



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

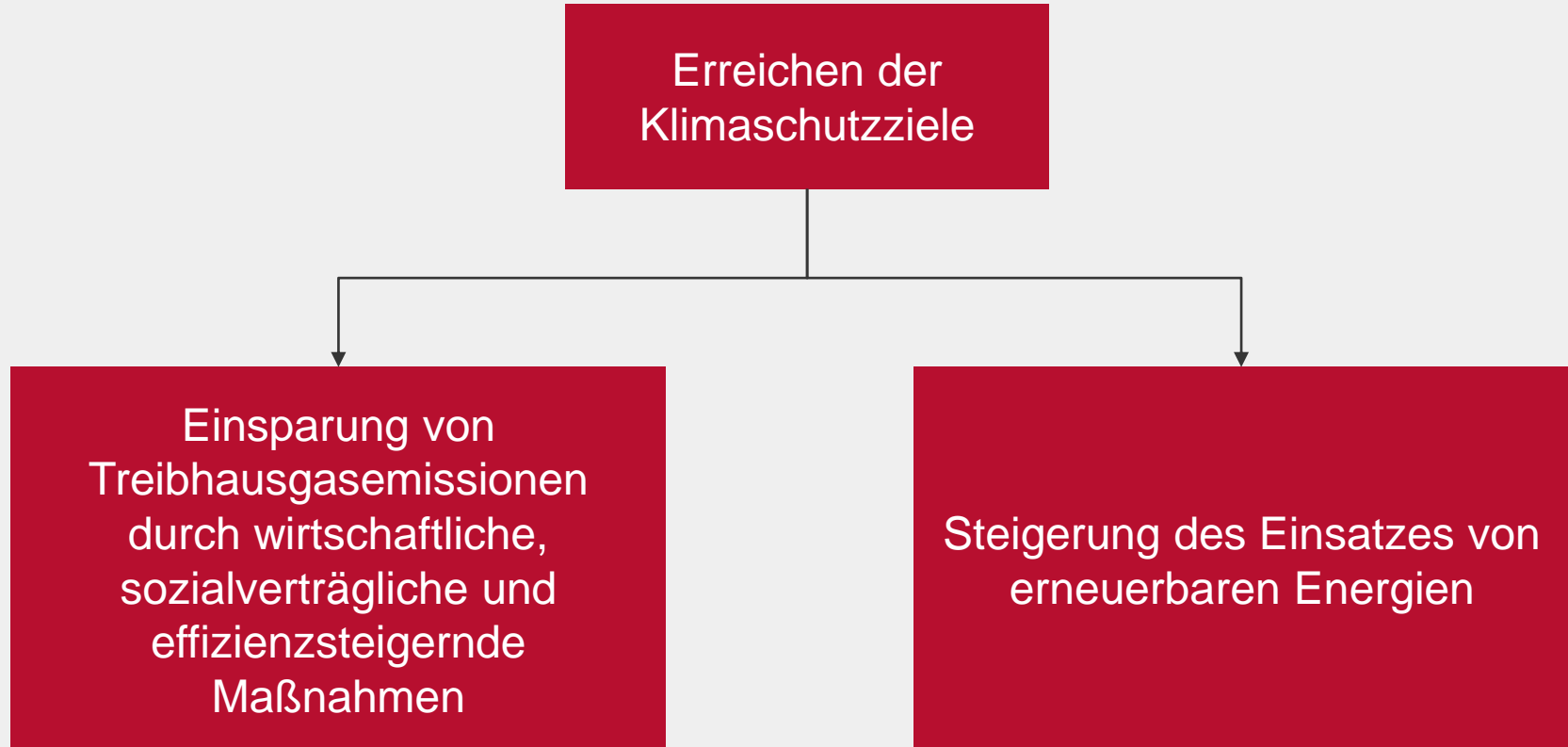
Das Gebäudeenergiegesetz – mehr als nur das Heizungsgesetz?

Morgenlage, 23.11.2023

Dr. Philipp Libert, Christina Hamacher



- Gebäudeenergiegesetz (**GEG**) ist (schon) zum **01.11.2020** in Kraft getreten
 - Energieeinsparverordnung (**EnEV**), Energieeinsparungsgesetz (**EnEG**) und Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (**EEWärmeG**) wurden im GEG **zusammengeführt**
 - Inhalt: Anforderungen an die **energetische Qualität** von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von **Energieausweisen** sowie an den Einsatz **erneuerbarer Energien** in Gebäuden
 - Regelung zu Heizungen: Mehr als 30 Jahre alte Heizkessel sind zu ersetzen (§ 72 GEG)



➤ 1. GEG-Novelle zum **01.01.2023** :

- **Reduzierung** des zulässigen **Jahres-Primärenergiebedarfs** für Neubauten von 75% auf 55% des Bedarfs eines Referenz-Gebäudes
- Anpassungen des **Nachweisverfahrens** für **Wohngebäude** (geregelt in Anlage 5 zum GEG)
- Einführung eines **Primärenergiefaktors** für Strom zum Betrieb von wärmenetzgebundenen **Großwärmepumpen**



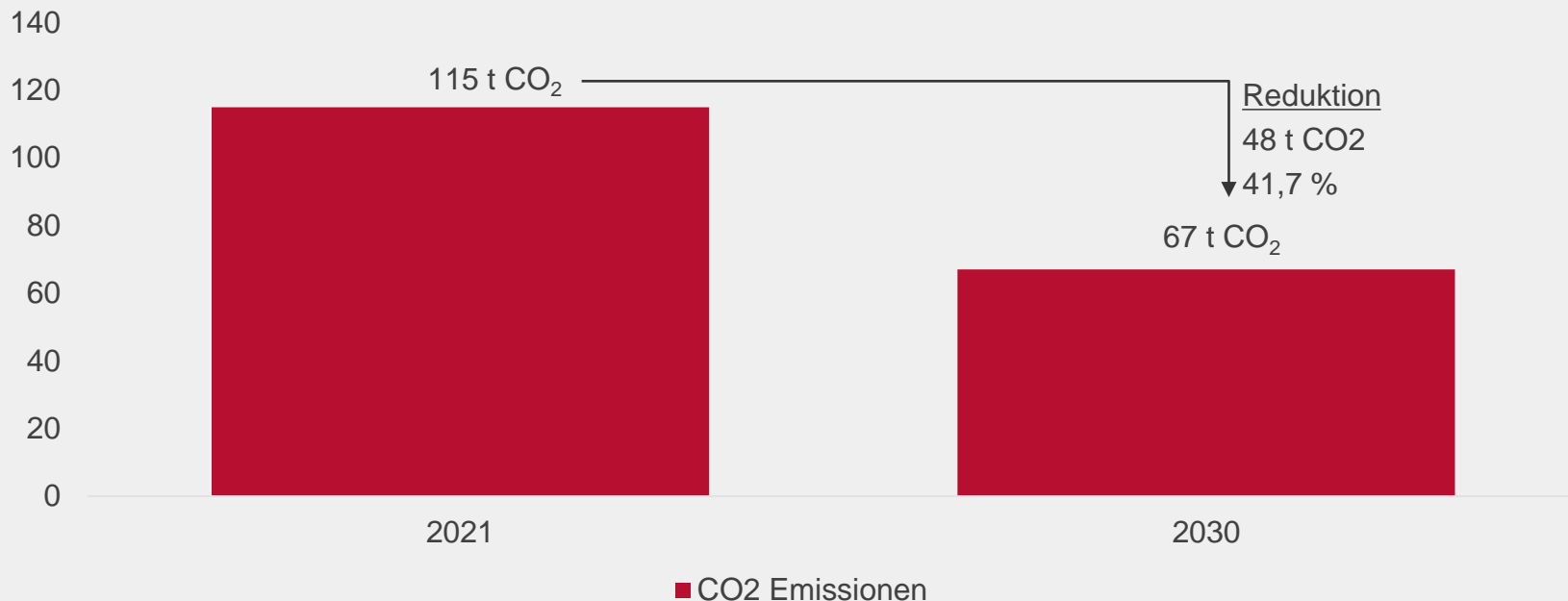
2. Novelle des GEG zum **01.01.2024** („Heizungsgesetz“)

Transformation des Gebäudesektor zur Erreichung der Klimaschutzziele



- Der Gebäudesektor erzeugt aktuell 30 % der CO₂ Gesamtemissionen
- Nach § 4 Abs. 1 Nr. 4, Anh. 2 Klimaschutzgesetz (KSG) darf er bis zum Jahr 2030 max. 67 Mio. t CO₂ emittieren

Vorgeschriebene CO₂ -Reduktion in Mio. Tonnen bis 2030



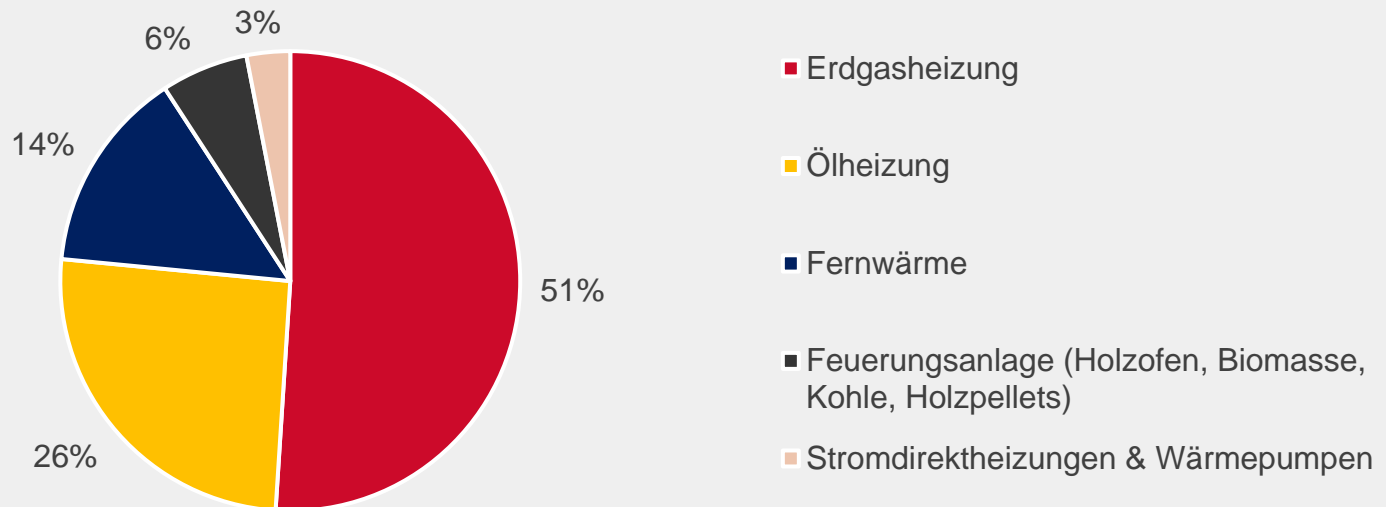
Ausgangssituation: In 2021 ist Erdgas weiterhin der meistgenutzte Energieträger für die Wärmeerzeugung



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- > 80% der Wärmenachfrage wird noch durch die Verbrennung fossiler Energieträger gedeckt
- > 40% des verbrauchten Erdgases entfällt auf Gebäudeheizung & Warmwasser

Anteil der verwendeten Heiztechniken in deutschen Haushalten in 2021



Bei neu installierten Heizungen betrug der Anteil der Gasheizungen im Jahr 2021 insgesamt 70%



- Vorgaben für den **Einbau von Heizungen** in Gebäuden: **Pflicht zum Einbau einer Heizung, die zu mindestens 65 % mit Erneuerbaren Energien (EE) betrieben wird (§ 71 GEG neu)**

- Differenziertes **Fristenprogramm**, das am 01.01.2024 beginnt, mit vielen **Ausnahmen** und **Sonderregelungen**

- **Haupt-Kriterien:**
 - Erfolgt Einbau in Bestandsgebäude oder Neubau
 - Wo steht das Gebäude: Neubaugebiet oder nicht (sog. Baulückenschluss)
 - Hat Kommune Wärmeplanung vorgelegt (siehe Lenz und Johlen-Morgenlage am 21.09.2023)
 - Ist Kommune größer oder kleiner als 100.000 Einwohner

Fristenprogramm – Wann gilt Pflicht zum Einbau einer Heizung, die zu 65 % EE bezieht (Grundsätze)



Bestehende Gebäude	Zu errichtende Gebäude	
<p>65%-Regel ist anzuwenden, wenn</p> <p>einen Monat nach Bekanntgabe des Wärmeplans</p> <p>Ansonsten: ab 30.06.2026 bei einer Gemeinde in der am 01.01.2024 > 100.000 Einwohner gemeldet sind</p> <p>ab 30.06.2028 bei einer Gemeinde in der am 01.01.2024 < 100.000 Einwohner gemeldet sind</p>	<p>65%-Regel anwendbar wie bei Bestand, wenn</p> <p>es sich um die Schließung einer Baulücke handelt und</p> <ul style="list-style-type: none"> sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § § 34, 35 BauGB richtet oder bei beschlossenem B-Plan, § 30 BauGB, die Öffentlichkeitsbeteiligung vor dem 03.04.2023 eingeleitet worden ist 	<p>65%-Regel ab 01.01.2024 anzuwenden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> es sich nicht um die Schließung einer Baulücke handelt oder bei einem beschlossenen B-Plan, § 30 BauGB, die Öffentlichkeitsbeteiligung ab dem 03.04.2023 eingeleitet worden ist



- Verstöße gegen zahlreiche Vorschriften des GEG sind bußgeldbewehrt (§ 108 GEG)
- § 108 GEG: Geldbußen bis 50.000 € möglich

Vorgaben für Heizungen, die vor dem 01.01.2024 eingebaut werden



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Heizungen, die **vor dem 01.01.2024** eingebaut wurden, dürfen weiterhin betrieben (auch ausschließlich mit fossilen Brennstoffen) und repariert werden
- Aber: Maximal zulässige Betriebsdauer von 30 Jahren zu beachten
- Beispiel: Gasheizung, die 2005 eingebaut wurde, muss 2035 außer Betrieb genommen werden
- § 72 Abs. 4 GEG: Heizkessel dürfen längstens **bis zum Ablauf des 31.12.2044** mit fossilen Brennstoffen betrieben werden

Vorgaben für Heizungen, die ab dem 01.01.2024 und vor Stichtag eingebaut werden



- Heizungen, die **nach dem 01.01.2024**, aber **vor** den Stichtagen eingebaut werden, dürfen vorübergehend ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben werden,

- Ab 2029 gelten Sonderregelungen:
 - **Ab 2029**: mindestens 15 Prozent
 - **Ab 2035**: mindestens 30 Prozent
 - **Ab 2040**: mindestens 60 Prozent
 - **Ab 2045**: 100 Prozent

der bereitgestellten Wärme müssen aus Biomasse, grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt werden



- **Verantwortlicher** nach dem GEG ist der **Bauherr** oder **Gebäudeeigentümer** (§ 8 GEG)
- **Staatliche Förderung** vorgesehen, GEG gilt aber unabhängig von Förderungsmöglichkeiten
- Bei **vermieteten** Objekten:
 - **Wohnraum**: allg. Regelung zur Modernisierung gelten grundsätzlich (§ 559 BGB), aber Mieterhöhung darf maximal 0,50 €/qm betragen, spezielle Nachweise zu erbringen
 - **Gewerberaum**: § 559 gilt nicht im Gewerberaummietrecht, Beteiligung des Mieters abhängig vom individuellen Mietvertrag (und den dort getroffenen Regelungen zur Instandhaltung/Modernisierung des Mietobjekts)



Welche weiteren Änderungen kommen ab dem
01.01.2024 noch auf den Gebäudesektor zu?



- **„Erneuerbare Energien“** im Sinne des § 71 Abs. 1 GEG
 - Geothermie und Umweltwärme, Solarenergie, Windenergie, aus fester, flüssiger oder gasförmiger Biomasse erzeugte Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien

- **Nachweiserfordernis** nach § 71 Abs. 2 GEG
 - Berechnung nach DIN V 18599:2018-09 von einer nach § 88 GEG dazu berechtigten Person

- **Keine** Nachweispflicht bei Wahl einer **Erfüllungsfiktion**, § 71 Abs. 3 i.V.m. §§ 71 b bis 71h GEG
 - Anschluss an Wärmenetz
 - Elektrisch angetriebene Wärmepumpe
 - Stromdirektheizung
 - Solarthermische Anlage
 - Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse, grünem/blauem Wasserstoff einschl. Derivate gemäß
 - Wärmepumpen-Hybridheizung und Solarthermie-Hybridheizungen





- 65%-EE-Vorgabe gilt **nicht** für Heizungsanlagen, für die
 - ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem 19.04.2023 abgeschlossen wurde **und**
 - die bis zum Ablauf des 18.10.2024 zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden

- Wann müssen diese „Bestandsheizungen“ ausgetauscht werden?



- Heizkessel, die **vor dem 01.01.1991** eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden
- Heizkessel, die **nach dem 01.01.1991 und vor dem Zeitpunkt nach § 71 Abs. 12 GEG eingebaut werden**, müssen 30 Jahre nach Einbau oder Inbetriebnahme stillgelegt werden
 - bis dahin: Reparatur und Weiterbetrieb zulässig
- **neu:** unabhängig von den vorstehenden Regelungen, dürfen Heizkessel nach § 72 Abs. 4 GEG längstens **bis zum Ablauf des 31.12.2044** mit fossilen Brennstoffen betrieben werden
- „**Havarie**“ innerhalb der 30 Jahre: Ersatz durch Heizung, die die 65%-EE-Vorgabe einhält → Übergangsfristen gemäß §§ 71i ff GEG

Was gilt, wenn ein kommunaler Wärmeplan bereits vorhanden ist?



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Bestandsschutz** für kommunale Wärmepläne, die vor den bundesgesetzlichen Stichtagen (30.06.2026 und 30.06.2028) erstellt werden

- in diesen Fällen: 65%-Regel nicht automatisch anzuwenden
 - zusätzlich erforderlich: eine grundstücksbezogene Entscheidung einer landesrechtlich zu bestimmenden Stelle über die Ausweisung von Gebieten zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder Wasserstoffnetzausbaugebieten erforderlich (siehe Lenz und Johlen-Morgenlage am 21.09.2023)



- Beratungspflicht **vor** Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird
 - Ziel: Aufklärung über mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und der möglichen Unwirtschaftlichkeit des Einbaus aufgrund ansteigender Kohlenstoffdioxid-Bepreisung
 - Beratung muss durch fachkundige Person gemäß § 60b Abs. 3 S. 1 oder § 88 Abs. 1 GEG durchgeführt werden
 - Grundlage der Beratung: noch vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen herauszugebende Informationen

- Haftungsfragen im GEG nicht speziell geregelt



- **Maximal 5 Jahre Interimsbetrieb** mit einer Heizungsanlage, die die 65%-Vorgabe nicht erfüllt und **nach**
 - dem 30.06.2026/30.06.2028 oder
 - mehr als 1 Monat nach Bekanntgabe des Wärmeplans eingebaut wurde

- **Fristbeginn:** Tag an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden

- gilt auch, wenn innerhalb der 5 Jahresfrist eine neue Interimsanlage eingebaut wird



- **Frist von bis zu 10 Jahren**, wenn vor Einbau oder Aufstellung
 - Vertrag zur Lieferung von mind. 65% Wärme aus erneuerbaren Energien/unvermeidbare Abwärme sowie Wärmenetzanschluss durch den Gebäudeeigentümer,
 - Fahrplan für die Erschließung des Gebiets durch Netzbetreiber bei zuständiger Landesbehörde **und**
 - vertragliche Verpflichtung des Wärmenetzbetreibers gegenüber dem Eigentümer, das Wärmenetz innerhalb von 10 Jahren in Betrieb zu nehmen nachgewiesen wird

- Bei Nichterfüllung: Übergangsfrist **verkürzt sich auf 3 Jahre**

- **Erstattungsanspruch** gegen Netzbetreiber in Höhe der entstehenden Mehrkosten, wenn Nichterfüllung auf fehlende Inbetriebnahme oder Aufgeben der Gebietserschließung zurückzuführen ist.

Übergangsfristen bei einer Heizungsanlage, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen kann, § 71k GEG



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Einbau einer fossilen Erdgasheizung, die **umrüstbar auf 100% Wasserstoff** ist, kann eingebaut werden, wenn
 - das Gebäude nach Maßgabe des Wärmeplans in einem **Wasserstoffnetzausbaubereich** liegt, welches **bis 31.12.2044** vollständig mit Wasserstoff versorgt werden soll und
 - der Netzbetreiber der zuständigen Landesbehörde **bis 30.06.2028** einen Fahrplan vorlegt
- Heizungsanlage ist umrüstbar, wenn mit niederschweligen Maßnahmen nach dem Austausch einzelner Bauteile ein Betrieb mit 100% Wasserstoff möglich ist.
- Genehmigung des Fahrplans und Prüfung alle 3 Jahre durch BNetzA
 - Wenn Anforderungen nicht erfüllt werden oder Wasserstoffverteilstrom nicht weiterverfolgt werden: 65%-EE-Vorgabe muss **binnen 3 Jahren erfüllt** werden
- **Erstattungsanspruch** gegen Netzbetreiber in Höhe der Mehrkosten



- In Gebäuden, in denen **mindestens eine Etagenheizung** betrieben wird, ist die 65%-EE-Vorgabe erst **5 Jahre** nach dem Zeitpunkt, in dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht wurde und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde, einzuhalten
- **Verlängerung** dieser Frist um **maximal 8 Jahre**, wenn entschieden wird, dass in dem Gebäude mit mind. einer Etagenheizung innerhalb der 5 Jahre, die Wärmeversorgung ganz oder teilweise auf eine zentrale Heizungsanlage zur Erfüllung der 65%-EE-Vorgabe umgestellt wird.



- Bei einem **Bestandsgebäude** zur Beheizung einer **Gebäudezone mit mehr als 4 Meter Raumhöhe** kann **höchstens für 10 Jahre** nach Austausch der ersten einzelnen dezentralen Gebläse- und Strahlungsheizung eine neue einzelne dezentrale Gebläse- oder Strahlungsheizung eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, sofern die neue Anlage der besten verfügbaren Technik entspricht
- Alle einzelnen dezentralen Gebläse- oder Strahlungsheizungen der Halle oder eine zentrale Heizungsanlage müssen **spätestens innerhalb eines Jahres** nach Ablauf der 10 Jahres Frist die 65%-EE-Vorgabe erfüllen



- für nach dem **31.12.2023** eingebaute **Wärmepumpen**
 - in einem **Gebäude mit mind. sechs Wohnungen/selbständigen Nutzungseinheiten**
 - Betriebsprüfung muss **nach einer vollständigen Heizperiode, spätestens aber nach 2 Jahre nach Inbetriebnahme** erfolgen
 - Wenn die Wärmepumpe keiner Fernkontrolle unterliegt: Wiederholung alle 5 Jahre
 - Betriebsprüfung ist durch eine **fachkundige Person** im Sinne des § 60a Abs. 4 GEG durchzuführen
 - Ergebnis der Prüfung ist schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zu übermitteln
 - **Erforderliche Optimierungsmaßnahmen** sind **innerhalb eines Jahres nach der Betriebsprüfung** durchzuführen
 - Ergebnis der Betriebsprüfung sowie Nachweis über durchgeführte Optimierungsmaßnahmen sind auf Verlangen dem Mieter/Pächter vorzulegen



- Für **Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger** in Gebäuden mit **mind. sechs Wohnungen**/selbständigen Nutzungseinheiten
- für **nach dem 30.09.2009** eingebaute oder aufgestellte Heizungsanlagen
 - innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach Einbau oder Aufstellung durchgeführt werden
- Für **vor dem 30.09.2009** eingebaute oder aufgestellte Heizungsanlagen
 - bis zum 30.09.2027 durchzuführen
- fachkundige Person im Sinne des § 60a Abs. 4 GEG

- Optimierungsmaßnahmen: innerhalb eines Jahres nach der Prüfung

- Wiederholung nicht erforderlich, wenn nach der Inspektion keine Änderungen an der Anlage oder in Bezug auf den Wärmebedarf eingetreten sind



- Vermieter kann bei einem Wärmepumpeneinbau nach § 71 c GEG eine Mieterhöhung **in voller Höhe** der Kosten nur dann verlangen, wenn
 - er den Nachweis erbracht hat, dass die Jahresarbeitszahl über 2,5 liegt
 - Ausnahmen zur Nachweiserbringung, wenn das Gebäude
 - nach 1996 errichtet worden ist,
 - mindestens den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung in der bis zum 31.01.2002 geltenden Vorgaben entspricht oder diese Anforderungen nicht überschreitet,
 - den Anforderungen des Effizienzhausniveaus 115 oder 100 entspricht **oder**
 - Mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden kann, die nicht mehr als 55 Grad Celsius bei lokaler Norm-Außentemperatur beträgt
- Ansonsten kann der Vermieter für eine Mieterhöhung **nur 50 %** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zugrunde legen
- § § 559, 559 e BGB: **max. Mieterhöhung um 0,50 €/m² innerhalb von 6 Jahren**, wenn Modernisierungsmaßnahmen zur Einhaltung der 65%-EE-Vorgabe erfolgen

Auswirkungen auf Verfahren für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 71n GEG



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- bis zum **31.12.2024**: Pflicht zur Informationsbeschaffung durch Verwalter
 - Gegenüber dem Bezirksschornsteinfeger: alle erforderlichen Informationen zur Planung einer zentralisierten Wärmeversorgung
 - Gegenüber den Wohnungseigentümern über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen zur Einschätzung etwaigen Handlungsbedarfs
 - Frist zur Mitteilung der Informationserteilung: 6 Monate ab Verlangen
- Einberufung Wohnungseigentümerversammlung binnen 3 Monaten: Beratung über die Vorgehensweise zur Erfüllung der 65%-EE-Vorgabe und Aufklärung über die Rechtsfolge des § 74I Abs. 4 GEG
- Beschluss über Erfüllung der 65%-EE-Vorgabe muss binnen 5 Jahren getroffen **und** umgesetzt werden, ansonsten: Verpflichtung zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage
- Beibehaltung mind. einer Etagenheizung kann nur mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmung und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden

- **Förderprogramme** der Bundesregierung im Wert von weit über 1, 1 Milliarden Euro aus dem **Klima- und Transformationsfonds**
 - Bestandsbauten: Förderung durch (BEG EM) bis zu 70 % der Gesamtkosten
 - Neubauten: zinsgünstige Kredite

- **Klima- und Transformationsfond = verfassungswidrig**
- **Folgen des Urteils:** Umfang zukünftiger Förderung aktuell unklar, Bundesregierung hat bereits einen Förderstopp verhängt
 - bereits erteilte Förderzusagen bleiben bestehen
 - ob weitere Förderungen kommen werden, ist derzeit unklar



- Anwendungsbereich gemäß § 2 GEG bleibt unverändert
 - **Gebäude**, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie **beheizt oder gekühlt** werden und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung
 - Ausnahmetatbestände in § 2 Abs. 2 GEG geregelt, §§ 74 bis 78 GEG trotzdem anwendbar

- **Verantwortliche** im Sinne des § 8 GEG bleiben ebenfalls unverändert
 - **Bauherr oder Eigentümer**, soweit nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher bezeichnet ist
 - Im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen, die vom Bauherrn oder Eigentümer mit der **Errichtung oder Änderung** von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden



- **Vorbildfunktion** von Nichtwohngebäuden, die sich im Eigentum der **öffentlichen Hand** befinden und von einer Behörde genutzt wird
- **Prüfpflicht** der öffentlichen Hand bei Neubau oder grundlegenden Renovierung gemäß § 52 Abs. 2 GEG, ob und in welchem Umfang durch das Errichten einer Anlage zur Stromerzeugung bzw. Wärme- oder Kälteerzeugung aus erneuerbaren Energien in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude erzielt werden können
- über die Erfüllung der Vorbildfunktion im Internet oder **Informationspflicht** auf sonstige geeignete Weise, z.B. Klimaschutzbericht der Kommunen und Gemeinden
 - Bund informiert über die Vorbildfunktion im Klimaschutzbericht der Bundesregierung

Danke für Ihre Teilnahme!



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Dr. Philipp Libert

Rechtsanwalt
Maîtrise en droit

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 39
p.libert@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Christina Hamacher

Rechtsanwältin

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 93
c.hamacher@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de



Blieben Sie mit uns in Kontakt!

Abonnieren Sie unseren Newsletter, mit dem wir regelmäßig über aktuelle Rechtsthemen, Veranstaltungen und unsere Kanzlei informieren.

Anmelden können Sie sich über den QR-Code oder über lenz-johlen.de/newsletter-anmeldung

