



Rechtlicher Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes ab 2024

Web Forum Bauzentrum München, 14. November 2023

Bettina Neheider
Rechtsanwältin

Das GEG

- GEG = Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
- Bestehen bereits seit 01. November 2020
- Koalitionsvertrag von März 2022: Festlegung
 - jede neue Heizung, die ab dem 01. Januar 2024 eingebaut wird: Betrieb mit 65% erneuerbarer Energie
- Änderung des GEG – Beschluss am 8. September 2023
- Veröffentlichungsdatum Gesetzblatt 19. Oktober 2023



§ 1 GEG: Ziel und Zweck

- sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden
- zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb
- nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung

Grundsatz der
Wirtschaftlichkeit



Interesse des Klimaschutzes
Schonung fossiler Ressourcen
Minderung der Abhängigkeit Energieimporte



**Was gilt ab 1. Januar 2024
für
Gebäudeeigentümer/Bauherrn
und
wer muss wie mit Erneuerbarer
Energie heizen?**



Das gilt ab dem 1. Januar 2024

Dreh- und Angelpunkt § 71 Abs. 1 und Abs. 2 GEG:

*„Abs. 1: Heizungsanlagen dürfen zum Zweck der **Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt** werden, wenn sie **mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme** nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§71b bis 71k erzeugen. Satz 1 gilt entsprechend für Heizungsanlagen, **die in ein Gebäudenetz einspeisen.**“*

*Abs. 2: Der Gebäudeeigentümer kann **frei wählen, mit welcher Heizungsanlage** die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden.[...]*“

Das gilt ab dem 1. Januar 2024

**KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:
DAS GILT AB 1. JANUAR 2024***

NEUBAU

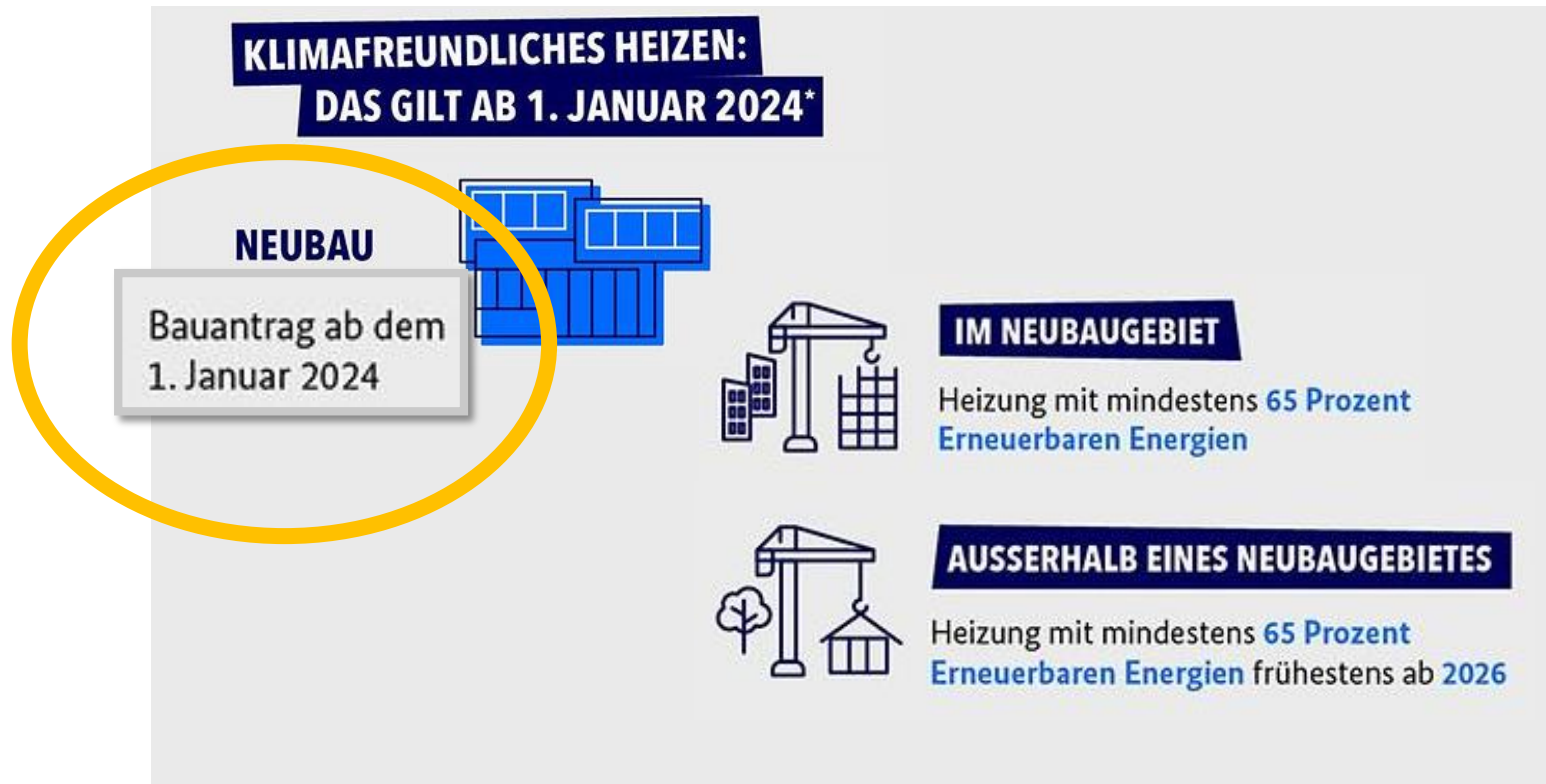
Bauantrag ab dem
1. Januar 2024

IM NEUBAUGEBIET

Heizung mit mindestens **65 Prozent**
Erneuerbaren Energien

AUSSERHALB EINES NEUBAUGEBIETES

Heizung mit mindestens **65 Prozent**
Erneuerbaren Energien frühestens ab **2026**




Quelle: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2023/10/03-novelle-des-gebaeudeenergiegesetzes.html>

Das gilt ab dem 1. Januar 2024

**KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:
DAS GILT AB 1. JANUAR 2024***

BESTAND



**HEIZUNG FUNKTIONIERT ODER
LÄSST SICH REPARIEREN**
Kein Heizungstausch vorgeschrieben



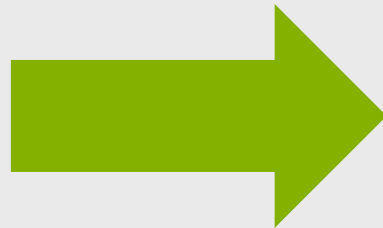
**HEIZUNG IST KAPUTT -
KEINE REPARATUR MÖGLICH**
Es gelten pragmatische **Übergangslösungen.***



Quelle: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2023/10/03-novelle-des-gebaeudeenergiegesetzes.html>

Das gilt ab dem 1. Januar 2024

**KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:
DAS GILT AB 1. JANUAR 2024***



Ausnahme vom 65%-Grundsatz, § 71 Abs. 12 GEG:

Absatz 1 ist nicht für Heizungsanlagen anzuwenden, für die ein **Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem 19. April 2023** geschlossen wurde und die **bis zum Ablauf des 18. Oktober 2024** zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden.

Quelle: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2023/10/03-novelle-des-gebaeudeenergiegesetzes.html>

Das gilt ab dem 1. Januar 2024

**KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:
DAS GILT AB 1. JANUAR 2024***



Umsetzung des 65%-Grundsatz:

Keine Pflicht zum unmittelbaren Austausch
bereits bestehender Heizungen

Quelle: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2023/10/03-novelle-des-gebäudeenergiegesetzes.html>

Übergangsfristen

- Übergangsfristen: Einbau neuer Öl-/Gasheizungen erlaubt
 - Bestehendes Gebäude in Gemeinde > 100 000 Einwohner: **bis 30. Juni 2026**
Austausch Heizungsanlage möglich durch andere Heizungsanlage, die nicht die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt
 - Bestehenden Gebäude in Gemeinde ≤ 100 000 Einwohner: **bis 30. Juni 2028**
Austausch Heizungsanlage möglich durch andere Heizungsanlage, die nicht die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt

Übergangsfristen: Stetiger Aufbau EE-Anteil

Bis zum Ablauf der Übergangsfristen: **Einbau neuer Öl-/Gasheizungen erlaubt**

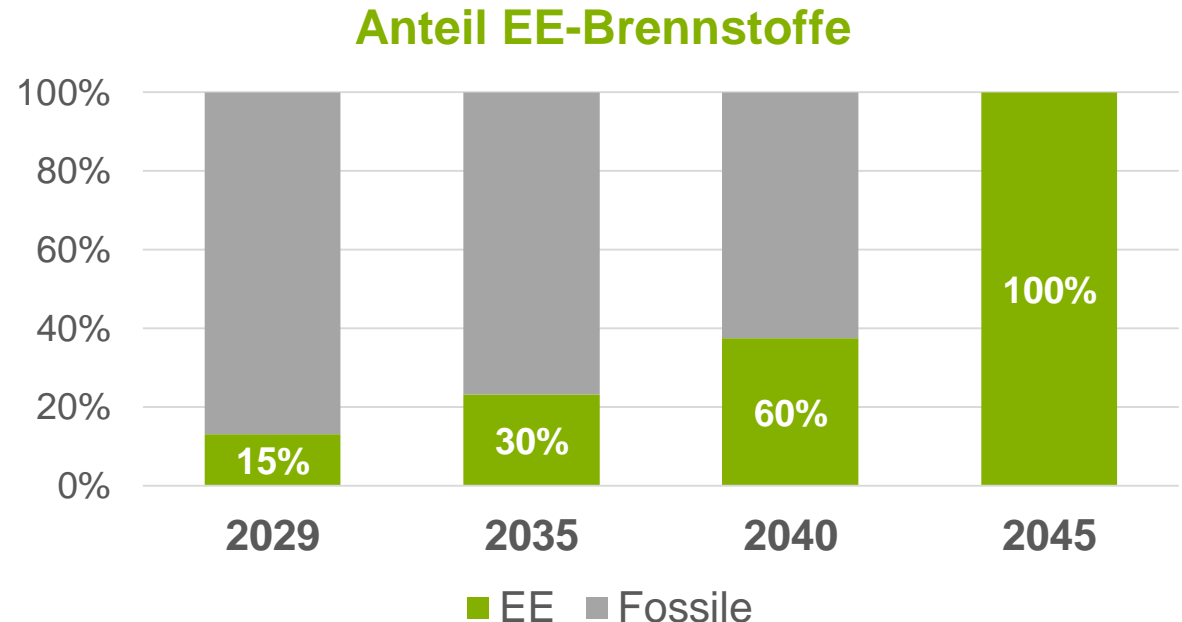
➔ **ABER:** diese Heizungen müssen **ab 2029** einen **wachsenden Anteil an Erneuerbaren Energien** nutzen (wie Biogas oder Wasserstoff),
vgl. § 71 Abs. 9 GEG

2029: mindestens 15 %

2035: mindestens 30 %

2040: mindestens 60 %

2045: 100 %



Zudem: Allgemeine Übergangsfrist nach § 71i GEG

- Übergangsweise für höchstens 5 Jahre auch noch nach den Fristen nach § 71 Abs. 8 Satz 1 bis 3 GEG Austausch einer Heizungsanlage möglich, die nicht die 65 %-Vorgabe einhält.
- **Fristbeginn:** Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden.
- **Nochmaliger Heizungstausch führt nicht zu Neubeginn Frist**
- **Gilt allerdings nicht für Etagenheizungen**
- **War in bisherigen Gesetzesentwurf nur auf Havarien von Heizungen bezogen**



Übergangsfrist Etagenheizungen § 71I GEG

- Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird: Anforderungen des § 71 Absatz 1 (65 %-Anteil EE) für Etagenheizungen gelten
 - erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt,
 - zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht
 - und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.



zeitliche Obergrenze:

Ab **2045** dürfen **keine Heizungen mehr mit Erdgas oder Heizöl** betrieben werden.



Erfüllungsoptionen des GEG für 65%-Vorgabe

- Grundsätzlich freie Wahl, wie Vorgaben erfüllt werden
- Grundsätzlich Nachweis der Einhaltung (z.B. rechnerisch) vor Inbetriebnahme erforderlich, es sei denn (ua):
 - Anschluss an ein **Wärmenetz**
 - elektrische **Wärmepumpe**
 - **Stromdirektheizung**
 - **Hybridheizung**
 - Heizung auf der Basis von **Solarthermie**
 - sog. „**H2-Ready**“-**Gasheizungen**
- Nachweisersteller: wer Energieausweis erstellen darf, § 88 GEG



Fragen?

**Bettina Neheider
Rechtsanwältin**

**089/540 31 – 265
b.neheider@heuking.de**



Hinweis

Die hier wiedergegebenen Hinweise, Empfehlungen und Ratschläge sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie können insbesondere keine Rechtsberatung im Einzelfall ersetzen. Die Autorin übernimmt rechtliche Gewähr nur im Rahmen eines ausdrücklich übertragenen und angenommenen Mandats.