



GEG – Gebäudeenergiegesetz: Anforderungen an neue Heizungen seit 2024

Am 1. Januar 2024 ist die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft getreten. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete. Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Im Folgenden die wesentlichen Regelungen:

1. Kein neues Betriebsverbot für funktionierende Heizungen

Das seit 2024 geltende GEG beinhaltet keine neuen Pflichten zum Austausch funktionierender Heizungen – mit Ausnahme des seit 2015 bestehenden Betriebsverbots für 30 Jahre alte Standard-Öl- oder Gasheizkessel. Spätestens 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

2. Einbau fossiler Heizungen bleibt weiterhin möglich, ist aber an Bedingungen geknüpft

Bis zum Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da Ölheizungen theoretisch mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können. Ob und wo zukünftig Biomasse oder Wasserstoff für Heizungszwecke zur Verfügung stehen wird, ist derzeit ungewiss.

3. Beratung vor Heizungseinbau wird Pflicht

Eigentümer müssen sich vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Person – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen. Insbesondere sollen Hauseigentümer über steigende Betriebskosten infolge der CO₂-Bepreisung fossiler Brennstoffe und der zu erwartenden Preisentwicklung bei Biomasse und Wasserstoff aufgeklärt und zu alternativen Lösungen beraten werden. Zudem soll auf die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung hingewiesen werden.

4. Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung erfüllen. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird die Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt sie erst nach dem 30. Juni 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht automatisch verpflichtend. Erst wenn die Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt, wird die Pflicht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.

5. Verschiedene Erfüllungsoptionen sind möglich

Um ein Gebäude mit dem vorgeschriebenen Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien zu beheizen, kommen verschiedene pauschale Erfüllungsoptionen infrage:

- Anschluss an ein neues oder bestehendes Wärmenetz
- Einbau einer Wärmepumpe mit Luft, Erdreich oder Wasser als Wärmequelle
- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse
- Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff
- Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien)
- Einbau einer Stromdirektheizung in gut gedämmten Häusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Eigentümer selbst darin wohnt.

6. Übergangsfristen bei Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz

Auch wenn die kommunale Wärmeplanung vorliegt und ein Wärme- oder Wasserstoffnetz für das entsprechende Gebiet vorliegt, muss dieses Netz oftmals erst noch errichtet oder ausgebaut werden, bevor ein Anschluss des Gebäudes an dieses Netz möglich ist. Das neue GEG sieht bis zum endgültigen Anschluss Übergangsfristen vor, in denen Eigentümer eine Heizungsanlage ohne Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe einbauen und betreiben dürfen.

GEG: Anforderungen an neue Heizungen seit 2024

7. Allgemeine Übergangsfristen

Bei einem Heizungsaustausch kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basiert. Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll. Für die Umstellung auf eine Zentralheizung hat der Eigentümer beziehungsweise die WEG weitere acht Jahre Zeit. Anderenfalls muss jedes neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür kämen dann der Betrieb einer Gastherme mit Biomethan beziehungsweise Wasserstoff oder die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen (sogenannte Klima-Splitgeräte) infrage.

8. Ausnahmen

Eine Befreiung von diesen Pflichten ist auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen

- durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder
- im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Ebenso dürfen alle vor dem 19. April 2023 bestellten Heizungen noch bis zum Ablauf des 1. Oktober 2024 nach altem Recht eingebaut und betrieben werden.

9. Förderung bei Nutzung erneuerbarer Energien

Das GEG sieht verschiedene geförderte Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien vor. Die Förderbedingungen und -konditionen für den Einbau klimafreundlicher Heizungen haben sich mit Inkrafttreten des novellierten GEG geändert. Seit dem 1. Januar 2024 ist die Förderrichtlinie „Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG – EM)“ in Kraft. Dazu mehr auf der Internetseite des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWK) unter www.energiewechsel.de.

10. Ordnungswidrigkeit und Bußgeld

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet, nunmehr auch die Einhaltung der neuen 65 Prozent-Anforderungen und der gesetzlichen Übergangsfristen zu prüfen. Ein Verstoß gegen die neuen Pflichten gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro bestraft werden kann.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

