

Das „Heizungsgesetz“

2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes vom 16. Oktober 2023

Freiburg, 10. Mai 2024

Dieter Gersemann
Rechtsanwalt

Inhalt

➤ **2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, Ausgangslage und Ziele**

- ❑ **Nationales Klimarecht.**
- ❑ **Gebäudeenergiegesetz.**

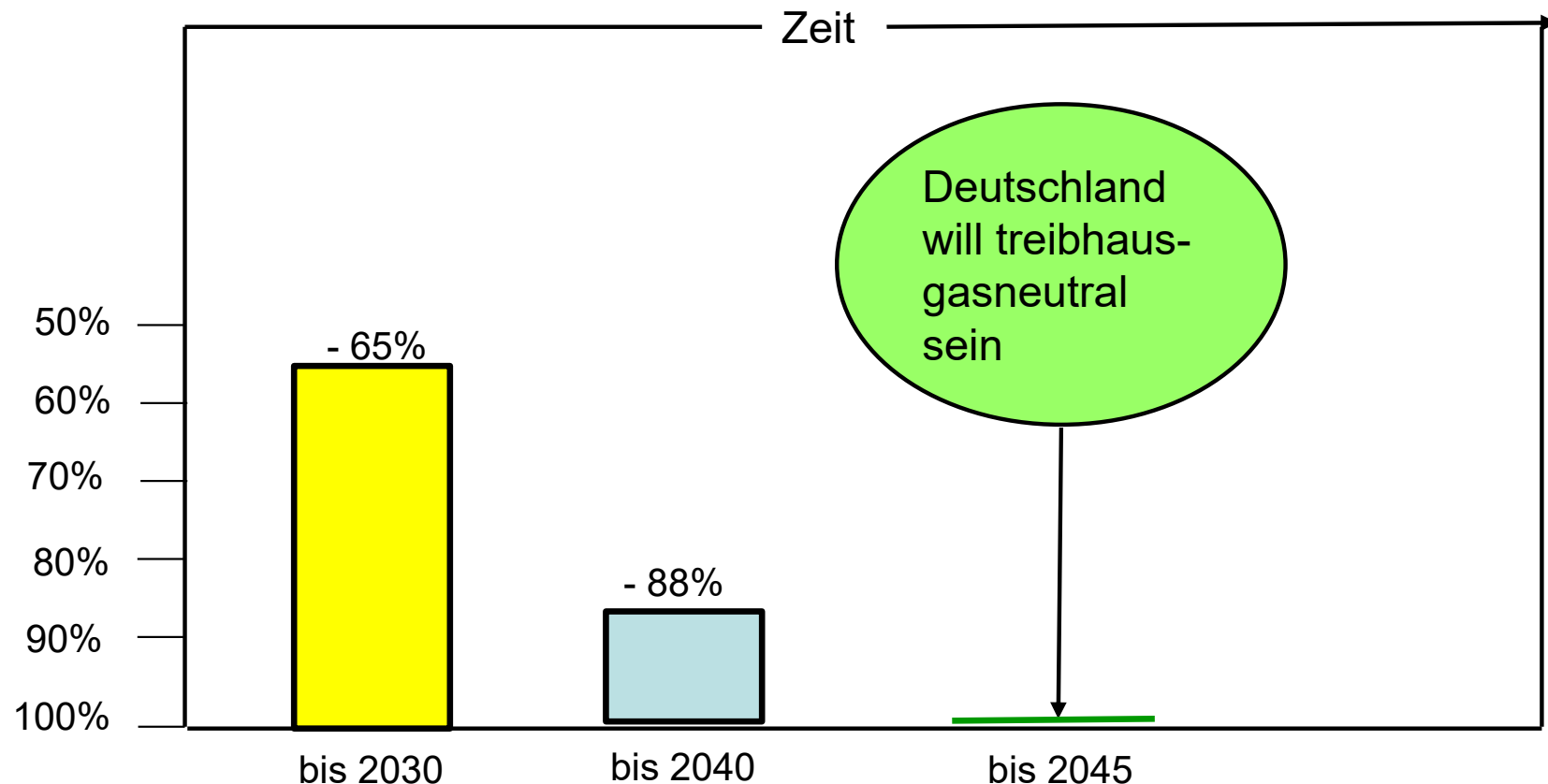
➤ **Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes**

- ❑ Wesentliche Inhalte der 2. Novelle.
- ❑ Nachweis der Einhaltung der 65%-Regelung, Einzelnachweis.
- ❑ Nachweis der Einhaltung der 65%-Regelung, Erfüllungsoptionen.
- ❑ Erfüllungsoptionen.
- ❑ Verknüpfung/Verzahnung mit kommunaler Wärmeplanung.
 - Beginn/zeitliche Geltung der 65%-Regelung, Verzahnung mit kommunaler Wärmeplanung.
 - Beginn/zeitliche Geltung der 65%-Regelung, weitere Ausnahmefälle.
 - Beginn/zeitliche Geltung der 65%-Regelung, Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes.
- ❑ Übergangsfristen.
- ❑ Mieterschutzregelungen.

2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, Ausgangslage

➤ Nationales Klimarecht (1)

- ❑ Neufassung des Klimaschutzgesetzes am 26.04.2024.
 - Zukunftsgewandte, mehrjährige und sektorübergreifende Gesamtrechnung ist ausschlaggebend für weitere Maßnahmen.



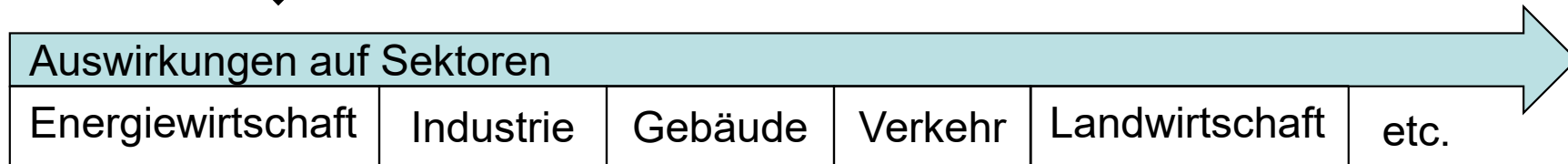
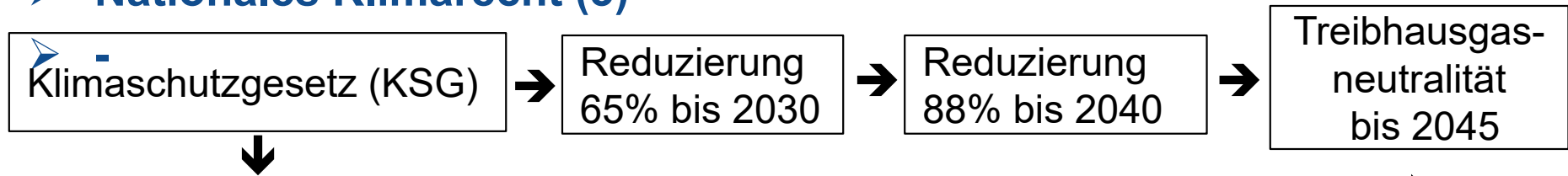
2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, Ausgangslage

➤ Nationales Klimarecht (2)

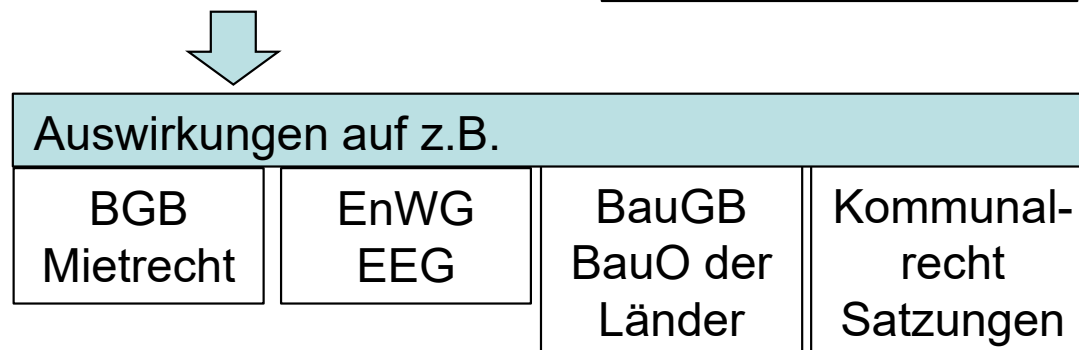
- ❑ Reduzierung des Treibhausgasausstoßes insgesamt, Minderung insbesondere dort, wo die größten Einsparpotentiale vorhanden sind → Flexibilität zwischen den Sektoren.
- ❑ Volle Transparenz für alle Sektoren, z.B. Verkehr, Energie, Gebäude.
- ❑ Expertenrat ist für Validisierung zuständig, er kann eine Unter- oder Überschreitung der Jahresemissionsgesamtmengen feststellen, er kann Vorschläge für die Weiterentwicklung von geeigneten Klimaschutzmaßnahmen vorlegen.

2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, Ausgangslage

➤ Nationales Klimarecht (3)



Umsetzung durch Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen, Programme, Förderprogramme, etc.



2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, Ausgangslage

➤ Gebäudeenergiegesetz

- ❑ **Ziele** (Vorstellungen) des Gesetzgebers:
 - Vollständige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung bis 2045 (65%-Reduzierung nur 1. Schritt) durch:
 - ❑ Deutliche Senkung des Wärmebedarfs.
 - ❑ Gebäudesanierung (Verdoppelung Sanierungsquote).
 - ❑ Verbesserung Heizungstechnik.
 - ❑ Heizungsaustausch (6 Mio. WP bis 2030!).
 - ❑ Ausbau Wärmenetze (100.000 Neuanschlüsse/a, Energieerzeugung auf EE-Basis bzw. unvermeidbarer Abwärme).
 - ❑ Absicherung Sozialverträglichkeit.
 - Gegenständliche Verpflichtungen besonders der Gebäudeeigentümer im GEG:
 - ❑ Baulicher Wärmeschutz.
 - ❑ Vorgaben/Verbesserungen zur Heizungstechnik.
 - ❑ Heizungsaustausch.

2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, Ausgangslage

➤ Gebäudeenergiegesetz

□ Ausgangslage

- 1/3 des Energiebedarfs → Heizen Gebäude und Versorgung mit Warmwasser.
 - 80% davon Deckung mit fossilen Energieträgern.
 - 40% des Erdgases für Versorgung Haushalte und Warmwasser.
- 41 Mio. Haushalte
 - rd. 50% (d.h. rd. Hälfte) Versorgung mit Erdgas.
 - rd. 25% Versorgung mit Heizöl.
 - rd. 14% Versorgung mit Fernwärme.
 - rd. 3% WP und Stromdirektheizungen.
 - Rest: Feste Brennstoffe (Holz, Pellets, Kohle, sonstige Biomasse).

2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, Ausgangslage

➤ Einbindung/Verzahnung des GEG und WPG

Wärmeplanungsgesetz	Gebäudeenergiegesetz	Förderungsmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none">• Pflicht zur Erstellung von Wärmeplänen, Übertragung wohl als Pflichtaufgaben auf die Gemeinden.• Für Gemeinden > 100.000 EW 30.06.2026.• Für Gemeinden < 100.000 EW 30.06.2028.• Gemeinden < 10.000 EW Vereinfachtes Verfahren sowie Konvoi-Verfahren.• Ziel insgesamt: Dekarbonisierung der Wärmenetze.	<ul style="list-style-type: none">• Einführung eines „strikten“ Ordnungsrechts bezüglich Einbau Heizungsanlagen/Heizungsaustausch.• Energieerzeugung über EE.• Technologieoffenheit.	<ul style="list-style-type: none">• Förderung gem. BEG, BEW sowie weitere sonstige Förderungsmaßnahmen.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ Wesentliche Inhalte der 2. Novelle

- ❑ Fortgeltung Heizungsprüfung und -optimierung, hydraulischer Abgleich (§ § 60 b, c).
- ❑ Gebäudeautomation, § 71 a.
- ❑ Mieterschützende Regelungen, § 71 o und BGB.
- ❑ Anpassung Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung und der Kehr- und Überprüfungsordnung.
- ❑ **65%-Regelung als essentielle Neuregelung, § 71 Abs. 1**
 - Eine Heizungsanlage darf zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie zu mindestens 65% die mit der Anlage erzeugten Wärme mit
 - ❑ erneuerbaren Energien oder
 - ❑ unvermeidbarer Abwärmeerzeugt.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ **Nachweis der Einhaltung der 65%-Regelung, Einzelnachweis**

- ❑ Freie Wahl des Gebäudeeigentümers, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen der 65%-Regelung erfüllt werden.
- ❑ **Nachweisführung** gem. § 71 Abs. 2 durch:
 - „*Berechtigte Person*“ (Sachverständiger) vor Anlageninbetriebnahme.
 - Auf Grundlage Berechnungen gem. DIN V 18599: 2018-09.
 - Einbau und Betrieb gemäß Anforderungen Nachweis.
 - Aufbewahrungsverpflichtung des Nachweises für 10 Jahre.
 - Vorlagepflicht auf Verlangen der Behörde oder des Bezirksschornsteinfegermeisters.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ Nachweis der Einhaltung der 65%-Regelung, Erfüllungsoptionen

- ❑ Anforderungen der 65%-Regelung gelten bei folgenden Anlagen als erfüllt (sogenannte Erfüllungsoptionen):
 - Wärmenetzanschluss, § 71 b.
 - Elektrische Wärmepumpe, § 71 c.
 - Stromdirektheizung, § 71 d.
 - Solarthermische Anlage, § 71 e.
 - Flüssige und gasförmige Biomasse- oder Wasserstoffheizung, 71 f, g.
 - Wärmepumpen – Hybridheizung, § 71 h.
 - ❑ Weitere Voraussetzungen: Anlagen müssen
 - einzeln oder in Kombination zur
 - vollständigen Deckung des Wärmebedarf der durch die Anlagen versorgten
 - ❑ Wohnungen bzw.
 - ❑ sonstigen Nutzungseinheiten oder
 - ❑ Gebäude des Gebäudenetzes
- führen.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ Erfüllungsoption: Wärmenetzanschluss, § 71 b

- ❑ Die 65%-Regelung gilt bei einem Wärmenetzanschluss an ein bestehendes oder neues Wärmenetz als erfüllt, wenn gem. § 71 b die Anforderungen an das Wärmenetz durch den Wärmenetzbetreiber erfüllt sind.
- ❑ Begründung: Die Dekarbonisierung der Wärmenetze erfolgt gemäß den Anforderungen des WPG.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ Erfüllungsoption: Elektrische Wärmepumpe, § 71 c

- ❑ Keine spezifischen weiteren Anforderungen, der Einbau einer elektrischen Wärmepumpe erfüllt die Option.
- ❑ Begründung: Dekarbonisierung des Wärmesektors erfolgt durch andere rechtliche Vorgaben, z.B. EEG, EU-ETS.
Rechtfertigung der Bevorzugung (?)
- ❑ Mieterschutzregelung gem. § 71 o: Mieterhöhung als Modernisierungsmaßnahme nur gerechtfertigt, wenn die Jahresarbeitszahl über 2,5 liegt.

Inhalte des Gebäudeneergiesetzes

➤ Erfüllungsoption: Stromdirektheizung, § 71 d

- ❑ Einbau und Aufstellung nur in besonders gut gedämmten Gebäuden, Unterscheidung der gesetzlichen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz
 - bei Neubauten um 45 %,
 - bei Bestandsgebäuden um 30% (bzw. 45% bei einem bestehenden Gebäude mit einer Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger).
 - Nachweisführung erforderlich.
- ❑ Ausnahmen:
 - Austausch einer bestehenden einzelnen Einzelraum-Stromdirektheizung.
 - Stromdirektheizungen in Gebäudezonen mit einer Raumhöhe von mehr als 4 m.
 - Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

- **Erfüllungsoption: Solarthermische Anlage, § 71 e**
 - ❑ Zertifizierung mit EU-Prüfzeichen „*Solar Keymark*“.
 - ❑ Zertifizierung gemäß anerkannten Regeln der Technik.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

- **Erfüllungsoption: Flüssige und gasförmige Biomasse- oder Wasserstoffheizung, § 71 f**
 - ❑ 65%-Anforderung aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate.
 - Anforderungen der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung müssen erfüllt sein.
 - Massebilanzsysteme müssen erfüllt sein, d.h. Nachweise von entsprechenden klimaneutralen Brennstoffen, detaillierte Nachweise erforderlich.
 - ❑ Problem: Biomassepotential kann nur schwer eingeschätzt werden, Preisentwicklungen mehr als offen, kann keine Alternative sein.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ **Erfüllungsoption: Wärmepumpen-Hybridheizung, § 71 h**

- ❑ Vorrang für die Wärmepumpe bei bivalentem Betrieb, Spitzenlastherzeuger ist ein Brennwärtekessel.
- ❑ Gemeinsame, fernansprechbare Steuerung.
- ❑ Thermische Leistung der Wärmepumpe muss mindestens 30% der Heizlast betragen, bei bivalentem Betrieb mindestens 40%.

➤ **Erfüllungsoption: Solarthermie-Hybridheizung, § 71 h**

- ❑ Anforderungen an Aperturflächen für Solar-Hybridheizung.
- ❑ Kombination mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffheizung.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

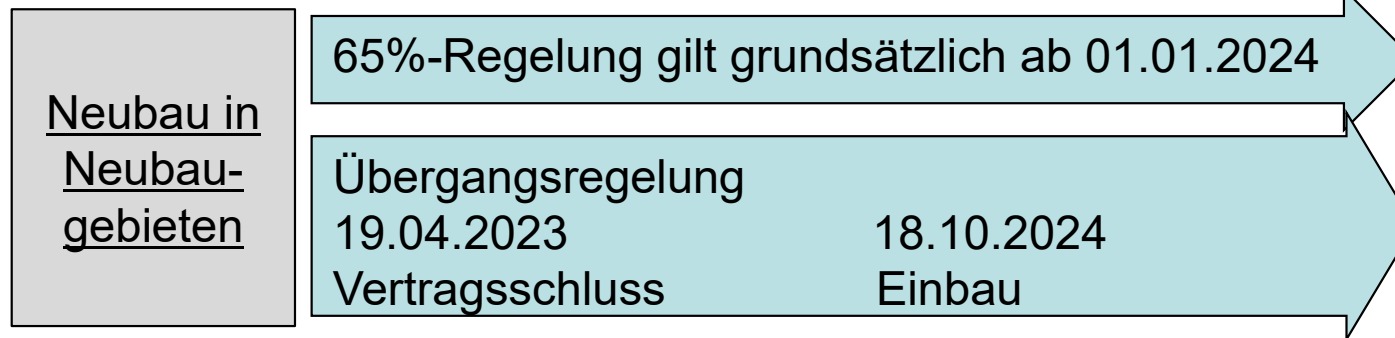
➤ Erfüllungsoptionen

❑ Eindruck, Wertung:

- Das Gesetz gibt der Wärmepumpentechnologie einen klaren Vorrang, § 71 c ist knapp gefasst, wenige bzw. kaum spezifische Vorgaben.
- Relativ weitgehende Anforderungen dagegen z.B. für Heizungen, die z.B. Gas bzw. Wasserstoff einsetzen.
- Ordnungsrechtlich strikte Vorgaben, die bis 2045 gelten sollen, stehen in Konflikt mit Technologieoffenheit, da insbesondere kaum/keine Prognosen getroffen werden können, welche Technologien in zukünftigen Jahren, z.B. 2045, am besten zum Einsatz kommen könnten, um die Dekarbonisierung bestmöglich zu erzielen.
- Einschränkung Wettbewerb durch Ordnungsrecht.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

- **Verknüpfung/Verzahnung mit kommunaler Wärmeplanung**
 - **Beginn/zeitliche Geltung der 65%-Regelung bezüglich Neubauten**



- In Neubaugebieten muss ab dem 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizungsanlage mindestens zu 65% erneuerbare Energien nutzen.
- Ausnahme: Gilt nicht für Heizungsanlagen, für die ein Lieferungs- und Leistungsvertrag vor dem 19.04.2023 geschlossen wurde und die Heizungsanlage bis zum Ablauf des 18.10.2024 zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wird, § 71 Abs. 12.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ Beginn/zeitliche Geltung der 65%-Regelung, Verzahnung mit kommunaler Wärmeplanung

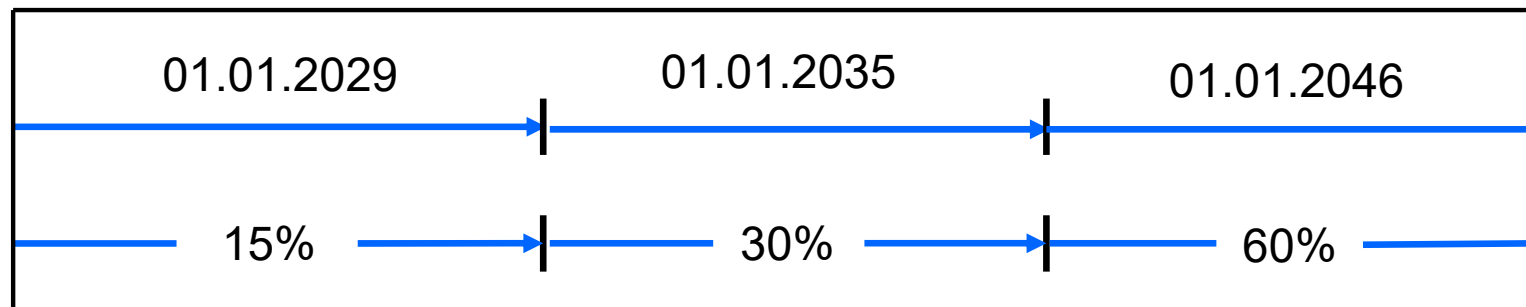
Heizungstausch in Bestandsgebäude sowie Einbau in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten	65%-Regelung	
	Kommunale Wärmeplanung Gebiet > 100.000 EW + Auswahlentscheidung ↓ Spätestens ab 1. Juli 2026	Kommunale Wärmeplanung Gebiet < 100.000 EW + Auswahlentscheidung ↓ Spätestens ab 1. Juli 2028

- ❑ 65%-Regelung in größeren Gemeinden: Ab 1. Juli 2026
- ❑ 65%-Regelung in kleineren Gemeinden: Ab 1. Juli 2028
- ❑ Geltung vor 1. Juli 2026 bzw. 2028, wenn eine Auswahlentscheidung der zuständigen Behörde für neue oder erweiterte Wärmenetze (oder Wasserstoffnetze) getroffen worden ist.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ Beginn/zeitliche Geltung der 65%-Regelung, weiter Ausnahmefälle

- ❑ Zwischenzeitlich neu eingebaute fossile Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden sowie in Neubauten in bebauten Gebieten (keine Neubaugebiete) müssen einen steigenden Anteil an Biomasse bzw. Wasserstoff für den Einsatz als Brennstoff sicherstellen.



Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

- **Beginn/zeitliche Geltung der 65%-Regelung, Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes**
 - ❑ **Vertraglich zugesicherter Wärmenetzanschluss, § 71 j**
 - Wärmeplan selbst hat keine rechtliche Außenwirkung („*strategische Planung*“).
 - Außenwirkung durch behördliche Entscheidung für
 - ❑ Wärmenetzgebiet (Neu- und Ausbaugbiet) oder unter Umständen
 - ❑ Wasserstoffnetzausbaugbiet.
 - **Übergangsvorschrift:** Bei rechtlich verbindlicher Zusage für Anschluss an Wärmenetz (bis zu 10 Jahre nach Vertragsabschluss), bei Anschluss an Wasserstoffnetz bis maximal 2045.
 - ❑ Zusage
 - ❑ Transformationsvereinbarung, etc.
 - Prüfung Voraussetzungen der Rechtswirkung der Entscheidung gem. § 27 WPG.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ Übergangsfristen

❑ Allgemeine Übergangsfrist, Heizungs Austausch, § 71 i

- Übergangsfrist für höchstens 5 Jahre im Falle eines Heizungs austausches ohne Einhaltung der 65%-Regelung nach § 71 Abs. 1.
- Es kann eine fossile Heizungsanlage eingebaut, aufgestellt und betrieben werden.
- Nochmaliger Heizungs austausch möglich, aber keine Verlängerung der Frist von 5 Jahren.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ Übergangsfristen

❑ **Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes, § 71 j**

- 10-jährige Übergangsfrist für Heizungsanlagen (Einbau, Aufstellung, Betrieb) → Ziel Anschluss an Wärmenetz, d.h.
 - ❑ Einhaltung der 65%-Regelung ist nicht geboten.
 - ❑ Ohne Verpflichtung Anteil Biomasse/Wasserstoff ab dem Jahr 2024 einzuhalten.
- ➔ Gesetzgeber will Anschluss an Wärmenetze fördern.
- Voraussetzungen:
 - ❑ Vorliegen Wärmenetzausbauplan mit 2- bis 3-jährlichen Meilensteinen.
 - ❑ Vorliegen eines Vertrages mit mindestens 65% Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme mit Belieferung spätestens innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss.
 - ❑ Verpflichtungen des Wärmenetzbetreibers, das Wärmenetz spätestens innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss in Betrieb zu nehmen.
- Wenn Anschluss an Wärmenetz nicht erfolgt, ist Gebäudeeigentümer verpflichtet, die 65%-Regelung spätestens nach Ablauf von 3 Jahre einzuhalten.
- Gebäudeeigentümer hat gegen Wärmenetzbetreiber Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten, wenn Anschluss an das Wärmenetz nicht erfolgt und der Wärmenetzbetreiber dies zu vertreten hat.

Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes

➤ Übergangsfristen

- ❑ Übergangsfristen bei Wasserstoffnetzen, § 71 k.
- ❑ Übergangsfristen bei Gasetagenheizungen, § 71 l.

➤ Mieterschutzregelungen

- ❑ Begründung Modernisierungsumlage, § 71 o.
- ❑ Bei Gebäuden mit mindestens 6 Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten gelten:
 - Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen, § 60 a.
 - Prüfung und Optimierung von älteren Heizungsanlagen, § 60 b.
 - Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung, § 60 c.
- ❑ Modernisierungsumlage für Heizungstausch, § 559 e BGB.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dieter Gersemann
Rechtsanwalt

Landsknechtstraße 5
79102 Freiburg
Tel.: 0761 / 7 03 18-0
Fax: 0761 / 7 03 18-19
freiburg@gersemann.de

www.gersemann.de