ist, weil etwa vorher noch bauliche Maßnahmen stattfinden müssen. Ein praxisrelevanter Anwendungsfall dürfte auch die Nachrüstung mit einer Wärmepumpe zu einer Wärmepumpenhybridheizung gem. § 71 III Nr. 6 GEG sein.

Die allgemeine Übergangsfrist kann nicht mit den Sonderregelungen für Etagenheizungen nach § 71l GEG und für Hallenheizungen nach § 71m GEG (s. dazu unten) kombiniert (dh zeitlich addiert) werden, diese sind vielmehr lex specialis zu § 71i GEG.

### 2. Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen (§ 71j GEG)

Einige Gebäude werden nicht von einer zentralen Heizungsanlage zur Erzeugung von Raumwärme oder Raumwärme und Warmwasser versorgt. Stattdessen beheizen in diesen Gebäuden mehrere dezentrale Anlagen (sog. Etagenheizungen) jeweils einzelne Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Diese Geräte können mit Gas betrieben werden (sog. Gas-etagenheizungen), aber auch mit anderen festen (zB Kohle oder Holz) oder flüssigen Brennstoffen.

Eine effiziente und nachhaltige Umstellung der Anlagen auf mindestens 65 % erneuerbare Energien ist in diesen Gebäuden häufig nur durch eine Zentralisierung des gesamten Heizungssystems möglich. Daher ist zur Erfüllung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe vor dem Tausch einer Heizungsanlage zunächst die Entscheidung zu treffen, ob die Versorgung mit dezentralen Anlagen fortgeführt oder die Wärmeversorgung des Gebäudes zentralisiert werden soll.<sup>33</sup>

30 BMWK, Informationen vor dem Einbau einer neuen Heizung, abrufbar unter: [https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Downloads/geg-pflichtinformation-einbau-oel-gasheizung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&cv=5](https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Downloads/geg-pflichtinformation-einbau-oel-gasheizung.pdf?__blob=publicationFile&cv=5); zuletzt abgerufen am 16.1.2025.

31 BT-Drs. 20/6875, 119.

32 Siehe dazu auch unter Frenz/Cosack/Thiessen, 2024, GEG § 71i Rn. 1, 2.

33 Hinzu kommen Fälle von Gebäuden mit raumweiser Wärmeversorgung, etwa durch Einzelraumfeuerungsanlagen; vgl. hierzu § 71l VI GEG. Weiter erfasst die Regelung auch gemischtversorgte Gebäude, in denen ein Teil der Wohnungen oder Nutzungseinheiten mit dezentralen Heizungsanlagen ausgestattet ist und die verbleibenden Wohnungen

§ 71 I GEG sieht für diese Gebäude allgemeine Regeln vor, namentlich ein System von Übergangsfristen.<sup>34</sup> § 71n GEG sieht zusätzliche Verfahrensregeln für den anspruchsvolleren Fall vor, in dem ein (teilweise) dezentral versorgtes Gebäude von einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer genutzt und verwaltet wird. Beide Paragraphen sind Spezialregelungen für Gebäude mit mindestens einer dezentralen Heizungsanlage; diese sind erst dann anwendbar, wenn für das Gebäude bereits die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe nach § 71 I GEG gilt (s. dazu oben Abschnitt II.5.a).

### a) Allgemeine Regeln für Gebäude mit dezentralen Heizungsanlagen und Einzelraumfeuerungsanlagen (§ 71 I GEG)

§ 71 I GEG sieht für Gebäude mit mindestens einer Etagenheizung ein gestaffeltes Regime von Übergangsfristen vor. Sobald die erste Heizungsanlage ausfällt und getauscht wird oder der Eigentümer eine Anlage freiwillig ersetzt, beginnt eine erste, fünfjährige Übergangsfrist nach § 71 I GEG. Der Eigentümer muss innerhalb dieser Frist entscheiden, wie er künftig die Anforderung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe erfüllen will.

Eigentümer können beispielsweise dafür optieren, eine bisher dezentrale Konfiguration aufrechtzuerhalten. In diesem Fall greift mit dem Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist gem. § 71 III GEG die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe für alle Heizungsanlagen, die künftig in dem Gebäude neu eingebaut werden. Bis zum Ablauf der Fünf-Jahres-Frist des Abs. 1 dürfen dann vorübergehend noch Etagenheizungen eingebaut werden, die die Vorgaben des § 71 I GEG nicht einhalten. Diese Übergangszeit endet ein Jahr nach dem Ablauf der Fünf-Jahres-Frist; danach ist für die jeweilige Wohnung oder Nutzungseinheit die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe zu erfüllen. Wird also im Einzelfall während der laufenden Entscheidungsfrist übergangsweise eine Gasheizung eingebaut, so darf diese nach Ablauf der Fünf-Jahres-Frist noch ein Jahr mit fossilem Brennstoff betrieben werden. Danach ist § 71 I GEG zu erfüllen, entweder durch Ersatz, durch Verwendung biogenen Brennstoffs (§ 71f GEG) oder durch Erweiterung zu einer Hybrid-Anlage. Bestehende Anlagen, die vor dem 1.1.2024 eingebaut wurden, können auch nach Ablauf der Fünf-Jahres-Frist mit Erdgas weiterbetrieben werden; erst bei einem Austausch (ob geplant oder bei einem irreparablen Defekt) müssen sie die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe einhalten.

Entscheidet sich der Eigentümer stattdessen für eine Zentralisierung der Wärmeversorgung, so werden im Anschluss an die fünfjährige Entscheidungsfrist nach § 71 II GEG maximal acht Jahre zur Umsetzung gewährt. In dieser Zeit können die zentrale Heizungsanlage und das erforderliche Leitungssystem installiert werden. Für Etagenheizungen, die in der Zwischenzeit – also nach dem 31.12.2023 bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage oder spätestens bis zum Ablauf der achtjährigen Umsetzungsfrist – übergangsweise eingebaut werden, gilt die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe erst nach Ablauf eines Jahres nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage oder spätestens ein Jahr nach Ablauf der achtjährigen Umsetzungsfrist.

In den Wohnungen, deren Wärmeversorgung zentralisiert werden soll, können bestehende Etagenheizungen noch weiterbetrieben werden, bis sie das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Sodann sind die jeweiligen Wohnungen oder Nutzungseinheiten an die zentrale Wärmeversorgung anzuschließen.

Trifft der Gebäudeeigentümer innerhalb der ersten, fünfjährigen Übergangsfrist keine Entscheidung, so ist er gem. § 71 IV GEG zu einer Zentralisierung der Wärmeversorgung verpflichtet. Er wird so gestellt, wie er stünde, wenn er sich selbst für diese Option entschieden hätte.<sup>35</sup>

### b) Verfahrensregelungen für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (§ 71n GEG)

§ 71n GEG richtet für die Anwendung des Entscheidungsverfahrens nach § 71 I GEG besondere Verfahrensanforderungen an Gemeinschaften der Wohnungseigentümer und schafft somit eine sonderrechtliche Regelung zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Ihre Mitglieder stehen bei der Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe vor einer besonderen Herausforderung: Sie müssen die Entscheidung über die künftige Wärmeversorgung des Gebäudes, über die technische und praktische Umsetzung sowie über die Verteilung der Kosten gemeinschaftlich treffen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unterstützt – durch den von ihr bestellten Verwalter – die Mitglieder, indem sie das Entscheidungsverfahren organisiert und begleitet sowie die Umsetzung der beschlossenen Lösung im Gebäude sicherstellt.

§ 71n I–III GEG sehen für die Zeit nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eine Bestandsaufnahme aller dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen in einem Gebäude vor. Diese dient der Aufbereitung aller erforderlichen Unterlagen, die als Grundlage für die Erarbeitung eines Konzeptes zur Umsetzung der Pflicht aus § 71 I GEG durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erforderlich sind.

Zuerst fordert demnach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. § 71n I und II GEG Informationen über die Art, die Ausstattung und den Zustand der Heizungsanlagen im Gebäude bei dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger und auch bei den Wohnungseigentümern an. Diese Bestandsaufnahme soll eine Grundlage für eine Beratung über die künftige Wärmeversorgung des Gebäudes bilden. Deshalb sind sämtliche Informationen anzufordern und zu sammeln, die diesem Zweck dienen können. Die Informationen sind bis zum Ende des Jahres 2024 bei dem Bezirksschornsteinfeger und den Wohnungseigentümern anzufordern.

Bezirksschornsteinfeger und die Wohnungseigentümer haben ab der Aufforderung sechs Monate Zeit, die vorhandenen Informationen zu übermitteln. Nach Ablauf dieser Mitteilungsfrist stellt gem. § 71n III GEG wiederum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer innerhalb von drei Monaten eine konsolidierte Fassung zusammen und stellt sie allen Wohnungseigentümern zur Verfügung. Nachträgliche Änderungen an dem beschriebenen Ist-Zustand – Störungen, Ausfälle und weitere erhebliche Änderungen der Heizungsanlage in einzelnen Wohnungen – hat der jeweilige Wohnungseigentümer gem. § 71n II 4 GEG unverzüglich mitzuteilen; dies ergibt sich aus § 71n II 4 GEG. Spätestens im vierten Quartal des Jahres 2025 sollte daher die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die bestehende Wärmeversorgung des Gebäudes umfassend informiert und zu einer Beratung über weitere Schritte in der Lage sein.

---

durch eine zentrale Heizungsanlage versorgt werden. Die Übergangsfristen nach § 71 I GEG ermöglichen dem Gebäudeeigentümer schließlich nicht nur die Entscheidung für eine Zentralisierung einer dezentralen Wärmeversorgung, sondern auch für eine (weitere) dezentrale Wärmeversorgung.

34 Siehe dazu auch die Ausf. in Frenz/Cosack/Thiessen, 2024, GEG § 71 Rn. 4–8.

35 Siehe dazu auch Frenz/Cosack/Thiessen, 2024, GEG § 71 Rn. 23.

§ 71n IV bis VI GEG regeln das Verfahren der Entscheidung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die künftige Wärmeversorgung des Gebäudes. Sobald die Pflicht aus § 71 I GEG für das Gebäude gilt und der erste Wohnungseigentümer eine Etagenheizung austauscht, setzt er das Fristenregime des § 71l GEG für das Gebäude in Gang. Sobald der Verwalter von dem ersten Heizungstausch im Gebäude erfährt, setzt er unverzüglich einen Termin für eine Versammlung der Wohnungseigentümer an. Die erste Versammlung soll die Wohnungseigentümer über die Vorgaben des § 71 I GEG informieren, ihnen die Notwendigkeit eines zügigen Entscheidungsprozesses vor Augen führen und sie insbesondere über die Rechtsfolge unterrichten, die eintritt, wenn eine Entscheidung nicht rechtzeitig getroffen wird oder gänzlich unterbleibt. Nach § 71l IV GEG ist nämlich der Eigentümer eines Gebäudes mit mindestens einer Etagenheizung zu einer vollständigen Zentralisierung der Wärmeversorgung verpflichtet, wenn er nicht innerhalb der fünfjährigen Übergangsfrist aus § 71l I GEG eine andere Entscheidung trifft (s. dazu auch die Ausführungen unter Abschnitt III.2.a)). Diese Rechtsfolge gilt aufgrund eines Verweises in § 71n VI 2 GEG auch für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer.

Der Verwalter erarbeitet in der Folge ein Umsetzungskonzept und setzt gem. § 71n V 2 GEG die Wärmeversorgung des Gebäudes bei den regelmäßigen Wohnungseigentümergebungen auf die Tagesordnung. Der endgültige Beschluss über die künftige Wärmeversorgung ist – als Beschluss über das Umsetzungskonzept – innerhalb der fünfjährigen Übergangsfrist nach § 71l I GEG zu fassen. Dabei gilt ein besonderes Abstimmungsquorum nach § 71n VI 1 GEG: Ein Beschluss für die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mindestens der Hälfte der Miteigentumsanteile gefasst werden. Das Quorum begünstigt also eine Entscheidung für eine Vollzentralisierung der Wärmeversorgung.

Kommt ein Beschluss für ein Konzept, dass die Beibehaltung zumindest einer dezentralen Anlage vorsieht, nicht zustande, so wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. §§ 71n VI 2, 71l IV GEG so gestellt, als hätte sie sich für eine Vollzentralisierung entschieden. In diesem Fall verbleibt ihr nur noch die Entscheidung darüber, wie die Zentralisierung umzusetzen ist.

§ 71n VII GEG regelt die Tragung der Kosten, die für die Umsetzung der Vorgaben des § 71 I GEG innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anfallen. Da § 71 I GEG gesetzliche Vorgaben enthält, die von den Gemeinschaften der Wohnungseigentümer umgesetzt werden müssen, handelt es sich nicht um bauliche Veränderungen iSv § 20 I Wohnungseigentumsgesetz (WEG, mit Kostentragungspflicht nach § 21 WEG), sondern um Maßnahmen der Erhaltung iSv § 16 WEG.

§ 71n VII GEG regelt die Kosten der Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung. Wird also ein Gebäude bisher ausschließlich dezentral versorgt und entscheidet sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, diesen Zustand beizubehalten, so trägt grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer die Kosten eines notwendigen Heizungstausches selbst. Sollte mit der Fortführung dezentraler Heizungen jedoch ein Technologiewechsel verbunden sein (zB Umstellung von Gasetagenheizung auf Luft-Luft-Wärmepumpe) und damit gewisse Infrastrukturarbeiten im Gemeinschafts-

eigentum erforderlich werden, ist über diese Kostentragung zu entscheiden.

Im Fall einer Entscheidung für eine Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung tragen die von dieser Entscheidung erfassten Wohnungseigentümer die Kosten nach § 71n VII 1 GEG grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. § 71n VII 1 GEG regelt dabei grundsätzlich nur die Verteilung der Kosten des Austausches von Heizungsanlagen. Häufig werden aber auch Begleitmaßnahmen im Sondereigentum – etwa der Austausch von Heizkörpern – notwendig sein oder bei Gelegenheit ohnehin erforderlicher Baumaßnahmen miterledigt werden. § 71n VII 2 GEG schafft eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, diese Arbeiten als Teil der Gesamtmaßnahme zur Umstellung der Wärmeversorgung einzustufen und unter den Wohnungseigentümern aufzuteilen.

§ 71n VII 1 GEG regelt überdies grundsätzlich nur die Verteilung der Kosten des Austausches von Heizungsanlagen unter den Wohnungseigentümern, deren Wohnungen von der beschlossenen Umstellung der Wärmeversorgung auch betroffen sind. Wird ein Gebäude etwa bisher ausschließlich dezentral versorgt und soll ein Teil der Wohnungen zukünftig zentral versorgt werden, so gilt die Kostentragungsregel nach § 71n VII 1 GEG nur für die Eigentümer, deren Wohnung gemäß des Beschlusses der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die Umstellung der Wärmeversorgung auch an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden soll.

§ 71n VII 3 GEG regelt sodann Fälle, in denen eine nachträgliche Entscheidung zum Anschluss weiterer Wohnungen an eine zentrale Heizungsanlage getroffen wird. Die Vorschrift sieht eine besondere Ausgleichspflicht für Fälle vor, in denen vormals noch dezentral versorgte Wohnungen nach einem neuerlichen Beschluss an eine bestehende Infrastruktur angeschlossen werden und von den in der Vergangenheit von anderen Wohnungseigentümern aufgewendeten Errichtungskosten für die Zentralisierung profitieren. Die Eigentümer der hinzukommenden Wohnungen sind in diesen Fällen dazu verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich zu entrichten. § 71n VII 3 GEG erfasst nicht die Fälle, in denen einzelne Wohnungen zwar erst später an die Zentralisierung angeschlossen werden (etwa weil ihre dezentralen Heizungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Zentralisierungsinfrastruktur noch weiter betrieben werden sollten), aber die Entscheidung über ihren Anschluss schon vorher im Kontext der ursprünglichen Zentralisierungsentscheidung getroffen wurde. Somit entsteht die Kostentragungspflicht nach § 71n VII 1 GEG auch für diese „Nachzügler“ zum Zeitpunkt der ersten Zentralisierungsentscheidung. Die Regelung in § 71n VII 3 GEG orientiert sich an der für bauliche Veränderungen bestehenden Regelung in § 21 IV 1 WEG. Auf nähere gesetzliche Bestimmungen wird aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle verzichtet.

§ 71n VII 4 GEG erklärt schließlich für alle Fälle des von § 71n VII GEG für anwendbar und ermöglicht damit eine Abweichung der Kostenverteilung von dem Verhältnis nach Miteigentumsanteilen. Damit ist es den Wohnungseigentümern erlaubt, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von den Regelungen in § 71 VII 1–3 GEG abweichende Verteilung zu beschließen.

### c) Sondersituation bei Hallenheizungen (§ 71m GEG)

§ 71m GEG adressiert die Sondersituationen von Hallenheizungen, die häufig durch eine örtlich oder zeitlich einge-



schränkte Beheizung gekennzeichnet sind; deshalb werden häufig dezentrale und nicht zentrale Heizungen verwendet.<sup>36</sup>

§ 71m I GEG gewährt im Falle des Austausches einer einzelnen Anlage in Räumen mit mehr als vier Meter Deckenhöhe (etwa eines einzelnen Gebläses oder einer Strahlungsheizung auf Basis von Gas) die Möglichkeit, ab Austausch der ersten dieser einzelnen Anlagen für einen Übergangszeitraum von zehn Jahren weiterhin fossil betriebene dezentrale Geräte einzubauen und zu betreiben, sofern die neue Anlage der besten verfügbaren Technik entspricht.

Eine weitere Übergangsfrist normiert § 71m II GEG: Danach kann bei Austausch einer dezentralen Heizungsanlage diese zunächst für zwei Jahre ohne Einhaltung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe betrieben werden. Nach Ablauf dieser Frist muss das neu aufgestellte dezentrale Heizsystem mit 65 % Erneuerbaren Energien betrieben werden, sofern der Betreiber nicht nachweist, dass der Endenergieverbrauch des Gebäudes für Raumwärme gegenüber dem Endenergieverbrauch vor der Erneuerung des Heizungssystems über einen Zeitraum von einem Jahr um mindestens 40 % verringert wurde.

Sollte die beabsichtigte Verringerung nicht erreicht werden, kann sie in gewissen Grenzen durch den Einsatz erneuerbarer Energien kompensiert werden (§ 71m II 3<sup>37</sup>).

#### d) Übergangsfrist bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes (§ 71j GEG)

Sofern ein Anschluss an ein Wärmenetz mit einem hohen Verbindlichkeitsgrad in Aussicht steht, gewährt § 71j GEG eine weitere Übergangsfrist von bis zu zehn Jahren. Die dafür zu erfüllenden Kriterien sind in § 71j I Nr. 1–3 GEG festgelegt und umfassen insbesondere eine vertragliche Zusage zur Lieferung von mindestens 65 % Erneuerbare Energien innerhalb von höchstens zehn Jahren nach Vertragschluss, einen verbindlichen Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrplan mit zwei- bis dreijährigen Fertigstellungsabschnitten, den der Wärmenetzbetreiber der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorlegen muss und die Verpflichtung des Wärmenetzbetreibers gegenüber dem Gebäudeeigentümer, das Wärmenetz spätestens innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsschluss in Betrieb zu nehmen.<sup>38</sup>

Dass die Voraussetzungen für die Übergangsfrist „Warten auf Wärmenetz“ vorliegen, ist im Einzelfall festzustellen. Diese Voraussetzungen sind unabhängig von den Regelungen über die Erstellung und den Beschluss über Wärmepläne; deshalb kann es sein, dass diese Voraussetzungen nach § 71j GEG nicht schon unmittelbar nach Ablauf der Fristen nach § 71 VIII GEG zum 1.7.2026/2028 vorliegen. In diesem Fall kann jedoch auch zunächst auf die allgemeine Übergangsfrist nach § 71i GEG zurückgegriffen werden, hier besteht aufgrund der unterschiedlichen Zielrichtung der Übergangsfristen kein Spezialitätsverhältnis (so). Die Übergangsfristen können daher kumuliert in Anspruch genommen werden.

In dem Fall, dass sich der vorgesehene Wärmenetzausbau nicht realisiert, bestimmen § 71j II und III GEG eine neue Frist für den Gebäudeeigentümer, innerhalb der die Anforderung aus § 71 I GEG zu erfüllen ist: Wird durch die nach Landesrecht zuständige Behörde durch Bescheid gegenüber dem Wärmenetzbetreiber festgestellt, dass der Wärmenetzausbau nicht oder in bestimmten Gebieten nicht weiterverfolgt wird, muss jede Heizungsanlage, die nach dem 31.12.2023 und spätestens bis zum Ablauf eines Jahres, nachdem der Bescheid bestandskräftig und die Bestandskraft öffentlich bekanntgegeben worden ist, neu eingebaut oder auf-

gestellt und in Betrieb genommen worden ist, die Anforderungen nach § 71 I GEG spätestens bis zum Ablauf einer Übergangsfrist von drei Jahren nach öffentlicher Bekanntgabe des Eintritts der Bestandskraft des Bescheids erfüllen (§ 71j II GEG).

Wird die Zehn-Jahres-Frist nach § 71j I Nr. 3 GEG nicht eingehalten, gilt § 71 I GEG nach Ablauf von weiteren drei Jahren (§ 71j III GEG).

In beiden Fällen hat der Gebäudeeigentümer einen Schadensersatzanspruch bei Verschulden des Wärmenetzbetreibers, der die entstehenden Mehrkosten umfasst.

#### e) Übergangsfrist bei in Aussicht stehendem Anschluss an ein Wasserstoffnetz (§ 71k GEG)

§ 71k GEG erlaubt übergangsweise den fossilen Betrieb einer Heizungsanlage bis zum Anschluss an ein Wasserstoffnetz, sofern ab dem Anschluss an das Wasserstoffnetz die Heizung mit grünem oder blauem Wasserstoff betrieben wird.<sup>39</sup>

Wie auch bei § 71j GEG werden hohe Anforderungen an die Realisierbarkeit der Errichtung des Netzes gestellt. Gasnetze sind jedoch anders als Wärmenetze grundsätzlich entflochten. Der Betrieb des Netzes und die Belieferung mit Gas erfolgen grundsätzlich durch unterschiedliche Unternehmen. Deshalb kann der Gasnetzbetreiber keine vertragliche Verpflichtung zur späteren Belieferung mit Wasserstoff eingehen. Daher wird die Umsetzung durch andere Instrumente abgesichert.

Die Voraussetzungen der Übergangsvorschrift knüpfen an drei Umstände an: Zunächst muss das Gebäude gem. § 71k I Nr. 1 GEG in einem Gebiet liegen, das eine zuständige Landesbehörde unter Berücksichtigung eines Wärmeplans, der auf der Grundlage einer bundesgesetzlichen Regelung zur Wärmeplanung erstellt wurde, als Wasserstoffnetzausbaugebiet ausgewiesen hat. Weiter muss feststehen, dass das Gebiet spätestens bis zum 31.12.2044 vollständig mit Wasserstoff versorgt werden soll.

Dazu müssen der Gasverteilnetzbetreiber und die zuständige Landesbehörde gem. § 71k I Nr. 2 GEG bis zum 30.6.2028 einen einvernehmlichen, verbindlichen Fahrplan beschlossen und veröffentlicht haben. Dieser muss die Umstellung der Netzinfrastruktur auf die vollständige Versorgung der Anschlussnehmer bis spätestens zum Ablauf des 31.12.2044 vorsehen und darüber hinaus (nach § 71k I Nr. 2 GEG) regeln,

- wie die technischen und zeitlichen Schritte für die Umstellung der Infrastruktur und der Hochlauf auf Wasserstoff sind,
- wie die Finanzierung der Umstellung auf die vollständige Versorgung der Anschlussnehmer auf Wasserstoff erfolgt, insbesondere, wer die Kosten der Umrüstungen und des Austauschs der nicht umrüstbaren Verbrauchsgeräte tragen soll, und
- mit welchen zeitlichen und räumlichen Zwischenschritten in den Jahren 2035 und 2040 die Umstellung von Netzteilen in Einklang mit den Klimaschutzzielen des Bundes

36 Siehe zum Hintergrund der Regelung auch Frenz/Cosack/Thiessen, 2024, GEG § 71i Rn. 23.

37 Siehe Rechenbeispiel in der Begr. des GE, BT-Drs. 20/6875, 128.

38 Siehe zum Zweck der Regelung auch Frenz/Cosack/Reicherzer, 2024, GEG § 71j Rn. 5,6.

39 Siehe dazu auch Frenz/Cosack/Thiessen, 2024, GEG § 71k Rn. 3–5.

unter Berücksichtigung der verbleibenden Treibhausgasemissionen erfolgt.

Der verbindliche Fahrplan muss schließlich einen Investitionsplan mit zwei- bis dreijährlichen Meilensteinen enthalten (§ 71k II GEG).

Der Bundesnetzagentur (BNetzA) kommt nach § 71k III GEG die Aufgabe zu, bis zum 31.12.2024 das Format des Fahrplans und die Art der dafür vorzulegenden Nachweise, die Art der Übermittlung und die Methodik zur Überprüfung der Anforderungen festzulegen und auf dieser Basis auf Antrag Fahrpläne zu genehmigen und alle drei Jahre zu überprüfen. Der Fahrplan wird erst durch die Genehmigung der BNetzA wirksam und darf erst nach diesem Schritt veröffentlicht werden.

Eine gesonderte Übergangsregelung besteht für den Fall, dass die Umsetzung des Fahrplans und damit die beabsichtigte Umstellung oder der Neubau eines Wasserstoffverteilnetzes nicht weiterverfolgt werden. In diesen Fällen erlässt die BNetzA einen Bescheid. § 71k IV GEG gewährt Gebäudeeigentümern, die spätestens ein Jahr nach Bestandskraft des Bescheides eine Heizungsanlage einbauen, eine dreijährige Übergangsfrist. Diese Frist beginnt mit der öffentlichen Bekanntgabe des Eintrittes der Bestandskraft des Feststellungsbescheides zu laufen.

In Gleichlauf zu § 71j GEG hat der Gebäudeeigentümer gegenüber dem Gasverteilnetzbetreiber einen Schadensersatzanspruch auf Erstattung der Mehrkosten aus Abs. 6.

Weitere Voraussetzung für die Übergangsregelung ist, dass der Gebäudeeigentümer eine Heizungsanlage einbaut, die Erdgas verbrennen kann und leicht auf die Verbrennung von 100 % Wasserstoff umrüstbar ist (dazu nähere Ausführungen in § 71k VIII GEG).

Auch hier gilt das oben schon zu „Warten auf Wärmenetze“ Gesagte: Die Voraussetzungen des § 71k GEG sind unabhängig von den Regelungen über die Erstellung und den Beschluss über Wärmepläne; deshalb kann es sein, dass diese Voraussetzungen nach § 71k GEG nicht schon unmittelbar nach Ablauf der Fristen nach § 71 VIII GEG zum 1.7.2026/2028 vorliegen.

#### IV. Regelungen über vermietete Gebäude

Die 2. GEG-Novelle sieht eine Reihe von Regelungen vor, die vermietete Gebäude betreffen. Die Änderungen des BGB werden hier nur teilweise behandelt.<sup>40</sup> Im Übrigen enthält die 2. GEG-Novelle entsprechende Änderungen insbesondere des Gebäudeenergiegesetzes sowie der Heizkostenverordnung.

##### 1. Schutz von Mietern vor erhöhten Betriebskosten (§ 71o GEG)

§ 71o GEG zielt auf den Schutz von Mietern ab und regelt den Fall, dass im vermieteten Gebäude eine Wärmepumpe eingebaut wird, die aufgrund eines unzureichenden Sanierungszustandes nicht effizient arbeiten kann.

Nach § 71o I 1 GEG darf der Vermieter die Kosten des Einbaus einer Wärmepumpe nur dann bei der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 I oder § 559e I BGB in voller Höhe zugrunde legen, wenn er nachweist, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt.<sup>41</sup> Die Regelung soll Mieter vor dem Einbau von Wärmepumpen in Fällen schützen, in denen zu erwarten ist, dass die Wärmepumpe nicht hinreichend effizient arbeiten und daher hohe Betriebskosten verursachen wird. Wärmepumpen arbeiten nämlich

bei niedrigen Temperaturen insbesondere in schlecht gedämmten Gebäuden mit geringerer Effizienz, weil die Gewinnung von Umweltwärme bei kalten Temperaturen einen besonders hohen Energieaufwand erfordert. Die Effizienz der Wärmepumpe lässt sich in der Jahresarbeitszahl ausdrücken. Diese beschreibt das Verhältnis von zugeführter Energie und der daraus erzeugten Wärme. Eine Wärmepumpe, die aus einer Kilowattstunde an zugeführter elektrischer Energie weniger als 2,5 Kilowattstunden Wärme erzeugt, arbeitet nicht hinreichend effizient.

§ 71o I 2 GEG regelt verschiedene Varianten, nach denen der Nachweis nicht erforderlich ist. Dies ist bei Gebäuden der Fall, die nach 1996 oder entsprechend den Vorgaben der 3. Wärmeschutzverordnung errichtet worden sind oder nach einer Sanierung mindestens den Anforderungen des Effizienzhausniveaus 115 oder 100 entsprechen. Eine weitere Prüfung kann ferner bei Gebäuden entfallen, die mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden können, die nicht mehr als 55 Grad Celsius bei lokaler Norm-Außentemperatur beträgt.

Erreicht die Jahresarbeitszahl nach § 71o II GEG den Wert von 2,5 nicht, so kann der Vermieter für den Einbau der Wärmepumpe nur 50 % der nach § 559 I oder § 559e I BGB umlagefähigen Kosten geltend machen. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens zur Erhebung der Modernisierungsumlage nach § 559c BGB muss der Vermieter zunächst von den geltend gemachten Kosten pauschal 30 % in Abzug bringen (§ 559c I 2 BGB). Von diesen Kosten kann er sodann 50 % nach Maßgabe des § 559 I oder § 559e I BGB umlegen.

##### 2. Entfallen der Privilegierung für Wärmepumpen

Die 2. GEG-Novelle enthält schließlich auch Änderungen auf dem Gebiet des Heiz- und Betriebskostenrechts.

Bisher waren die Gebäude, die mit Wärmepumpen zentral beheizt werden, nach § 11 I Nr. 3 Buchst. a der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) von der Pflicht ausgenommen, den Wärmeverbrauch einzelner Nutzungseinheiten (etwa Wohnungen) zu erfassen und die Heizkosten verbrauchsabhängig zu verteilen. Diese Ausnahme wird nunmehr aufgehoben, weil sichergestellt ist, dass die Verbrauchserfassung bei Wärmepumpen im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit technisch durchführbar und kosteneffizient ist. Nach § 11 I Nr. 1 Buchst. b HeizkostenV verbleibt weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall von einer verbrauchsabhängigen Erfassung des Wärmeverbrauchs bei unverhältnismäßig hohen Kosten abzusehen.

Für Gebäude, die am 1.10.2024 überwiegend mit Wärme aus einer Wärmepumpe versorgt werden und nicht mit einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung versehen sind, wird mit § 12 III HeizkostenV eine Übergangsregel geschaffen. Gemäß Satz 1 ist in diesen Gebäuden eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung bis zum Ablauf des 30.9.2025 zu installieren. Nach Satz 2 sind sodann die Heizkosten erst für die Abrechnungsperioden verbrauchsabhängig abzurechnen, die nach der Installation beginnen.

<sup>40</sup> Zur Einf. eines neuen Mieterhöhungstatbestandes für Heizungstausche sowie einer heizungstauschspezifischen Kappungsgrenze nach neuem wie bisherigem Recht s. die Darst. von Böhme/Plappert NZM 2023, 777.

<sup>41</sup> Der Jahreszahl ist auf der Grundlage der VDI-RL 4650 Blatt 1: 2019-03, Erscheinungsdatum März 2019, zu ermitteln.

Satz 3 verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, in denen mindestens ein Mieter eine Bruttowarmmiete entrichtet, dazu, die Umstellung auf Vertragsverhältnisse vorzubereiten, in denen die Heizkosten mindestens jährlich und verbrauchsabhängig abgerechnet und auf die Mieter umgelegt werden. Dazu bestimmt der Gebäudeeigentümer den Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 jährlich angefallenen Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser und den Anteil der einzelnen Nutzeinheiten an dem ermittelten Durchschnittswert entsprechend ihrer Wohn- oder Nutzfläche. Die Ermittlung des Durchschnittswertes an Heizkosten aus den vergangenen drei Abrechnungsperioden bietet dabei einen Anhaltspunkt für die Bemessung der künftigen Höhe der Bruttokaltmiete und der Betriebskostenvorauszahlungen. Die Bildung eines Durchschnittswertes an Heizkosten dient dabei insbesondere dazu, witterungs- und brennstoffpreisbedingte Schwankungen auszugleichen.

## V. Vollzug

Der Vollzug der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe obliegt nach allgemeinen verfassungsrechtlichen Grundsätzen den Ländern als eigene Angelegenheit, Art. 83 GG.

Der Nachweis der Erfüllung von § 71 GEG wird im Neubau mittels Erfüllungserklärung gegenüber der nach Landesrecht zuständigen Behörde (vgl. § 92 GEG) und im Bestand mittels Unternehmererklärung nach § 96 GEG erbracht. Die Unternehmerklärungen sind vom Gebäudeeigentümer nach § 96 II GEG mindestens zehn Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der nach Landesrecht zuständigen Behörde herauszugeben.

Eine gesonderte Nachweispflicht trifft den Lieferanten von flüssiger oder gasförmiger Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff. Der Lieferant muss nach § 96 IV GEG im Rahmen der Abrechnung gegenüber dem Belieferten nachweisen, dass die Anforderungen nach § 71f II bis IV GEG und § 71g Nr. 2 und 3 GEG erfüllt sind. Diese Nachweise sind gem. § 96 V GEG vom Eigentümer oder Belieferten aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Zudem überprüft der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger nach § 97 I Nr. 3 GEG im Rahmen der Feuerstättenschau, ob die Abrechnungen und Bestätigungen nach § 96 V GEG vorliegen. Folglich überprüft der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger im Rahmen der Feuerstättenschau, ob die jeweiligen Mischquoten nach § 71 IX GEG und der Mindestanteil von 65 % nach § 71f GEG und § 71h IV GEG<sup>42</sup> eingehalten werden.

Die Vollzugsbehörden der Länder haben zukünftig zudem die Möglichkeit, gem. § 39 V GWKHV<sup>43</sup> über eine elektronische Schnittstelle im Herkunftsnachweisregister für Gase und Wärme zu überprüfen, ob für bestimmte Kunden ausreichend Herkunftsnachweise zur Erreichung der nach dem GEG erforderlichen Anteile erneuerbarer Energien entwertet wurden.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abnahme der Heizungsanlage prüft der Schornsteinfeger zudem, ob ein mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickter Heizkessel entgegen der Anforderungen den § 71 bis § 71m GEG eingebaut ist.

§ 108 GEG enthält verschiedene zu den neuen Pflichten im GEG korrelierende Bußgeldtatbestände. Neu hinzugekommen sind Bußgeldtatbestände bei Verstoß gegen die §§ 60a–c GEG (vgl. § 108 I Nr. 4–7 GEG). Die neuen Nr. 12–19

betreffen verschiedene Bußgeldtatbestände zum Heizungstausch nach § 71 GEG. Es gibt eine zentrale Regelung bei Verstoß gegen § 71 II GEG (vgl. § 108 I Nr. 12 GEG) sowie verschiedene Bußgeldtatbestände bei Nichtbeachtung der Vorgaben aus den einzelnen Erfüllungsoptionen (Nr. 15–19).

## VI. Begleitende Regelungen

### 1. Länderöffnungsklausel

Die 2. GEG-Novelle führt mit § 9a GEG eine Länderöffnungsklausel ein, die den Ländern ermöglicht, weitergehende Anforderungen an die Erzeugung und Nutzung oder Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden sowie weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen zu stellen. Ziel der Regelung ist es, unter anderem etwaige künftige Unklarheiten hinsichtlich der Tragweite der bundesgesetzlichen Regelungen in diesem Bereich auszuschließen. Denn die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Materie des Gebäudeenergiegesetzes ergibt sich aus Art. 74 I Nr. 11 (Recht der Wirtschaft, einschl. Energiewirtschaft) und Nr. 24 (Luftreinhaltung, Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen) GG. Soweit der Bund von seiner Gesetzgebungsbefugnis Gebrauch macht, entfaltet das Gesetz eine Sperrwirkung für eigenständige landesgesetzliche Regelungen. Hingegen besteht keine Kompetenz zu abweichenden landesrechtlichen Regelungen zu allen anderen Regelungsbereichen des GEG, wie zB zu Berechnungsgrundlagen und Verfahren, Standards für neue oder bestehende Gebäude.

### 2. Regelungen zur Heizungsoptimierung

Mit den §§ 60a bis 60c GEG wurden verschiedene Regelungen zur Effizienz im Betrieb von Heizungsanlagen in das Gesetz aufgenommen. Die Anwendbarkeit wurde jeweils auf größere Gebäude (mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten) beschränkt.

§ 60a GEG enthält eine Pflicht zur Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen. Diese ist nach einer Heizperiode, spätestens zwei Jahre nach Inbetriebnahme, zu erfüllen. Hintergrund der Pflicht ist, dass Wärmepumpen, anders als Verbrennungsheizungen, keiner regelmäßigen Kontrolle im Rahmen der Abgasmessungen und Feuerstättenschau unterliegen und andererseits erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Anpassung des Betriebs an die gebäude- und anlagenindividuellen Gegebenheiten besteht. Die Prüfungs- und Optimierungspflicht dient hier nicht nur dem Schutz von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern vor hohen Betriebskosten, sondern auch dem Schutz des Stromsystems vor einer unnötig hohen Stromnachfrage durch elektrisch betriebene Wärmepumpen.

§ 60b und § 60c GEG wiederum enthalten eine Verstärkung einiger Vorgaben aus der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV). Anders als der Rest des Gesetzes, treten sie daher auch erst nach Außer-Kraft-Treten der EnSimiMaV am 1.10.2024 in Kraft.

§ 60b führt eine Pflicht zur Prüfung und Optimierung von mindestens 15 Jahre alten Heizungskesseln in das GEG ein. Zwar werden bestehende Verbrennungsanlagen anders als

<sup>42</sup> § 71h IV GEG enthält nicht den Zusatz, den § 71 IX 2 GEG enthält, nach dem § 71f II bis IV GEG entspr. anzuwenden seien. Hierbei handelt es sich um ein redaktionelles Versehen.

<sup>43</sup> Gas-Wärme-Kälte-Herkunftsnachweisregister-Verordnung vom 25.4.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 139).

Wärmepumpen bereits in regelmäßigen Abständen kontrolliert. Der Prüfkatalog von § 60b GEG geht jedoch über das Programm einer Heizungskontrolle im Rahmen der Abgasmessung und Feuerstättenschau hinaus und zielt darauf ab, ältere Heizungsanlagen auf eine optimierte Betriebsweise mit einem klimafreundlichen Wärmeerzeuger vorzubereiten. Im Gegensatz zu der hoheitlichen Feuerstättenschau des Schornsteinfegers kann der Gebäudeeigentümer bei der Heizungsprüfung die Dienstleister selbst aussuchen. Prüf- und Optimierungsfunktion sind bewusst getrennt, um Eigentümern größtmögliche Flexibilität bei der Auswahl der Durchführenden zu lassen.

§ 60c GEG wiederum regelt den bei Neuanlagen ohnehin erforderlichen hydraulischen Abgleich für die effiziente Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage. Die bislang vorrangig vertraglich geschuldete Leistung wird nun eine gesetzliche Pflicht bei Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage.

### 3. Betriebsverbot für Heizungsanlagen (§ 72 GEG)

Das Betriebsverbot für bestimmte Heizkessel in den § 72 I bis III GEG und die dazugehörige Ausnahme in § 73 GEG sind unverändert. Dagegen sind die Regelungen zu Ölheizungen in § 72 IV GEG und die Eigenausnahme nach Absatz 5 entfallen, da sie in der Umsetzung der Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe in den §§ 71 ff. GEG aufgegangen sind. Hinzugefügt wurde im neuen Absatz 4 das Ende des Betriebs von Heizungen mit fossilen Energieträgern am 31.12.2044; sie können danach nur noch mit erneuerbaren Energieträgern genutzt werden.

### 4. Vorgaben für die Gebäudeautomation

§ 71a GEG setzt im Übrigen Vorgaben gem. Art. 14 IV und Art. 15 IV der EU-Gebäuderichtlinie RL (EU) 2018/844 um. Danach sollen Nichtwohngebäude, die mit einer Heizungs-, einer Klimaanlage oder einer kombinierten Klima- und Lüftungsanlage ab einer Nennleistung von mehr als 290 kW ausgerüstet sind, mit Systemen zur Gebäudeautomatisierung und -steuerung ausgestattet sein müssen, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Hintergrund ist, dass bei Gebäuden mit Anlagen dieser Größe regelmäßig ein

erhebliches Einsparpotenzial durch die Ausrüstung mit einer Gebäudeautomatisierung und -steuerung anzunehmen ist.

## VII. Zusammenfassung und Ausblick

1. Mit der Verabschiedung der 2. GEG-Novelle ist ein Paradigmenwechsel im Gebäudesektor erreicht. Das Ordnungsrecht übernimmt eine deutlich gestärkte Rolle im Instrumentenkanon auf dem Weg zur Klimaneutralität des Gebäudesektors. Gleichzeitig kommt der Förderung eine wichtige flankierende Rolle zu, um die mit den erforderlichen Investitionen verbundenen Kosten sozialverträglich auszugestalten. Die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe sowie die flankierende Förderung sind die derzeit wirkmächtigsten Einzelbeiträge zur Erreichung der Klimaziele bis 2030 im Gebäudesektor. Bis 2030 können allein mit den Regelungen des Heizungsgesetzes geschätzt bis zu 40 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent kumuliert eingespart werden.

2. Mit Blick auf die dennoch verbleibende „Klimaschutzlücke“ im Gebäudesektor sowie auf das vom Gesetz angestoßene Transformationstempo, das die Grenzen gesellschaftlicher Akzeptanz berührt hat, lässt sich resümieren: Wirksame gesetzliche Regelungen zum Ausschluss fossiler Brennstoffe in Heizungen bestehender Gebäude hätten bereits vor vielen Jahren ergriffen werden müssen, um den Transformationsprozess mit ausreichender Vorlaufzeit und ohne Disruption einzuleiten. Spätestens die Umsetzung der bereits 2009 beschlossenen Erneuerbaren-Energien-RL 2009/28/EG, wonach gem. Art. 13 IV UAbs. 3 die Mitgliedstaaten bis Ende 2014 auch im Gebäudebestand bei größeren Renovierungen den Einsatz von Mindestanteilen erneuerbarer Energien regeln sollten, wäre Anlass hierfür gewesen.

Das „Heizungsgesetz“ ist somit ein exemplarisches Beispiel für die vom BVerfG<sup>44</sup> angemahnte intertemporale Freiheitsicherung: Bereits die weitgehende Untätigkeit der vergangenen Jahre hat zu einer starken Verknappung des verbleibenden Emissionsbudgets und einer Verlagerung der politischen Aufgaben in die Gegenwart geführt, wo nur mit starken Steuerungsimpulsen die Klimaschutzziele im Gebäudesektor überhaupt noch eingehalten werden können. ■

44 BVerfGE 157, 30 = NVwZ 2021, 951.