



JOHNS
NESSLER

ALLES ZUM AKTUELLEN HEIZUNGSGESETZ (GEG)

Was Immobilien**eigentümer, Kauf**-Interessenten,
Makler, Verwalter, **Eigentümergeinschaften**,
Mieter, Sachverständige und Finanzierungsberater
zum Heizungsgesetz im Bestand wissen müssen

1. Auflage 2024

Heizungstausch
Heizkostenrechnung

www.heizungsgesetz.immobilien

Alles zum aktuellen Heizungsgesetz (GEG)

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

sind Sie die Sensationsmeldungen aus dem Internet zum neuen Heizungsgesetz auch leid? Die reißerischen Überschriften von vielen Artikeln oder Blogbeiträgen hinterlassen so manche Sorgenfalte auf der Stirn von Immobilieneigentümern und deren Beratern. Oft hält der angeblich kluge Artikel nicht das, was er verspricht, sondern lässt mehr Fragen offen als vorher bestanden haben.

Beispiele für nicht gelungenen Überschriften lauten u.a.:

- „**Heizungsgesetz trifft Eigentümer mit voller Wucht**“
- „**Die Wärmepumpe ist alternativlos**“
- „**Neues Heizungsgesetz betrifft Gasheizungen**“
- „**Heizungsgesetz-Debakel**“
- „**Schon ab 2024! Habeck will Öl- und Gasheizungen verbieten**“

Wenn in verschiedenen Artikeln Zahlen genannt werden wie „4 Mio. Menschen betroffen“, könnten Immobilieneigentümer in der Tat verunsichert werden.

Überschriften wie „Heizungsgesetz 2024 – das ändert sich bald für Sie“ führen nicht zu einer sachlichen Aufklärung, sondern sorgen für zusätzliche Verunsicherung. Ändert sich denn etwas für Immobilieneigentümer durch das Heizungsgesetz 2024?

In dieser Publikation haben wir die wichtigsten Fragen rund um das Heizungsgesetz 2024 zusammengefasst. Mit diesem Ratgeber halten Sie alle Antworten auf die Fragen rund um die Anforderungen des neuen Heizungsgesetzes, die eigene Heizung in der Immobilie, die Austausch- und Sanierungspflichten sowie die Nachrüstpflichten in bestehenden Immobilien in der Hand.

Wir gehen davon aus, dass Sie den Ratgeber als **Nachschlagewerk** für Ihre speziellen Fragen und Themen rund um die konkrete Heizung nutzen. Damit die jeweiligen Kapitel aus sich heraus verständlich sind, haben wir nicht zu viele Verweise in das Buch aufgenommen, sondern die wichtigsten Inhalte an den Stellen immer noch einmal erläutert, wenn wir es für richtig gehalten haben.





SVEN R. JOHNS

RECHTSANWALT

Sven R. Johns ist Rechtsanwalt in der Kanzlei MOSLER+ PARTNERRECHTSANWÄLTE München/Berlin, Partner im Berliner Büro, berät im Immobilienrecht und ist Experte im Datenschutzrecht (www.mosler-partner.com).

Als Referent ist er u.a. für verschiedene Fach-Akademien, die ZEB Business-School sowie einige Regionalverbände im Immobilienverband IVD tätig.

Gemeinsam mit der Sprengnetter Akademie hat er die Veranstaltungsreihe Gamechanger Energiewende konzipiert, in der zweimal im Jahr die aktuellen Energiethemen im Gebäudebestand diskutiert werden.

Als Autor verschiedener Fachbücher und Vertrags-Vorlagen für die Immobilienwirtschaft und -eigentümer fasst er die immobilien-(rechtlichen) Themen praxisgerecht und verständlich zusammen.

info@heizungsgesetz.immobilien



CARSTEN NESSLER

BAUSACHVERSTÄNDIGER

Carsten Nessler ist Baugutachter und Inhaber des Sachverständigenbüros ImmoWert Hessen (www.immowerthessen.de).

Er ist als qualifizierter Ansprechpartner in Sachen Bauabnahme, Kaufbegleitung, Bauschäden, Baumängel und Wohnflächenberechnung tätig.

Als Speaker und Dozent (u.a. in der Sprengnetter Akademie) gibt er sein Wissen auch in Vorträgen und Seminaren zum Gebäudeenergiegesetz weiter und war in allen bisherigen Veranstaltungen der Gamechanger Energiewende als Referent tätig.

Seine unabhängige DEKRA-Zertifizierung als Sachverständiger für Bauschadenbewertung für das Hochbaugewerk unterstreicht seine fachliche Kompetenz.

info@heizungsgesetz.immobilien

IMPRESSUM

In diesem e-Book sind das Inhaltsverzeichnis, die unterstrichenen Verweise, Bilder und Links klickbar.

Autoren:
Sven Johns, Carsten Nessler

Zitiervorschlag: "Alles zum aktuellen Heizungsgesetz (GEG), Johns/Nessler, 2024"

Herausgeber und Verlag:
Johns Datenschutz GmbH, GFin: Andrea Johns
An der Kolonnade 11, 10117 Berlin
office@datenschutz.immobilien

Gestaltung:
LOMITSCHKA media-solutions

ISBN 978-3-9822982-7-3

Copyright:
Johns Datenschutz GmbH, 2024

Wir haben in diesem Buch nicht gegendert und bitten darum, alle männlichen Schreibeisen zugleich divers zu lesen.

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind vorbehalten und liegen beim Verlag. Jede Verwertung ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verlages unzulässig. Dies gilt vor allem für die herkömmliche Vervielfältigung (darunter Fotokopien, Scan, Nachdruck), Übersetzung, Aufnahme in Mikrofilmarchive, Aufnahme in Internet-Datenbanken, elektronische Datenbanken und Internet-Webseiten sowie die Vervielfältigung auf CD-ROM oder anderen digitalen Datenträgern. Auch die Herstellung von elektronischen Kopien und der Weiterversand per E-Mail unterliegt dem Urheberrecht.

Für die Hinweise zu den Fördermitteln und sonstige Inhalte übernehmen wir keine Haftung. Aktualisierungen bleiben vorbehalten.

1. Auflage Stand 10.08.2024

EIN (UN-)POLITISCHES VORWORT

Das neue Heizungsgesetz ist seit Januar 2024 da. Wir arbeiten damit täglich in unserer Beratungspraxis und Sie, liebe Leserin, lieber Leser, müssen sich daran ebenfalls orientieren.

Wenn ein Gesetz in Kraft getreten ist, nützt das Lamento über den Sinn oder Unsinn der Vorschriften wenig. Jedenfalls hat aus unserer Sicht die Kritik am Gesetz, am Gesetzgebungsverfahren oder an den Inhalten des Gesetzes in unserem Ratgeber nichts verloren. Durch ein "MiMiMi" über das Heizungsgesetz 2024 lernen Sie jedenfalls nicht, wie Sie richtige und vom Gesetz mitgetragene Entscheidungen treffen.

Wir zeigen Ihnen, was das Gesetz von uns allen verlangt und abverlangt.

Nicht alles, was heute rechtlich erlaubt ist, ist sinnvoll oder bedeutet eine kluge Investitionsentscheidung.

Wenn Sie sich im Jahr 2024/25 für den Einbau einer Gasheizung entscheiden, können Sie dafür erstens keine Fördermittel bekommen und zweitens ist die Laufzeit der neuen Gasheizung durch das absolute Betriebsverbot für Heizungen, die fossile Energieträger nutzen, begrenzt. Im Heizungsgesetz 2024 steht, dass diese Heizungen bis Ende 2044 laufen dürfen, also nur ca. 20 Jahre. Wenn es nach dem europäischen Gesetzgeber geht, wird diese Frist möglicherweise um 5 Jahre verkürzt. Bis dahin hätte sich aber eine Investition in eine neue Heizung mit der Nutzung fossiler Energieträger vielleicht nicht amortisiert.

Wohnungseigentümergeinschaften und Mieter sind vom neuen Heizungsgesetz genauso betroffen, weshalb wir auch Hinweise für diese beiden Gruppen ausführlich aufgenommen haben. Gerade die Immobilien mit Gasanlagenheizungen bilden ein ganz eigenes Kapitel.

Vor diesem Hintergrund sind Beratungsgespräche, ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) für Immobilien und eine Energieberatung sehr sinnvoll und empfehlenswert. Wir sind der Meinung: Das Wissen um die Inhalte des Heizungsgesetzes 2024 erleichtert Ihre Entscheidungsfindung.



INHALT

EINFÜHRUNG

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG BIS 2026/2028

EINE NEUE HEIZUNG EINBAUEN

AUSTAUSCH BESTEHENDER HEIZUNGEN

NACHRÜSTPFLICHTEN

SANIERUNGSPFLICHTEN

BESONDERHEITEN BEI GASETAGENHEIZUNGEN

HINWEISE FÜR EIGENTÜMER

HINWEISE FÜR KAUF-INTERESSENTEN

INHALT

10 HINWEISE FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER

11 HINWEISE FÜR IMMOBILIENMAKLER

12 HINWEISE FÜR MIETER

13 FÖRDERMITTEL

14 INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN

15 DER ENERGIEAUSWEIS

16 HEIZUNGSPLAKETTE

ANHANG, ÜBERSICHT KOSTEN, TECHNISCHE BEGRIFFE,
STICHWORTE (ALPHABETISCH), FAQ,
STICHWORTREGISTER



NEUE GASHEIZUNG ODER WÄRMEPUMPE?

Das ist vielfach die Frage, wenn es um den Einbau neuer Heizungen auf Basis der Vorschriften des neuen Heizungsgesetzes in Immobilien geht.

In diesem Ratgeber klären wir die wichtigen Fragen für Eigentümer, Kauf-Interessenten, Eigentümergemeinschaften, Mieter und Immobilien-Profis. Sie erhalten alle Informationen zu den geltenden Vorschriften und das eine oder andere Rechenbeispiel für Investitionen in Ihre Immobilie.

Und das ganz unaufgeregt und genau so, wie es das Gesetz vorschreibt. (Wir schreiben nicht über den Neubau, sondern nur über bestehende Gebäude, weil die Neubauvorschriften von den Architekten und Projektentwicklern ohnehin eingehalten werden).

Nach dem Inkrafttreten des Gesetzes gibt es Auslegungsgerangel um die eine oder andere Regelung. Wir werden Ihnen diese Auslegungen durch unseren Aktualisierungs-Service in Zukunft mitteilen.

(Für die Nutzer des e-Books kostenlos)

ZWEI SERVICES FÜR UNSERE LESER

Aktualisierungs-Service

Alle, die unsere Publikation zum Heizungsgesetz erworben haben und nutzen, bekommen automatisch den Aktualisierungs-Service für die Publikation, wenn Sie beim Kauf eine E-Mail-Adresse hinterlassen und die Einwilligung für die Zusendung der Aktualisierungen abgegeben haben.

(Dies gilt für alle Bezieher des e-Books)

Wir sind uns darüber im Klaren, dass die Fassung des Heizungsgesetzes 2024 nicht die letzte Neuerung bei den gesetzlichen Vorschriften rund um das Thema Heizung sein wird.

Allein die Vorgaben aus der Gebäude-Richtlinie der EU, die bis 2026 in deutsches Recht umgesetzt werden muss, wird dafür sorgen, dass eine **weitere Neufassung des Heizungsgesetzes** erforderlich werden wird.

Deshalb haben wir unseren **Aktualisierungs-Service** für Käufer des e-Books eingerichtet.



Spezial-Service: Heizungsplakette

Wenn Sie wissen möchten, wie es um Ihre Heizung steht, stellen Sie uns eine Frage zu Ihrer Heizung, senden uns ein Foto Ihrer Heizung zu und wir teilen Ihnen mit, was das Heizungsgesetz 2024 für Ihre Heizung bedeutet, ob eine Austauschpflicht für Ihre Heizung besteht und welche Auswirkungen die aktuellen gesetzlichen Vorschriften für Sie bedeuten.

Und wenn Sie darüber eine **Bescheinigung** von uns haben möchten, die Sie z.B. beim Verkauf Ihrer Immobilie verwenden möchten (oder als allgemeine Information gern zur Hand hätten), dann sprechen Sie uns darauf an. Wir stellen Ihnen gern die Heizungsplakette für Ihre Heizung aus.

www.heizungsplakette.de

Immobilienmakler und -eigentümer gleichermaßen können die Heizungsplakette bestellen und nutzen.

Als **Eigentümer** bereiten Sie damit den Verkauf der Immobilie optimal vor und haben die erforderlichen Angaben rund um Ihre Immobilie auf einen übersichtlichen und aktuellen Stand gebracht.

Als **Immobilienmakler** nutzen Sie die Heizungsplakette als kompakte Information zu allen Heizungsfragen für die Kauf-Interessenten, die Finanzierungsberater und die Bank, mit der Ihre Kunden arbeiten wollen.

DIESE PUBLIKATION RICHTET SICH AN

Immobilieeneigentümer

Damit Sie wissen, was das Heizungsgesetz 2024 genau regelt, was auf Sie zukommt, welche Pflichten Sie wirklich haben und ob Sie aktuell bestimmte Nachrüstpflichten bei Ihrer Immobilie haben.

Immobilienkäufer und Kauf-Interessenten

Damit Sie einschätzen können, ob nach dem Kauf der von Ihnen ins Auge gefassten Immobilie weitere Investitionen bei Heizung, Sanierungspflichten oder Nachrüstpflichten auf Sie zukommen und Sie die Immobilie, für die Sie sich interessieren, richtig einschätzen können.

Immobilienmakler

Damit Sie bei dem erforderlichen Fachwissen rund um das neue Heizungsgesetz mindestens auf dem gleichen Wissensstand sind wie Ihre Kunden, die diese Publikation vielleicht vor Ihnen gelesen haben. Vor allem wollen wir Sie dabei unterstützen, dass Sie alle erforderlichen Angaben zu den Immobilien machen, die Sie betreuen und vermitteln.

Sie, liebe Leserin, lieber Leser,

die Sie sich für den energetischen Zustand von Immobilien interessieren und immer auf dem aktuellen Stand sein wollen, wenn es um das neue Heizungsgesetz geht, hatten wir bei der Erstellung dieses Ratgebers im Sinn. Sei es, dass Sie planen, Ihre eigene Immobilie demnächst zu verkaufen, sei es, dass Sie vorhaben, eine Immobilie zu kaufen und sich über die Neuerungen beim Heizungsgesetz informieren wollen oder sei es, dass Sie einfach auf dem aktuellsten Stand sein wollen.

Wir freuen uns über Ihre Kritik und Ihre Anregungen.

Hausverwalter und WEG

Damit Sie die speziellen Pflichten bei von Ihnen verwalteten Immobilien aus dem neuen Heizungsgesetz in jedem Fall kennen und danach handeln sowie die von Ihnen betreuten Eigentümer und Eigentümergemeinschaften richtig beraten können.

Bewertungs- sachverständige

Damit Sie an einer Stelle übersichtlich die aktuellen Fragen rund um das Heizungsgesetz für die Bewertungspraxis nachschlagen können.

Finanzierungsvermittler

Damit Sie bei der Aufbereitung der Finanzierungsunterlagen alle Fachfragen zu dem energetischen Zustand der zu finanzierenden Immobilie fachgerecht aufbereitet vorfinden.

Mieter

Damit alle Ihre Fragen aus Mietersicht zum Heizungsgesetz 2024 beantwortet werden.

**JOHNS
NESSLER**

1 TEIL

EINFÜHRUNG

www.heizungsgesetz.immobilien

In diesem Kapitel ...

... erklären wir Ihnen die gesetzlichen Grundlagen vom neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) bis zur EU-Richtlinie und zeigen Ihnen, auf welcher gesetzlichen Basis Entscheidungen für oder gegen eine Heizung getroffen werden können.



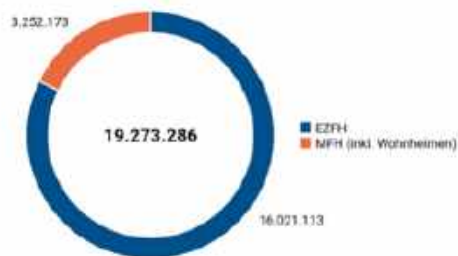
UNTERSCHIEDLICHE INTERESSEN



Unsere Instagram-Zusammenfassung

Warum Politik sowie Eigentümer/Mieter und WEG beim Heizungsgesetz gerade nicht eine Sprache sprechen, bringt unser Instagram-Post auf den Punkt. Am Ende geht es ums Geld, und zwar um die Bezahlung der Heizkosten. Die **Jahresabrechnung der Heizkosten** versteht jeder Eigentümer, jede Mietpartei, jede WEG. Die Interessen liegen gar nicht weit auseinander. Die Sprache ist nur unterschiedlich.

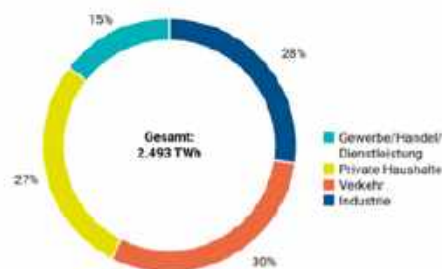
Abb. 1: Anzahl Wohngebäude 2020 und Entwicklung des Wohngebäudebestands



Quelle: Destatis 2021, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes – Lange Reihen von 1969 bis 2020



Abb. 32: Anteile der Sektoren am Endenergieverbrauch 2019



Quelle: BMWi 2021, Energiedaten Gesamtusage, Stand: 03/2021, eigene Berechnungen



Quelle: Grafik aus dem DENA GEBÄUDEREPORT 2022

(Anmerkung der Autoren: Die neueren verfügbaren Zahlen weisen eine sehr ähnliche Tendenz auf, sodass die Zahlen von 2019 weiterhin eine gute Einordnung der Größenklassen ermöglichen)

19.2 MIO. WOHNGEBÄUDE

Zugegeben, für jeden Eigentümer, für jeden Kauf-Interessenten, für jeden Immobilienmakler usw. geht es immer nur um die eine Immobilie, die uns gehört, die wir kaufen wollen oder mit deren Vermittlung wir beauftragt sind. Gesetzliche Regelungen gelten jedoch für alle Gebäude in Deutschland einheitlich.

CA. 2.500 TWh INSGESAMT

Der deutschlandweite Energieverbrauch betrug im Jahr 2019 ca. 2.500 TWh. Die privaten Haushalte hatten daran einen Anteil von ca. 27 Prozent. Eine effektive Senkung des Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes funktioniert also nicht ohne Einbeziehung der privaten Haushalte.



Warum hat das neue Heizungsgesetz eine so große Wichtigkeit erlangt?

Die politische Diskussion um die Neufassung des Heizungsgesetzes ist nicht sehr klug geführt worden. Die Medien haben den ersten Gesetzentwurf mit Schlagzeilen begleitet, die unter Immobilieneigentümern und Kauf-Interessenten von Immobilien große Unsicherheiten verursacht haben. Verbunden mit dem zeitweise sehr starken Preisanstieg für Energie und der unverhältnismäßig hohen Anpassung von Nebenkostenvorauszahlungen durch Energieversorger, war quasi jeder Haushalt in Deutschland auf einen Schlag von Energiethemen betroffen.

Diese Sensibilität für Energiethemen setzt sich nach der Beruhigung der Preise für Energie an den Märkten fort und führt zu Nachfragen, Unsicherheit und vielfach falschem „Fachwissen“.

Die starken Preisschwankungen bei Strom und Gas aus den Jahren 2022 und 2023 sind am Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens dieses Ratgebers (Stand August 2024) nicht mehr so stark wie zuvor.

Dennoch besteht das Risiko von erneuten Preissteigerungen bei Strom und Gas weiterhin. Die steigende CO₂-Steuer sorgt zudem dafür, dass die Heizkostenrechnungen für viele Haushalte höher ausfallen werden als in früheren Jahren.

Allein das Kostenrisiko bei den Energiepreisen und mögliche Kostensteigerungen lassen es attraktiver erscheinen, sich mit der Nutzung erneuerbarer Energien oder dem selbst produzierten Strom zu befassen, als dies noch vor wenigen Jahren der Fall gewesen ist,

WARUM IST EIN GESETZ ERFORDERLICH?

In Deutschland existieren ca. 19,2 Mio. verschiedene Wohngebäude. Darunter sind ca. 16 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ca. 3,2 Mio. Mehrfamilienhäuser.

Insgesamt sind ca. 42,8 Mio. Wohneinheiten in diesen Gebäuden vorhanden.

Eine Einzelfallregelung für diese Vielzahl an Gebäuden ist nicht umsetzbar.

Deshalb werden in dem Gebäudeenergiegesetz 2024 die Regelungen für die einzelnen Gebäude und Gebäudearten zusammengefasst.

42,8 Mio. Wohnungen

Um es nicht zu kompliziert zu machen, wollen wir nur am Rand darauf hinweisen, dass unter den ca. 19,2 Mio. Gebäuden und den ca. 42,8 Mio. Wohnungen ganz unterschiedliche Arten und Ausstattungen vorhanden sind.

Passivhaus bis unsaniert

Energieeffizienzgebäude oder Passivhäuser stellen den nach neuestem wissenschaftlichen Stand besten Standard bei Gebäuden dar, weil diese Häuser am wenigsten Energie benötigen, um eine angenehme Wohnklima zu erzeugen. Verschiedene Baualterstufen hatten zum jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes eigene Anforderungen an die Dämmung, den Einbau und die Nutzung von Heizungen und Heizstoffen. Die Gebäude können saniert, teilsaniert oder unsaniert sein.

Es kommt eine schon fast unübersehbare Anzahl von Gebäudemerkmalen zusammen, die am Ende in einem Gesetz so zusammengefasst werden sollen, dass dieses Gesetz für jedes dieser Gebäude anwendbar ist.

Über allem steht das Ziel des geringeren Gesamtenergieverbrauchs und der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand.

Gebäudemerkmale:

- Baualtersklasse
- Nutzungsart
- frei stehende Einfamilienhäuser
- Häuserzeilen
- Mehrfamilienhäuser
- dauerhafte Wohnnutzung
- Ferienwohnungen
- Baudenkmale
- Wohnnutzung
- Gewerbeimmobilien
- öffentliche Gebäude
- Unternehmensimmobilien
- gut gedämmt
- Wärmedämmverbundsystem
- alte Fenster
- Doppel-Kastenfenster
- 3-fach-Verglasung
- teil-saniert
- keine Dämmung
- oberste Geschossdecke gedämmt
- Heizung von 1960 oder früher
- Wärmepumpe
- Solaranlage
- Passivhaus-Standard
- KfW-55-Standard
- Fertighaus
- KfW-70-Standard
- selbst genutzte Immobilien
- vermietete Wohnungen
- Neubauten
- Bestandsimmobilien

WARUM EIN HEIZUNGSGESETZ?

Die Beheizung von Gebäuden und die Aufbereitung von Warmwasser in Gebäuden macht einen großen Teil des CO₂-Ausstoßes weltweit aus. Das erklärte Ziel ist, zum Schutz des Klimas den Gesamtenergieverbrauch und den Ausstoß von CO₂ zu senken.

Die unterschiedlichen Sektoren, die Energie verbrauchen und CO₂ ausstoßen, sollen ihren jeweiligen Beitrag in der Gesamtbilanz der Reduzierung leisten.

Wir konzentrieren uns in dieser Publikation auf den Gebäudebestand, genauer gesagt auf die Immobilie oder das Gebäude, um das es konkret geht.

Gebäudereport

Die Deutsche Energieagentur **dena** hat zu den vielen energetischen Themen rund um den Gebäudebestand in Deutschland den "**DENA-GEBÄUDEREPORT 2022**" veröffentlicht.

30 Prozent

30 bis 35 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland wird laut Gebäudereport der dena für die Beheizung und Aufbereitung von Warmwasser in Gebäuden benötigt.

(Wir wollen nur die Größenordnungen des Energieverbrauchs verdeutlichen und nicht die Diskussion um die genaue Berechnung der Anteile wiedergeben, was den Umfang dieser Publikation eindeutig sprengen würde. Wir bitten um Verständnis.)

Daran haben die privaten Haushalte einen Anteil von ca. 70 Prozent. In Zahlen waren dies im Jahr 2019 ca. 667 TerraWattStunden (TWh) Gesamtenergieverbrauch.

Haushalte ca. 27 Prozent

Werden die verschiedenen Sektoren mit Energieverbrauch betrachtet, dann haben die privaten Haushalte mit ca. 27 Prozent des gesamten Energieverbrauchs einen gleich hohen Anteil wie die Sektoren Industrie (ca. 28 Prozent) und Verkehr (ca. 30 Prozent).

Für jeden einzelnen der verschiedenen wesentlichen Sektoren, in denen Energie verbraucht und damit CO₂ erzeugt wird, gibt es unterschiedliche Ansätze, den Verbrauch und damit den CO₂-Ausstoß zu verringern.

Rechtsrahmen für Gebäude von der EU

Bei den Gebäuden hat sich die EU darauf verständigt, einen für ganz Europa einheitlichen Rechtsrahmen für den Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß zu setzen. Deshalb gibt es eine EU-Richtlinie, die den großen rechtlichen Rahmen vorgibt, die Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden EBPD, und nationale Gesetze, die diese EU-Vorschrift umsetzen.

In Deutschland ist es das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das die EU-Regelungen in nationales Recht umsetzt und das deshalb am meisten diskutiert wird.

EINFÜHRUNG HEIZUNGSGESETZ

Welche Gesetze sind betroffen, wenn es um das „neue Heizungsgesetz“ geht?

Wir verwenden in dieser Publikation weiterhin den Begriff des Heizungsgesetzes, weil dieser Begriff am besten beschreibt, worum es uns in dieser Publikation geht. Sie werden demnach immer wieder auf den Begriff

neues Heizungsgesetz

stoßen.

Tatsächlich gemeint ist dabei das

„Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“

in der Fassung, die ab 01. Januar 2024 gilt. Wir kürzen das Gesetz mit den Buchstaben „GEG“ für „Gebäudeenergiegesetz“ ab. Das GEG hat die Energieeinsparverordnung EnEV abgelöst.

Grundlage: Die EU-Gebäude-Richtlinie

Die EU-Gebäuderichtlinie (abgekürzt EBPD = engl. Abkürzung für Energy Building Performance Directive) ist quasi die Mutter aller energetischen Vorschriften in Deutschland.

Neufassung 2024

Die letzte Neufassung der Gebäuderichtlinie der EU stammt aus dem Jahr 2024 und ist am 08. Mai 2024 im Amtsblatt der europäischen Union veröffentlicht worden. Diese neue Fassung der EU-Gebäuderichtlinie ist am 28. Mai 2024 in Kraft getreten. Die einzelnen Mitgliedsländer der EU haben nun zwei Jahre Zeit, diese neuen Regelungen in nationales Recht umzusetzen.

Das bedeutet, dass der deutsche Gesetzgeber die jetzt schon bekannten Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie **bis Ende Mai 2026 in deutsches Recht überführen** und das Heizungsgesetz erneut anpassen wird.

Das Gebäudeenergiegesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (ABl. L 153 vom 18.6.2010, S.13; L 155 vom 22.6.2010, S. 61) und der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (ABl. L 156 vom 19.6.2018, S. 75) und der Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 210) und der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82).

EINFÜHRUNG HEIZUNGSGESETZ

Was steht im Heizungsgesetz - GEG?

Neu in das GEG 2024 aufgenommen wurde eine Formulierung in § 1 Absatz 3 GEG, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im “übertragenden öffentlichen Interesse” sei. Der politische Wille zur Umsetzung der Vorgaben und der Reduzierung des CO₂-Ausstosses im Gebäudesektor wird damit noch einmal betont.

Das GEG will mit seinen Vorgaben erreichen, dass der **Wärme- und der Kältebedarf** von Gebäuden in Zukunft **zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien gedeckt** wird. **Verantwortlich** für die Umsetzung und Einhaltung der Vorgaben des GEG ist der **Bauherr** eines Neubaus oder der **Eigentümer** eines bestehenden Gebäudes (§ 8 GEG).

Die Fristen, ab wann eine Heizung, die mit 65 Prozent erneuerbaren Energien beheizt wird, eingebaut werden muss, sind eng an die neu erlassenen Regelungen zur Wärmeplanung und das Wärmeplanungsgesetz (WPG) gekoppelt. In unserem Ratgeber erläutern wir daher nach dieser Einführung zu den Vorschriften des Heizungsgesetzes als erstes die kommunale Wärmeplanung und die Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung auf die Pflichten von Bauherren und Eigentümern von Immobilien (unser Kapitel 2 ab Seite 35).

Kurz gesagt: Ohne Wärmeplanung muss bis Mitte 2026/2028 nur im Neubau in ausgewiesenen Neubau-

gebieten sofort eine Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien eingebaut werden.

Betriebsverbot fossile Energieträger

Neu in das GEG wurde ein absolutes Betriebsverbot für Heizungen, die fossile Energieträger nutzen, zum 31.12.2044 aufgenommen. Wir erläutern die **Betriebsverbote** ausführlich in unserer Grafik auf Seite 72 und in der Übersicht auf Seite 76 dieses Ratgebers. Im Anschluss stellen wir viele verschiedene Heizungssysteme vor, die entweder unter ein geltendes Betriebsverbot für eine Heizung fallen oder weiter betrieben werden dürfen. Ab Seite 85 finden Sie alle Details zu den unterschiedlichen Heizungsarten.

Austauschpflicht und Sanierungszwang?

Den beiden wichtigsten Schreckensszenarien aus der Diskussion um das neue Heizungsgesetz, der **Austauschpflicht für Heizungen** (Kapitel 4) und dem **Sanierungszwang** (Kapitel 6) haben wir eigene Kapitel gewidmet, damit zu diesen beiden Punkten keine Fragen offen bleiben.

Sanierungsfahrplan und Kosten

Die Energieberatung, der individuelle Sanierungsfahrplan (S. 193 ff.) und die Fördermittel (S. 183 ff.) sind für die Umsetzung einer Sanierung eines Heizungstauschs essenziell.

WELCHE FRAGEN KOMMEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM HEIZUNGSGESETZ AUF?

1

Besteht eine Austauschpflicht für Heizungen?

2

**Was ist mit der bestehenden Gasheizung?
Muss die Gasheizung/Ölheizung rausgerissen werden?**

3

**Gibt es neue Nachrüstpflichten für
Immobilien Eigentümer?**

4

**Müssen Eigentümer, die ihre Immobilie verkaufen wollen, vor
dem Verkauf die Heizung austauschen?**

5

**Muss der Käufer einer Immobilie eine bestehende Heizung
austauschen?**

6

**Müssen Erwerber einer Immobilie in den ersten zwei Jahren
nach dem Kauf bestimmte Arbeiten an einer Immobilie in jedem
Fall durchführen?**

**Haben Sie sich eine dieser Fragen auch schon gestellt? Wenn ja,
dann finden Sie alle Antworten in dieser Publikation.**

KEINE BESICHTIGUNG OHNE ENERGIETHEMEN

Kaum eine Besichtigung zu einer Immobilie vergeht aktuell ohne die ausdrückliche Nachfrage nach dem Energieausweis zu der Immobilie. Immobilienmakler berichten, dass die Fragen zum Inhalt des Energieausweises, zur vorhandenen Heizung und den Sanierungspflichten immer konkreter werden.

Einige Maklerbüros berichten von einer 100 Prozent-Quote bei diesen Nachfragen.

Die Immobilienverwaltungen sind in besonderem Maß zu den Sanierungsfragen eingespannt, weil das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in 2024 und den Folgejahren spezielle Pflichten für die Verwaltungen von WEG-Anlagen vorsieht.

Expertenwissen immer häufiger nachgefragt

Unter den Sachverständigen und Finanzierungsvermittlern und -beratern ist die Diskussion zur Berücksichtigung von Heizungserneuerungen und Sanierungspflichten bei der Wertermittlung und der Ermittlung des Beleihungswertes nicht beendet.

Neue Bedeutung der Energiethemen bei Immobilien

Energiethemen haben in der Beratung rund um die Immobilienvermittlung und -verwaltung sowie den Kauf von Immobilien, der Finanzierung und der Wertermittlung Mitte der 20er-Jahre des 21. Jahrhunderts eine ganz andere

Bedeutung als noch vor fünf Jahren. Seit der Einführung der ersten Energieeinsparverordnung ist diese Bedeutung sprunghaft angestiegen.

Energieausweise gibt es in Deutschland seit 2002

Die erste Energieeinsparverordnung trat 2002 in Kraft und löste die Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung ab. In dieser ersten EnEV 2002 waren Energieausweise zunächst nur für Neubauten vorgesehen.

Die Deutsche Energie Agentur (dena) testete diese Energieausweise in einem Feldversuch an ca. 4.000 neuen Gebäuden.

Seitdem sind durch die verschiedenen Gesetzesänderungen und Neufassungen immer detailliertere Regelungen rund um die Energieausweise eingeführt worden.

Seit der EnEV 2009 müssen Eigentümer bei Vermietung/Verkauf einen Energieausweis vorlegen, sodass sich die Parteien über den energetischen Zustand der Immobilie/Wohnung informieren können.

2020 ist die EnEV außer Kraft gesetzt worden und es gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die aktuelle Fassung ist das GEG 2024.

Die Vorgaben rund um den Energieausweis basieren auf der EU Gebäuderichtlinie und der EU Energieeffizienzrichtlinie. Deshalb gibt es in Österreich und den anderen europäischen Ländern ebenfalls eine Energieausweispflicht. In der Schweiz werden Energieausweise für Gebäude (Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK) erstellt.

Diskussionen um GEG 2024 als Höhepunkt

Die Diskussion um die Rechtsgrundlagen rund um den energetischen Zustand einer Immobilie und die Ausgestaltung sowie den Inhalt und die Aussagefähigkeit von Energieausweisen ist so alt wie die gesetzlichen Grundlagen selbst. Anhand der aktuellen Diskussion rund um das Heizungsgesetz 2024 und die Nachfrage von Verbrauchern beim Ankauf und der Anmietung von Wohnungen/Immobilien zeigt sich, dass die gesetzgeberische Intention (mehr Klimaschutz im Gebäudebestand) nun greift.

Preisschock bei Energie als Auslöser

Der politische Wille, den energetischen Zustand einer Immobilie stärker in die Kaufentscheidung zugunsten einer energetisch gut aufgestellten Immobilie einzubeziehen, geht aktuell auf. Die Nachfrage nach Bedeutung und Inhalt des Energieausweises sowie des energetischen Zustandes einer Immobilie ist da.

Diese Nachfrage ist getrieben durch den Preisschock bei fossilen Energieträgern der Jahre 2022 und 2023 sowie dessen Nachwirkungen. Die Unsicherheit zu möglichen Heizkosten einer Immobilie und uferlos steigenden Nebenkosten sitzt bei den Verbrauchern seit diesen Ereignissen tief.

Seit dem Preisschock sind die Preise für Energieträger wieder deutlich gesunken. Das Preisniveau ist vielfach niedriger als vor den Ereignissen, die zu den rasant gestiegenen Energiepreisen geführt haben.

Heizungsgesetz 2024 zum schwierigen Zeitpunkt

Der erste Gesetzesentwurf für das Heizungsgesetz 2024 ist zu einem schwierigen Zeitpunkt gekommen. Starke Verunsicherung über die Entwicklung der Heizkosten, Furcht vor hohen Nebenkostennachzahlungen für Mieter und Angst von Eigentümern, die eigene Immobilie könnte drastisch an Wert verlieren, haben zu einer aufgeheizten Stimmung in der Diskussion um das Heizungsgesetz geführt.

Bitte vergegenwärtigen Sie sich auch, dass das Gesetz am Ende ganz anders beschlossen worden ist, als dieses ursprünglich geplant war.

Verunsicherung der Verbraucher bleibt

Die Unsicherheit der Eigentümer/Mieter ist geblieben. Zudem werden an die Immobilienexperten viele Fragen herangetragen, die aus der Phase der aufgeheizten Diskussion um die Gesetzespläne stammen. Letztlich sind heiß diskutierte Themen aber gar nicht in das Gesetz aufgenommen worden.

Fragen mit fundierten Aussagen begegnen

Fragen danach, ob eine Heizung sofort herausgerissen werden müsse, wenn man eine konkrete Immobilie erwerbe, sind an der Tagesordnung.

Es sind nun die Immobilienexperten gefordert, diese Nachfragen und Diskussionen mit Eigentümern und Kauf-Interessenten durch fundierte Aussagen zum Inhalt des GEG 2024, zu Sanierungspflichten und zur Austauschpflicht von Heizungen zu beantworten.

DAS GEG 2024

1
**IMMOBILIENWERBUNG UNVERÄNDERT =
PFLICHTANGABEN ERFORDERLICH**

2
**NEU: BETRIEBSVERBOTE FÜR
HEIZKESSEL KENNEN**

3
**KEIN ZWANG ZUM AUSTAUSCH VON
FUNKTIONIERENDEN HEIZUNGEN**

4
**WASSERSTOFF-READY - GEWINNT BEI
HEIZUNGEN AN BEDEUTUNG**

5
**FÖRDERUNG WIRD LAUFEND AKTUALISIERT
= KENNTNISSE AUFFRISCHEN**

www.heizungsgesetz.immobilien

DAS NEUE HEIZUNGSGESETZ IM ÜBERBLICK

Was ist nicht alles zum neuen Heizungsgesetz geschrieben, diskutiert, verworfen und dann letztlich gar nicht geregelt worden? Was hat am Ende Gesetzeskraft erlangt?

Den Überblick zu bewahren, ist dabei in der Tat nicht ganz einfach.

Einige Irrtümer im Gesetzgebungsverfahren – wir räumen mit falschem Fachwissen auf

Viele Pläne aus dem Heizungsgesetz sind sehr breit diskutiert worden. Vor allem die Verpflichtung, bestimmte Heizungen herauszureißen und Sanierungen an Immobilien vornehmen zu müssen, hat für viel Aufsehen gesorgt. Am Ende ist weder die Austauschpflicht für Heizungen noch der Sanierungszwang durch das GEG 2024 eingeführt worden.

Daraus folgte eine breite Diskussion über die soziale Ausgewogenheit des Gesetzes. Wer als Eigentümer einer Immobilie älter ist als 80 Jahre, wird von der Sanierungspflicht ausgenommen, das hätte eine der vielen Ausnahmen werden können, die im Gesetzgebungsverfahren des Jahres 2023 zum GEG 2024 intensiv diskutiert worden sind und die das Heizungsgesetz sozial verträglich gestalten sollten.

Es ist aber anders gekommen.

Wenn Sie diese Ausnahme weiterhin im Kopf haben, dann sollten Sie Ihr Wissen auf den neuesten Stand bringen. Denn weder die ursprünglich geplante Pflicht zur Erneuerung von Heizungen noch die Ausnahme für Eigentümer älter als 80 Jahre ist in das Gesetz aufgenommen worden.

Deutlich verändertes GEG 2024 in Kraft getreten

Das neue Heizungsgesetz ist zwischen dem ersten Entwurf und dem jetzt geltenden Gesetzestext deutlich entschärft worden. Die meisten der geplanten Pflichten sind entweder nicht mehr in dem Gesetz enthalten oder die Anwendung bestimmter Regelungen ist zeitlich nach hinten verlegt worden.

Das GEG gilt

- Für **Wohngebäude** (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser etc.)
- Für **Nichtwohngebäude** (Gewerbeimmobilien, Büros, Läden, Hotels etc.)

DIESE URSPRÜNGLICHEN PLÄNE HABEN ES NICHT IN DAS GEG 2024 GESCHAFFT

- Eigentümer älter als 80 Jahre werden von Sanierungspflichten befreit (stattdessen gibt es insgesamt keine Sanierungspflichten).
- Gasheizungen dürfen ab 2024 nicht mehr eingebaut werden (doch, Gasheizungen dürfen 2024 und 2025 weiterhin neu in Bestandsimmobilien eingebaut werden).
- Verschärfte Austauschpflicht für alle Heizungen älter als 30 Jahre (nein, Heizungen, die älter als 30 Jahre sind, dürfen in den meisten Fällen weiter betrieben werden).
- Gas- und Ölheizungen müssen sämtlich in kurzen Übergangsfristen gegen Wärmepumpen ausgetauscht werden (nein, eine generelle Austauschpflicht besteht nicht).
- Jede neu einzubauende Heizung muss zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden (nein, diese Verpflichtung steht so nicht im Gesetz. Nur bei Neubauten in förmlich ausgewiesenen Neubaugebieten gilt diese Pflicht seit 2024).

DIESE NEUERUNGEN ENTHÄLT DAS NEUE GEG:

- **Erneuerbare Energien bei Heizungen**

65-Prozent-Vorgabe: Ab dem 1. Januar 2024 müssen neu installierte Heizungen in Neubauten (im Bestand erst später) mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen. Die kommunale Wärmeplanung und die von den Kommunen zu erstellenden Wärmepläne spielen hier eine wichtige Rolle.

- **Übergangsfristen**

Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken gibt es Übergangsfristen. In Großstädten (mit mehr als 100.000 Einwohnern) wird die 65-Prozent-Regelung ab 30. Juni 2026 verbindlich, in kleineren Städten ab 30. Juni 2028. Kommunen können diese Fristen durch frühere Beschlüsse über die Wärmeplanung vorziehen. Bei Gasetagenheizungen gelten neue Pflichten.

- **Beratungspflicht**

Beratungspflicht bei neuen Heizungen: Ab 2024 ist vor dem Einbau neuer Heizungen, die fossile Brennstoffe nutzen, eine verpflichtende Beratung vorgesehen, um die Hauseigentümer über mögliche klimafreundliche Alternativen zu informieren und den Umstieg zu erleichtern.

- **Modernisierungs- und Nachrüstpflichten**

Das neue GEG enthält keine Neuerungen im Vergleich zu den bisher geltenden Regelungen.

- **Technologieoffen**

Das Gesetz ist technologieoffen gestaltet und erlaubt verschiedene Möglichkeiten, die 65-Prozent-Vorgabe zu erfüllen. Bestehende Heizungen können weiterhin betrieben und kaputte Heizungen repariert werden. In Härtefällen (z.B. unrealistisch hohe Kosten) sind Befreiungen von der Pflicht zum erneuerbaren Heizen möglich.

- **Verbot fossiler Energieträger ab 2045**

Zum 31.12.2044 tritt ein absolutes Betriebsverbot für Heizungen, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden, in Kraft.

- **Sonderregelungen für Gasetagenheizungen**

Neu sind Sonderregelungen zu der Umrüstung von Gasetagenheizungen, die wir ausführlich beschreiben ([u.a. unser Kapitel 7](#)).

DIESE REGELUNGEN ENTHÄLT DAS GEG (SCHON IMMER)

- **Energieausweispflicht**

Für jedes Gebäude muss ein Energieausweis erstellt werden. Es kann ein Verbrauchs- oder ein Bedarfsausweis erstellt werden. Der Energieausweis enthält die Mindestangaben zum energetischen Zustand der Immobilie. Außerdem sind Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis vorhanden. NEU in 2024: Mit dem GEG 2024 ist das Formular für den Energieausweis überarbeitet worden, sodass ab sofort eine Rubrik zur Einhaltung der 65 %- Regel bei erneuerbaren Energien aufgenommen ist.

- **Vorlage Energieausweis**

Bei jeder Vermietung einer Wohnung oder jedem Verkauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung muss der Eigentümer bzw. der Immobilienmakler den Miet- oder Kauf-Interessenten den Energieausweis zur Einsichtnahme zugänglich machen. Das bedeutet, dass eine Besichtigung nicht ohne Energieausweis durchgeführt werden darf (§ 80 GEG). Bei der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages muss der Energieausweis oder eine Kopie davon an den Käufer übergeben werden.

- **Angaben in Annoncen**

Die Kernaussagen des Energieausweises müssen von Eigentümern und Immobilienmaklern in Annoncen zur Vermietung oder zum Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses angegeben werden (§ 87 GEG).

- **Nachrüstpflichten**

Für Gebäude gelten schon seit längerer Zeit sogenannte Nachrüstpflichten, auf die wir im weiteren Verlauf dieser Publikation eingehen werden. Verstöße gegen die Nachrüstpflichten können mit einem Bußgeld belegt werden.

- **Energetische Vorgaben Neubau und Bauteile**

Das GEG enthält umfangreiche Regelungen zu den energetischen Vorgaben für den Neubau von Immobilien und für einzelne Bauteile (z.B. Dach, Fenster, Fassadendämmung, Heizungsanlage usw.).

- **Verbot bestimmter Heizungsanlagen**

Heizungsanlagen, die älter als 30 Jahre sind oder vor 1991 in Betrieb genommen worden sind, müssen außer Betrieb genommen werden, es sei denn, es handelt sich um Brennwert- oder Niedertemperatur-Technik.

- **Sonderregelungen Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein**

Die Bundesländer Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein haben eigene Gesetze, die zusätzliche Regelungen enthalten. Weitere Bundesländer werden folgen. Wir schreiben dazu mehr unter den "Stichworten".

KEINE PFLICHT ZUR SOLARTHERMIE - ABER

Regelungen des Bundes

Die Bundesregierung möchte einen beschleunigten Ausbau von Photovoltaikanlagen erreichen. Deshalb wurde Mitte Mai 2024 ein Gesetz „zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung“ erlassen.

Inhalt dieses Gesetzes ist unter anderem das „Solarpaket I“. Hierzu zählt, dass Balkonsolaranlagen unkomplizierter in Betrieb genommen werden können, eine Entbürokratisierung und Regelungen zum Mieterstrom.

Solaranlagen auf Dachflächen

Aus „können“ wird „müssen“:

Spätestens im Jahr 2030 soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Strom bei mindestens 80 Prozent liegen. Dafür sollen künftig alle geeigneten Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden; einige Bundesländer haben schon eine Solar-Pflicht auf den Weg gebracht (siehe „einzelne Länder“).

Exkurs „Volt“ und „Thermie“

„Volt“ (Einheit der elektrischen Spannung); Photovoltaik (PV) wandelt Sonnenenergie in Strom um.

„Thermie“ bedeutet sinngemäß „Wärme“ (aus dem Griechischen); Solarthermie wird umgangssprachlich als Sonnenwärme oder Solarwärme bezeichnet, sie wandelt Sonnenenergie über die Kollektoren in Wärme um.

Photovoltaik-Pflicht der Bundesländer

Baden-Württemberg

Für alle Neubauten und bei grundlegenden Dachsanierungen sowie neuen Parkplätzen (> 35 Stellplätze).

Bayern

Für neue Nichtwohngebäude seit 2023. Ab 2025 für neue Wohngebäude („in angemessener Auslegung“) und bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut.

Berlin

Für Neubauten und im Bestand (bei wesentlichen Umbauten des Daches), jeweils mindestens 30 Prozent der Dachfläche.

Brandenburg

Mindestens 50 Prozent der Dachfläche im Neubau von überwiegend öffentlich oder gewerblich genutzten Gebäuden. Im Bestand bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut.

Bremen

Mindestens 50 Prozent der Dachfläche im Neubau. Im Bestand muss bei grundlegender Dachsanierung innerhalb von zwei Jahren eine PV installiert werden.

Hamburg

Mindestens 30 Prozent der Dachfläche im Neubau sowie im Bestand bei wesentlichen Umbauten des Daches.

KEINE PFLICHT ZUR SOLARTHERMIE - LÄNDER

Hessen

Für alle landeseigenen Gebäude und für neue Parkplätze mit mehr als 50 Stellplätzen.

Niedersachsen

Mindestens 50 Prozent der Dachfläche im Neubau von öffentlich oder überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden. Ab 2025 für alle privaten Neubauten und bei grundlegender Dachsanierung.

Nordrhein-Westfalen

Für neue Nichtwohngebäude seit 2024; für neue Wohngebäude ab 2025. Bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut ab 2026.

Rheinland-Pfalz

Gewerblicher Neubau und Parkplätze. Sonstige Neubauten müssen für PV vorbereitet werden (gleiches gilt bei grundlegender Dachsanierung).

Schleswig-Holstein

Beim Neubau (sowie bei Renovierung von mehr als 10 Prozent der Dachfläche) von Nichtwohngebäuden. Beim Neubau von mehr als 100 PKW-Stellplätzen.

DIE VIELEN VORSCHRIFTEN IM ÜBERBLICK

- **Gebäudeenergiegesetz**
- **Solargesetze der Bundesländer**
- **Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten (Verteilung CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter)**
- **Energiewirtschaftsgesetz (Regelungen zum Mieterstrom)**
- **Solarpaket I (Voraussetzung Ausbau Solaranlagen auf Dächern und Balkonkraftwerke)**
- **Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende (Ausbau Smart Meter Stromzähler)**
- **Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz (Heizungslabel vorgeschrieben)**
- **Erneuerbare Energien Gesetz**

DAS SMART-METER-GESETZ

Intelligente Stromnetze erfordern auf der Abnehmer- oder Verbraucherseite intelligente Stromzähler. Diese intelligenten Stromzähler sind in der Lage, den Stromverbrauch der Haushalte besser zu lesen und auszuwerten. So werden Informationen zu Schwankungen in den Energienetzen aufgrund des steigenden Anteils erneuerbarer Energien am Strom in den Netzen zugänglich gemacht.

Das Smart-Meter-Gesetz

Diese intelligenten und digitalen Stromzähler heißen "Smart-Meter". Das Smart-Meter-Gesetz stammt aus dem Jahr 2023 und sorgt dafür, dass Haushalte und "Stromabnehmer" schrittweise bis 2032 mit digitalen Stromzählern ausgestattet werden.

Als erstes werden Haushalte und Stromabnehmer mit mehr als 6.000 kWh Stromverbrauch im Jahr mit den digitalen Zählern ausgestattet.

Die privaten Haushalte können auf Antrag digitale Stromzähler erhalten. Bis 2030 sollen 95 Prozent der Haushalte mit diesen Zählern ausgestattet sein, so dass Sie davon ausgehen können, in den kommenden Jahren ebenfalls einen digitalen Stromzähler zu erhalten. Der Austausch erfolgt auf Veranlassung und in Regie der Versorger.

Digitale Stromzähler werden Schritt für Schritt in allen Haushalten eingebaut, allerdings bekommen nicht alle Haushalte automatisch einen besonders intelligenten Smart Meter. Vorrang dafür haben diejenigen Haushalte, die z.B. eine eigene Stromerzeugung durch Solaranlagen haben oder eine Wärmepumpe nutzen. Hier soll die Auswertung der Daten umfangreicher sein.

Vorteil Smart-Meter?

Die intelligenten Stromzähler sollen es ermöglichen, eine bessere Auswertung des eigenen Stromverbrauchs zu ermöglichen. Kostenbewusste Verbraucher können auf diesem Weg einen Überblick über die Nutzung des Stroms erhalten und z.B. energieaufwändige Nutzungen in Zeiten verlegen, in denen der Strom günstiger ist.

Ergänzung durch eigene Messgeräte

Wer wissen will, wie viel Strom der Kühlschrank oder die Waschmaschine verbrauchen, kann auch ohne Smart Meter ein Strommessgerät an der Steckdose dazwischenschalten und den Verbrauch aufzeichnen. Damit lässt sich z.B. ermitteln, ob ein schon in die Jahre gekommener Kühlschrank besser erneuert werden sollte, weil sich erhebliche Stromkosten einsparen lassen. Das gilt auch für andere Geräte im Haushalt.

Sind Smart Meter sicher?

Über den Datenschutz ist im Vorfeld des Smart Meter Gesetzes umfassend diskutiert worden. Alle Daten, die die Messgeräte senden (können), sind anonymisiert und es soll kein Personenbezug herstellbar sein. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnologie hat dafür den Standard geprüft.

Zusatzkosten gedeckelt

Die Zusatzkosten beim Einsatz der smarten Messgeräte sind durch das Gesetz auf jährlich 20,- EUR je Haushalt gedeckelt. Die Einsparmöglichkeiten sollen diese Kosten deutlich übertreffen.

LANDESGESETZE

Vorschriften auf Landesebene sind beim Einbau von Heizungen und der Nutzung erneuerbarer Energien zu beachten. In einigen Bundesländern existieren Solargesetze, die in anderen Bundesländern noch nicht beschlossen sind.



BEBAUUNGSPLÄNE

Bebauungspläne können Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien enthalten und die Vorgaben aus dem GEG 2024 ergänzen oder verschärfen.

REGIONALE FÖRDERUNG

Zusätzlich kann es sein, dass regionale Fördermittel Anreize für den Umstieg bei Heizungsanlagen setzen. Informieren Sie sich über diese regionalen Fördermittel.

ERGÄNZENDE REGELUNGEN

Die schon erwähnten Solargesetze der Länder, Regelungen aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz und z.B. aus dem Smart-Meter-Gesetz ergänzen das Heizungsgesetz 2024.

Im folgenden Kapitel ...

... erläutern wir die Bedeutung der kommunalen Wärmeplanung für den Zeitpunkt, ab dem ein Einbau einer neuen Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien Pflicht ist.



2 TEIL

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG BIS 2026/2028

www.heizungsgesetz.immobilien

GANZ NEU: KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Die Städte und Gemeinden sind derzeit bei der kommunalen Wärmeplanung am Zug.

Diese Neuerung im GEG 2024 spielt eine zentrale Rolle für die Planbarkeit von Investitionen in Heizungsanlagen.

Städte und Gemeinden müssen innerhalb der kommenden vier Jahre eine Wärmeplanung in dem Sinn erstellen, dass ersichtlich ist, ob einzelne Grundstücke an ein Fernwärmenetz oder an neue kommunale Nahversorgungsnetze angeschlossen werden können.

Für die Vorlage der Wärmplanung haben die großen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2026 und die Städte und Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2028 Zeit.

Planungsgrundlage

Damit soll Eigentümern eine Planungsgrundlage für die Anschaffung einer neuen Heizungsanlage gegeben werden. In Orten, in denen in Zukunft der Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist, können Eigentümer damit den Einbau einer eigenen neuen Heizung in der eigenen Immobilie umgehen und sich stattdessen an das kommunale Fernwärmenetz anschließen.

Liegt eine kommunale Wärmeplanung vor, müssen ab dann alle neu eingebauten Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien für die Wärme-gewinnung ausgerüstet sein.

Bis 2026/28 kann ein Neubau, der in einem Lückenschluss eines bestehenden Wohngebiets oder auf einem Trenngrundstück erfolgt, weiterhin mit einer reinen Öl- oder Gasheizung ausgerüstet werden.

Schwierigkeiten absehbar

Die Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung stellt viele Städte und Gemeinden vor Schwierigkeiten. Das GEG 2024 hat aber bereits eine Regelung vorgesehen, was dann gelten soll, wenn die Städte und Gemeinden nicht rechtzeitig mit ihrer Planung fertig werden sollten.

Fiktive Planung

Liegt zu den genannten Stichtagen keine fertige Wärmeplanung der Kommune vor, dann wird so getan, als läge diese vor. Diese „Fiktion“ ist ein wichtiger Teil des neuen GEG.

Denn:

An den Stichtag der Vorlage der Wärmeplanung sind weitere gesetzliche Folgen, u.a. an die Frage, welche Heizungen neu in Immobilien eingebaut werden dürfen, geknüpft.

Wärmeplan -> Grundstück

Der Weg führt vom Wärmeplan der Kommune zum einzelnen Grundstück.

Technologieoffener Ansatz

Fernwärme ist technologieoffen und kann Abwärme aus der Industrie, aus Rechenzentren usw. nutzen. Deshalb setzt die Bundesregierung bei der Planung zum Ausbau der Fernwärme darauf, dass immer weniger fossile Energieträger wie Öl und Gas zum Einsatz kommen und immer mehr erneuerbare Energien für die Erzeugung der Fernwärme im Einsatz sein werden.

Aus der Studie der Prognos AG (aus dem Jahr 2024) zum Ausbau der Fernwärme geht hervor, welche unterschiedlichen Quellen für die Fernwärme im Einsatz sein werden:

- industrielle Abwärme
- Großwärmepumpen
- Wasserstoff-KWK
- tiefe Geothermie
- Abfallverbrennung
- Biomasse
- Freiflächen-Solarthermie

Damit diese Umstellung gelingt und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zügig überwunden wird, soll zukünftig jede nach Maßgabe des Landesrechts planungsverantwortliche Stelle – häufig werden dies die Kommunen sein – strategisch planen, welche Gebiete in welcher Weise mit Wärme (z.B. dezentral oder leitungsgebunden) versorgt werden sollen.

Das ist genau der Gegenstand eines Wärmeplans einer Gemeinde.

In den Wärmeplänen wird aufgenommen, in welcher Weise erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme bei der Erzeugung und Verteilung der Wärme genutzt werden können.

Das Ziel der Wärmeplanung ist, den vor Ort besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimafreundlichen und fortschrittlichen Wärmeversorgung zu ermitteln.

Die Bundesregierung unterstützt die Kommunen finanziell und beratend bei der Erstellung der Wärmepläne.

Einige Kommunen sind schneller

Einige Städte haben bereits eine Wärmeplanung abgeschlossen. Auf der Webseite des Kompetenzzentrums Kommunale Wärmeversorger KWW in Halle,

www.kww-halle.de

sind unter Rubrik -> Wissen -> Blick in die Bundesländer die für alle 16 Bundesländer aktuell geltenden Regelungen rund um die kommunale Wärmeplanung zusammengefasst, sodass Sie sich dort stets aktuell informieren können.

Auszug aus der Webseite des KWW Halle für das Bundesland Hessen: (beispielhaft; Änderungen möglich)

Landesgesetz	vorhanden: § 13 HEG
Handlungsfeldern	Wärmeverbundnetze/Erzeuger
Infos zur kommunalen Wärmeplanung	keine Bundeslandspezifischen Informationen vorhanden
Landesenergieagentur	LEA/Landes-Energie-Agentur Hessen GmbH
Ermächtigung zur Datenverarbeitung/Rechtfertigung	JA, § 13 Abs. 4 HEG
Energieeffizien/Wärmekataster	Wärmekataster Hessen Solarkataster Hessen
Betreiber des Wärmekatasters	?
Landesklimatechnologieförderung	Hessisches Energiegesetz (HEG)
Finanzielle Förderung/Kommunalförderung	Kommunalförderungen für verpflichtete Gemeinden: Keine wird nach per Rechtsbehelf festgelegt (Stand: 27.03.2023) Für Kommunen ohne Verpflichtung zur Erstellung einer KWP: Freiwillige Förderung als Klimaschutzmaßnahme HEG oder über Kommunalförderung (HEG 1996).
Fördermittelbezug	• <u>LEA-Förderung</u> • <u>Wärme für die Förderung</u>

Unser Kommentar zur kommunalen Wärmeplanung

Die kommunale Wärmeplanung sorgt insoweit für Verunsicherung bei den Immobilieneigentümern, als dass nicht klar ist, welche Ergebnisse die Untersuchungen mit sich bringen werden.

Kann mein Grundstück/mein Haus/meine Wohnung an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden? Bis wann wird die Möglichkeit des Anschlusses an ein Fernwärmenetz geschaffen? Bringt die kommunale Wärmeplanung andere Vor- oder Nachteile für mich als Immobilieneigentümer oder als Käufer einer Immobilie mit sich?

Nicht auf die kommunale Wärmeplanung warten

Lohnt es sich vor einer Entscheidung über den Einbau einer neuen Heizungsanlage auf die Vorlage der kommunalen Wärmeplanung zu warten?

Wir sind der Auffassung, dass das Zuwarten in ganz vielen Städten und Gemeinden nicht zu einem "besseren" Ergebnis führt. Der Anteil der möglichen zukünftigen Anschlüsse an kommunale Fernwärmenetze wird aus unserer Sicht deutlich überschätzt.

Abgesehen von den finanziellen Möglichkeiten der Kommunen, sind die Kapazitäten für den Ausbau von Wärmenetzen nicht unbedingt vorhanden. Es könnte ein lokales "Konjunkturprogramm" sein, wenn Fernwärmenetze ausgebaut würden.

Derzeit sind keine speziellen breit angelegten und für alle Kommunen verfügbaren Fördermittel für den Ausbau von Fernwärme vorhanden.

Warum auf die kommunale Wärmeplanung warten, wenn es um die Modernisierung von Heizungsanlagen geht?

Aus unserer Sicht gibt es keinen plausiblen Grund, mit einer Heizungsmodernisierung so lange zu warten, bis die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen ist. In Gemeinden, in denen bereits funktionierende Fernwärmenetze vorhanden und Pläne bekannt sind, diese Netze auszubauen, kann es sich lohnen, die Vorlage der Wärmeplanung abzuwarten.

Pläne der Gemeinde erfragen

In Städten und Gemeinden, in denen bislang keine Fernwärmenetze vorhanden sind, könnte bei der Gemeindeverwaltung nachgefragt werden, ob Aufbau- oder Ausbaupläne für Fernwärme vorhanden sind, sodass in den kommenden 10 Jahren evtl. mit einer Anschlussmöglichkeit an Fernwärme für ein konkretes Grundstück gerechnet werden kann.

Die teuren Ausbaupläne für die Modernisierung der vorhandenen Fernwärme-Infrastruktur sorgen nicht für freie finanzielle Kapazitäten bei der Erschließung neuer Wohngebieten mit neuen Fernwärmeanschlüssen. Aktuell gehen Experten von ca. 43,5 Mrd. EUR Ausbaurkosten bis 2030 aus.

Keine Ausbaupläne vorhanden?

Hat Ihre Gemeinde keine Ausbaupläne, sollten sich Immobilieneigentümer und Kauf-Interessenten bei ihrer Entscheidung für eine neue Heizung nicht von der kommunalen Wärmeplanung abhängig machen.

Welche Kommunen haben eine kommunale Wärmeplanung abgeschlossen?

Auf der Webseite des Kompetenzzentrums Kommunale Wärmewende sind die Kommunen, die ihre Wärmeplanung abgeschlossen haben, beispielhaft zusammengefasst. Den folgenden Auszug haben wir von der Webseite des kww-halle.de entnommen.

Immer mehr Kommunen werden in den kommenden Monaten, vor allem bis zu den im Wärmeplanungsgesetz genannten Fristen Mitte 2026 und 2028 ihre kommunale Wärmeplanung abschließen. Wenn Sie an den Ergebnissen vor Ort interessiert sind, fragen Sie bei Ihrer zuständigen Stadt/Gemeinde nach. Alle hier gezeigten Ergebnisse sind auf der dortigen Webseite verlinkt.

Kommunale Wärmepläne in Städten und Gemeinden

- [Stadt Baden-Baden: Abschlussbericht Kommunale Wärmeplanung, 2023](#)
- [Verbandsgemeinde Birkenfeld: Abschlussbericht Masterplan 100% Klimaschutz; 2017](#)
- [Energieleitplan Bruchsal: Zusammenfassende Dokumentation, 2019](#)
- [Stadt Freiburg: Masterplan Wärme Freiburg 2030; 2021](#)
- [Giengen an der Brenz: Endbericht Kommunale Wärmeplanung, 2023](#)
- [Stadt Kirchheim unter Teck: Aktuelles zur Kommunale Wärmeplanung](#)
- [Stadt Konstanz: Energienutzungsplan, 2018](#)
- [Stadt Minden: Strategisches Energie- und Wärmekonzept "Minden 2040"; 2019](#)
- [Gemeinde Obersontheim: Abschlussbericht Kommunale Wärmeplanung, 2023](#)
- [Stadt Recklinghausen: Integriertes Wärmenutzungskonzept; 2013](#)
- [Hanse- und Universitätsstadt Rostock: Mit einem Wärmeplan zur Wärmewende 2050; 2021](#)
- [Stadt Schorndorf: Fachgutachten Kommunale Wärmeplanung, 2023](#)
- [Stadt Schwabmünchen: Klimaschutz-Teilkonzepte; 2014](#)
- [Universitätsstadt Tübingen: Kommunaler Wärmeplan, 2023](#)

Kommunale Wärmepläne in Landkreisen

- [Landkreis Berchtesgadener Land: Energienutzungsplan; 2017](#)
- [Landkreis Cochem-Zell: Drei Regionen, viele Dialekte, ein Ziel - 100% Klimaschutz Cochem-Zell. Ergebnisdokumentation; 2017](#)
- [Landkreis Emsland: Klimaschutzteilkonzept Kommunale integrierte Wärmenutzung; 2021](#)
- [Landkreise Friesland/Wittmund: Handbuch Kommunale Wärmeplanung und erneuerbare Energien;](#)
- [Landkreis Lörzsch: Abschlussbericht Unternehmensunabhängige Interkommunale Wärmeplanung \(UIWP\); 2022.](#)
- [Landkreis Plön: Praxisleitfaden für die klimafreundliche Wärmeplanung für die Kommunen im Landkreis Plön; 2021](#)
- [Landkreis Plön: Kreisbericht Klimafreundliche Wärmeversorgung im Kreis Plön; 2021](#)
- [Landkreis Rastatt: Klimaschutzkonzept für die klimafreundliche Wärme- und Kältenutzung ausgewählter Kommunen im Landkreis Rastatt; 2021](#)

Im e-Book können Sie hier auf den Link zur Webseite klicken.

WIE ERFAHRE ICH, OB MEIN GRUNDSTÜCK AN FERNWÄRME ANGESCHLOSSEN WERDEN KANN?

1
Gibt es in meiner Kommune ein Angebot für Fernwärme?

2
Plant die Gemeinde die Neueinrichtung oder den Ausbau von Fernwärme?

3
Wie weit entfernt liegt mein Grundstück von dem vorhandenen Fernwärmenetz?

4
Ist ein Ausbau des Fernwärmenetzes in Richtung meines Grundstücks geplant?

5
Plant meine Gemeinde eine andere Art des Anschlusses an ein öffentliches Netz für mein Grundstück, z.B. Nahwärmenetz?

2024: CA. 6 MIO WOHNUNGEN

Im Jahr 2024 sind ca. 6 Mio
Wohnungen in Deutschland
an Fernwärme angeschlossen.



2045: CA. 14 MIO. WOHNUNGEN

Die Anzahl der Gebäude, die
bis 2045 an die Fernwärme
angeschlossen werden
sollen, soll sich etwa
verdreifachen; die Zahl der
an Fernwärme
angeschlossenen
Wohnungen soll bis dahin
auf ca. 14 Mio. Einheiten
steigen.

INVESTITIONEN BIS ZU 74 MRD. EUR

Für den Ausbau und die
Modernisierung der
Infrastruktur bei Fernwärme
werden bis 2030 45 Mrd. EUR
und bis 2045 ca. 74 Mrd. EUR
benötigt.

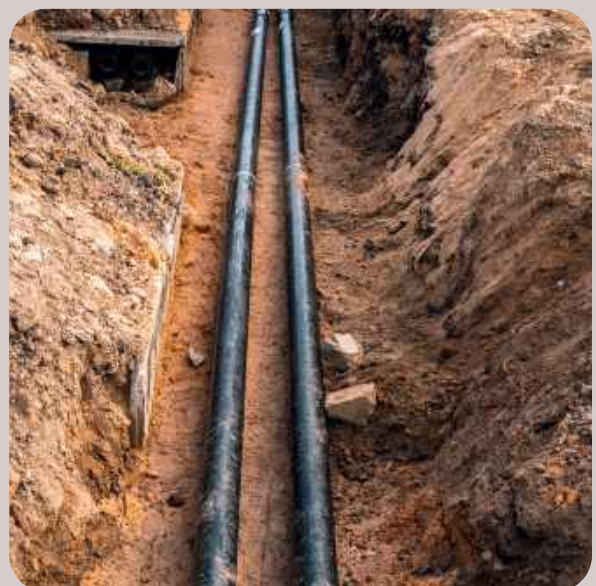


Abbildung 1: Was gilt wann für neue Heizungen?



Quelle: Merkblatt der Bundesregierung
„Beratung vor dem Einbau einer neuen Heizung“

ZEITRAHMEN 2026/2028

An die Vorlage der kommunalen Wärmeplanung knüpft das neue Heizungsgesetz die Vorgabe, ab wann ausschließlich Heizungen mit mindestens 65-Prozent-Anteil erneuerbarer Energien neu in Immobilien eingebaut werden dürfen.

Damit die Planung für Bauherren/Eigentümer erleichtert wird, welche Heizung zukünftig eingebaut werden soll, lässt sich aus der kommunalen Wärmeplanung z.B. ablesen, ob für ein bestimmtes Grundstück der Anschluss an ein Fernwärmenetz geplant ist.

30.06.2026 -> Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern

30.06.2028 -> Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern

Legt eine Stadt oder Gemeinde bis zu dem genannten Zeitpunkt keine kommunale Wärmeplanung vor, dann wird "so getan", als hätte die Gemeinde die Planung fristgerecht fertig gestellt. Die Folgen des GEG 2024 für den Einbau neuer Heizungen in alle Neubauten und alle Bestandsgebäude greifen ab dann in jedem Fall ein.

JOHNS
NESSLER

3 TEIL

EINE NEUE HEIZUNG EINBAUEN

www.heizungsgesetz.immobilien

In diesem Kapitel ...

... geht es um die neu in den Wohngebäuden einzubauenden Heizungen, sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsimmobilien.

Was ist erlaubt? Welche Heizungen dürfen eingebaut werden? Gibt es heute schon Heiztechnik, die verboten ist?



FOSSILE ENERGIETRÄGER

Brennstoffe, die aus organischen Materialien entstanden sind und beim Verbrennen einerseits Energie erzeugen und andererseits CO₂ ausstoßen.



ÖL, KOHLE, GAS

Braunkohle, Steinkohle, Öl und Gas werden als fossile Energieträger bezeichnet.

Auch Torf gehört zu den fossilen Energieträgern, die Schritt für Schritt bei der Beheizung von Gebäuden zurückgedrängt und durch erneuerbare Energien ersetzt werden sollen.

HOLZ

Holz wird nicht als fossiler Energieträger eingestuft und gehört nach dem Heizungsgesetz 2024 zu den erneuerbaren Energien. Damit eine mit Holz betriebene Heizung jedoch zu den

Erneuerbaren gezählt werden kann, muss eine automatische Befüllung des Brennraums erfolgen.



NEUE HEIZUNGEN

Erst dann, wenn in den Städten und Gemeinden eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, muss beim Einbau einer neuen Heizung ein Anteil erneuerbarer Energien von mehr als 65 Prozent erreicht werden.

Liegt (noch) keine kommunale Wärmeplanung vor, dann kann – im Bestand und beim Neubau im Lückenschluss - bis zu den beiden genannten Stichtagen eine Heizung eingebaut werden, die das Erfordernis der 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht erfüllen muss.

Wahlfreiheit

Ohnehin besteht beim Austausch von Heizungen in Bestandsimmobilien ein komplettes Wahlrecht, welche neue Heizung dort eingebaut werden soll. Aus diesem Grund können Eigentümer einer Immobilie im Jahr 2024 und 2025 weiterhin Gas-/Ölheizungen oder Gasthermen einbauen.

Muss 2024/2025 sofort eine Wärmepumpe eingebaut werden?

Die Frage, ob in jedem Fall ab sofort eine Wärmepumpe in eine Immobilie eingebaut werden muss, ist mit einem klaren **NEIN** zu beantworten. Das neue GEG sieht keine Pflicht zum Einbau einer Wärmepumpe vor.

Die Entscheidung für eine bestimmte Heiztechnik im Jahr 2024 ist den Eigentümern einer Immobilie überlassen. **Es besteht keine gesetzliche Vorgabe zum Austausch einer Heizung, es besteht ebenfalls kein gesetzlicher Zwang zum Einbau einer Wärmepumpe.** Wer im Jahr 2024/25 eine neue Heizung anschaffen muss oder will, kann auf die bislang vorhandenen Technologien zurückgreifen und eine mit Erdgas betriebene neue Heizung einbauen.

WICHTIG:

Für Neubauten und Bestandsimmobilien gelten unterschiedliche gesetzliche Vorgaben beim Einbau einer neuen Heizung und der „vorgeschriebenen Heizungstechnik“.

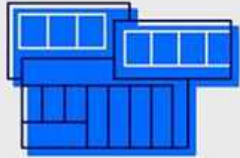
Ziel ist die schrittweise Reduzierung der fossilen Energieträger bei der Beheizung von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Energien.

DAS SAGT DIE BUNDESREGIERUNG

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**

Die Abbildungen stammen aus einem Merkblatt der Bundesregierung und verdeutlichen **zwei wesentliche Grundsätze des GEG 2024**, wenn es um den Einbau neuer Heizungen geht:

1. **Neubau ist nicht gleich Neubau**
2. **Bestandsimmobilien werden anders behandelt als Neubauten**

BESTAND



HEIZUNG FUNKTIONIERT ODER LÄSST SICH REPARIEREN

Kein Heizungstausch vorgeschrieben



HEIZUNG IST KAPUTT - KEINE REPARATUR MÖGLICH

Es gelten pragmatische **Übergangslösungen.***

Bereits **jetzt** auf Heizung mit **Erneuerbaren Energien** umsteigen und Förderung nutzen.

HEIZUNGEN IN NEUBAUTEN AB 2024

Sie planen in 2024 einen Neubau?

Dann müssen Sie als erstes unterscheiden, ob Sie diesen Neubau in einem **ausgewiesenen Neubaugebiet** errichten oder ein **freies Grundstück in einem gewachsenen Umfeld** oder ein Trenngrundstück bebauen wollen.

Nur in dem ersten Fall, dass Sie einen Neubau in einem ausgewiesenen Neubaugebiet planen, **muss die Heizung schon seit 01.01.2024 einen Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien bei der Wärme-gewinnung verwenden.**

Das folgt aus § 71 GEG. Die Vorschrift lautet:

*“Anforderungen an eine Heizungsanlage
(1) Eine Heizungsanlage darf 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 (...) erzeugt.”*

In § 71 Absatz 8 und Absatz 9 GEG steht, dass die 65 Prozent erneuerbaren Energien in **bestehenden Gebäuden** bis zur Vorlage einer kommunalen Wärmeplanung in 2026 bzw. 2028 nicht anzuwenden sind.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei bestehenden Gebäuden in 2024 und 2025 - solange noch keine kommunale Wärmeplanung vorliegt - in Bestandsgebäude keine Wärmepumpe etc. eingebaut werden muss. Stattdessen kann weiterhin eine neue **Gasheizung** oder eine neue Ölheizung eingebaut werden.

Baulücken

Um es nun ganz kompliziert zu machen, steht in § 71 Absatz 10 GEG, dass die Vorschriften zu den Bestandsgebäuden auch auf Neubauten auf einem Grundstück zum Lückenschluss angewendet werden.

Aus dem Zusammenspiel der verschiedenen Vorschriften muss herausgelesen werden, was der Gesetzgeber meint und was 2024 und 2025 gesetzlich erlaubt ist:

Bei Neubauten auf einem Grundstück zum Lückenschluss darf eine Gasheizung eingebaut werden. Es muss keine Wärmepumpe etc. eingebaut werden.

Wegen dieser nicht ganz übersichtlichen Formulierung des Gesetzes kommt es darauf an, was wir eingangs dieses Abschnitts erwähnt haben. Auf welcher Art Grundstück soll der Neubau errichtet werden? Erst nach Klärung dieser Frage kann genau ermittelt werden, welche Heiztechnik in dem Neubau eingebaut werden muss.

Die Architekten, Bauträger, Fachplaner oder Energieberater, mit denen Sie zu tun haben, werden Sie hier richtig beraten können.

Wichtig ist auch die Regelung des § 71 Absatz 2 GEG:

“Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden.”

HEIZUNGEN IN NEUBAUTEN AB 2024

Die Einhaltung der 65-Prozent-Regel bei Neubauten

Entweder ist durch das Gesetz vorgeschrieben, dass die Heizungsanlage im Neubau 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen muss oder Eigentümer/Käufer einer Immobilie wollen diese gesetzliche Vorgabe freiwillig einhalten, dann können die folgenden Technologien zum Einsatz kommen.

§ 71 Absatz 3 GEG nennt nachstehende Technologien als zulässig:

1. **Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz** (§ 71 b GEG).
2. **elektrisch angetriebene Wärmepumpe** (§ 71 c GEG).
3. **Stromdirektheizung** (§ 71 d GEG).
4. **solarthermische Anlage** (§ 71 e GEG).
5. **Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate** (§§ 71 f und 71 g GEG).
6. **Wärmepumpen-Hybridheizung, bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoff-Feuerung** (§ 71 h Absatz 1 GEG).
7. **Solarthermie-Hybridheizung, bestehend aus einer solarthermischen Anlage** (§§ 71 e und 71 h Absatz 2 GEG) **in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoff-Feuerung** (§ 71 h Absatz 4 GEG).

Auch andere technologische Lösungen, die keine fossilen Energieträger nutzen, können für die Heizung verwendet werden.

NEUE HEIZUNG IM BESTAND AB 2024

Welche Heizungen können in eine Bestandsimmobilie ab 2024 (neu) eingebaut werden?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, unter denen Eigentümer oder Käufer einer Immobilie auswählen können, wenn sie ihre Heizung in einer bereits bestehenden Immobilie austauschen wollen (gilt nicht für den Neubau in ausgewiesenen Neubaugebieten).

In dem Kapitel Sanierungspflicht (unser Kapitel 6) werden wir ausführlich darauf eingehen, dass es KEINE Austauschpflicht für funktionierende Heizungen gibt.

- **Gasheizung (verpflichtendes Beratungsgespräch erforderlich), die Wasserstoff-ready ist und ab 2029 mindestens 15 Prozent, ab 2035 mindestens 30 Prozent und ab 2040 mindestens 60 Prozent zum Erdgas beigemischten sog. grünen Wasserstoff verbrennen kann. Diese Heizung darf ab 2045 nicht mehr mit Gas betrieben werden und sollte deshalb grundsätzlich in der Lage sein, komplett auf Wasserstoff umgerüstet zu werden.**
- **Wärmepumpe (oder eine Kombination aus Wärmepumpe und Gasheizung – hybrid)**
- **Holz-Pelletheizung, Hackschnitzel oder Scheitholz-Heizungen mit automatischer Befüllung**
- **Solarthermische Heizung (oder eine Solar-Hybridheizung)**
- **Stromdirektheizung (mit erhöhten Anforderungen an die Dämmung der Immobilie)**
- **Anschluss an ein Fernwärmenetz**

EINE WÄRMEPUMPE EINBAUEN?

Nach der von den negativen Schlagzeilen dominierten Diskussion um das Heizungsgesetz sind die Wärmepumpen in Verruf geraten, obwohl Wärmepumpen aus unserer Sicht eigentlich ein Erfolgsmodell sind.

Einbau einer elektrischen Wärmepumpe

Der Einbau einer elektrischen Wärmepumpe bietet sich für viele Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser an, auch im Bestand. Die Wärmepumpe nutzt zum großen Teil die kostenlose und erneuerbare Umweltwärme (aus dem Boden, der Luft oder dem Wasser/Abwasser) und erfüllt daher die erneuerbaren Energien-Vorgabe des GEG 2024. Eine Dämmung des Gebäudes oder eine Flächenheizung sind hierbei von Vorteil, aber keine zwingende Voraussetzung.

Vorteil Wärmepumpe:

1. **Umweltfreundlich:** Wärmepumpen erfüllen den Standard des Heizungsgesetzes 2024 beim Einbau neuer Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien-Anteil.
2. **Effizient:** Wärmepumpen gelten als sehr effizient.
3. **Kostengünstiger Betrieb:** Bei Wärmepumpen wird der höhere Anschaffungspreis durch die geringeren Betriebskosten ausgeglichen.
4. **Kombination mit Solar:** Wärmepumpen haben vor allem dann niedrige Betriebskosten, wenn der für den Antrieb erzeugte Strom mit einer eigenen Solaranlage produziert wird.
5. **Langlebig:** Wärmepumpen gelten als langlebig und die Lebensdauer wird vielfach länger angegeben als bei herkömmlichen Heizungen.



WÄRMEPUMPE EINBAUEN

In der gesamten Diskussion um das neue Heizungsgesetz hat die Wärmepumpe die Stellung als Prototyp für das Erreichen der 65-Prozent-Regel eingenommen.

Die Wärmepumpe funktioniert technisch in der Art, dass Wärme aus der natürlichen Umgebung übernommen und in ein Gebäude übertragen wird. Dabei wird die Temperatur auf ein für Heizzwecke nutzbares höheres Niveau gebracht. Die Wärmepumpe wird mit Strom angetrieben. Das Gesetz spricht ausdrücklich von einer "elektrisch angetriebenen Wärmepumpe", die geeignet ist, die 65-Prozent-Regel bei der Nutzung erneuerbarer Energien zu erfüllen.

Darf eine Wärmepumpe in ein Bestandsgebäude eingebaut werden?

Ja, Wärmepumpen können in Bestandsgebäuden oder Altbauten zur Erreichung des 65-Prozent-Ziels eingebaut werden. Es gibt keine Anforderungen, die Eigentümer dazu zwingen würden, einen Altbau zu sanieren. Wird eine Wärmepumpe im Altbau eingebaut, muss das Gebäude nicht saniert werden.

Stromdirektheizung und Sanierung beim Altbau

In Abgrenzung dazu schreibt § 71 d GEG vor, dass Stromdirektheizungen in Alt- oder Bestandsbauten nur dann eingebaut werden dürfen, wenn bestimmte weitere bauliche Anforderungen beim energetischen Zustand der Immobilie erfüllt werden. Die Immobilie muss den energetischen Standard um mindestens 30 Prozent unterschreiten.

Während vielfach darüber diskutiert worden ist, ob sich Wärmepumpen ohne die weitere energetische Sanierung einer Bestandsimmobilie lohnen, zeigen die neuesten Untersuchungen, dass dies der Fall ist.

Eine Komplettsanierung einer Immobilie, in die eine Wärmepumpe eingebaut werden soll, ist demnach nicht zwingend notwendig.

Wärmepumpen-Hybridheizung

Die 65 Prozent erneuerbare Energien können auch mit einer Wärmepumpen-Hybridheizung erfüllt werden. Dabei wird eine mit Strom angetriebene Wärmepumpe mit einer Gasheizung kombiniert (§ 71 h Absatz 1 GEG). Es werden demnach zwei Wärmequellen genutzt, um eine Wohnung oder ein Haus zu heizen.

Dabei darf der fossile Energieträger nur sekundär eingesetzt werden. Vorrangig muss die Wärmepumpe den Wärmebedarf für die Wohnung erzeugen. Die zusätzlich vorhandene z.B. Gasheizung würde dann nur bei besonders kaltem Wetter zum Einsatz kommen, um den Wärmebedarf zu decken.

Prüfpflicht

Wärmepumpen müssen überprüft werden. Nach der ersten Heizperiode, spätestens aber nach zwei Jahren, muss eine solche Prüfung stattfinden. Die Betriebsprüfung der Wärmepumpe ist dann spätestens alle fünf Jahre zu wiederholen. Der Heizungsinstallateur soll mit der Prüfung die Funktion der Wärmepumpe optimieren.

EINSPARPOTENZIAL WÄRMEPUMPE

Die Faktoren für die Rentabilität des Einbaus einer Wärmepumpe in ein Einfamilienhaus sind vielfältig. Deshalb ist eine pauschale Regel für die Amortisation einer Wärmepumpe nicht leicht aufstellbar.

Kosten Wärmepumpe

Allein die Preisfindung für eine Wärmepumpe macht die Amortisationsrechnung schwierig. Es werden Preise für den Einbau einer neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe in einem durchschnittlichen Einfamilienhaus mit bis zu 150 m² beheizbarer Fläche von 15.000,- EUR bis 30.000,- EUR genannt. Die Preise hängen vom Hersteller, von den Kosten der Installationsfirma und von der Region ab.

Für ein Rechenbeispiel gehen wir von einem mittleren Anschaffungspreis von 25.000,- EUR als Investitionssumme für den Einbau einer Wärmepumpe aus.

Förderung

Für den Austausch einer alten Gasheizung kann eine Grundförderung von 30 Prozent bezogen auf die Investitionssumme in Anspruch genommen werden. Das sind in diesem Fall 7.500,- EUR.

Der Klimageschwindigkeitsbonus greift in unserem Beispiel ebenfalls, weil eine Gasheizung ausgetauscht wird, die älter als 20 Jahre ist. Der Bonus beträgt weitere 20 Prozent. Das sind weitere 5.000,- EUR Förderung.

Der Anschaffungspreis abzüglich Förderung beträgt demnach 12.500,- EUR.

Bei den monatlichen Betriebskosten einer neu eingebauten Wärmepumpe im Vergleich zu der bisherigen Gasheizung, kommt es entscheidend auf den Verbrauch und den zu zahlenden Strom- und Gaspreis an.

Strompreise

Die Strompreise schwankten in den Jahren 2022 bis 2024 zwischen 0,30 EUR und 0,57 EUR je kWh. Der mittlere Strompreis betrug Mitte 2024 ca. 0,35 EUR je kWh. Dieser Wert soll für die Beispielrechnung herangezogen werden. Der Strompreis ist für den Betrieb der Wärmepumpe wichtig.

Gaspreis

Ähnliche Schwankungen gab es bei den Gaspreisen. Der Preis für Neukunden bei Gas lag laut einer Übersicht des Vergleichsportals Verivox (www.verivox.de) in den Jahren 2022 bis 2024 zwischen 0,10 EUR je kWh und 0,17 EUR je kWh; vereinzelt lagen die Preise deutlich darüber.

Beispielrechnung

In der Studie des Fraunhofer-Instituts im Auftrag der "Agora Energiewende" aus dem Jahr 2022 unter dem Titel "Durchbruch für die Wärmepumpe" findet sich der folgende Preisvergleich zwischen einer neu eingebauten Wärmepumpe und einer Gasheizung. Es werden zwei unterschiedliche Wirkungsgrade der Wärmepumpe betrachtet.



Vergleichsrechnung Wärmepumpe und Gasheizung

1
2
3
4

VORGABEN HAUS/HEIZUNG	WÄRMEPUMPE EFFIZIENZWERT 3,0	WÄRMEPUMPE EFFIZIENZWERT 3,5	WÄRMEPUMPE EFFIZIENZWERT 4,0	GASHEIZUNG
Einfamilienhaus unsaniert, ca. 170 kWh/m ² /a	248,- EUR	213,- EUR	186,- EUR	283,- EUR
Einfamilienhaus teilsaniert, ca. 120 kWh/m ² /a	175,- EUR	150,- EUR	131,- EUR	200,- EUR
Einfamilienhaus saniert, ca. 70 kWh/m ² /a	102,- EUR	88,- EUR	77,- EUR	117,- EUR
Einfamilienhaus unsaniert, ca. 250 kWh/m ² /a	396,- EUR			ca. 700,- EUR
Einsparpotential bis zu ... EUR monatlich	35,- EUR	70,- EUR	97,- EUR	

Bei dem im Rahmen der Studie des Fraunhofer-Instituts durchgeführten Rechenbeispiel haben wir die Zahlen für die Nutzung einer Gasheizung bei einem Gaspreis von 12 ct je kWh ausgewählt. Der Stromtarif für den Betrieb der Wärmepumpe beträgt 35 ct je kWh. Angenommen, der Gaspreis würde auf 15 ct und mehr je kWh steigen, dann würde die monatliche Einsparung bei Nutzung der Wärmepumpe deutlich höher ausfallen.

Die ersten drei Beispiele sind aus der Studie des Fraunhofer-Instituts aus dem Jahr 2022 übernommen worden. Es ergibt sich eine monatliche Einsparung bei den Heizkosten von bis zu knapp 100,- EUR, bei einem ordentlichen Effizienzwert der Wärmepumpe von 4.0. Der Betrieb der Wärmepumpe kann demnach im Vergleich zur Gasheizung ca. 1.200,- EUR Heizkosten im Jahr sparen helfen.

Dem letzten Rechenbeispiel liegen Zahlen der Verbraucherzentrale NRW zugrunde, die bei einer Energieeffizienzklasse "H" und einem Verbrauch von über 250 kWh/m²/Jahr von Heizkosten in Höhe von ca. 60,- EUR je m² und Jahr ausgeht. Daraus folgt eine Heizkostenbelastung für eine Gasheizung von ca. 700,- EUR im Monat.

Amortisation ca. 10 Jahre

Unser Rechenbeispiel 1 zeigt, dass bei Einbau und Nutzung einer neuen Wärmepumpe in einem nicht sanierten Gebäude mit einem Energieverbrauch von ca. 170 kWh/m²/Jahr Heizkosten, im Vergleich zu einer Gasheizung, in Höhe von 1.200,- EUR jährlich eingespart werden können.

Die Investition von 12.500,- EUR für den Einbau der Wärmepumpe wäre demnach nach ca. 10 Jahren amortisiert.



Vergleichsrechnung Wärmepumpe und Gasheizung

4

VORGABEN HAUS/HEIZUNG	WÄRMEPUMPE EFFIZIENZWERT 3,0	WÄRMEPUMPE EFFIZIENZWERT 3,5	WÄRMEPUMPE EFFIZIENZWERT 4,0	GASHEIZUNG
Einfamilienhaus unsaniert, ca. 170 kWh/m ² /a	248,- EUR	213,- EUR	186,- EUR	293,- EUR
Einfamilienhaus teilsaniert, ca. 120 kWh/m ² /a	175,- EUR	150,- EUR	131,- EUR	200,- EUR
Einfamilienhaus saniert, ca. 70 kWh/m ² /a	102,- EUR	88,- EUR	77,- EUR	117,- EUR
Einfamilienhaus unsaniert, ca. 250 kWh/m ² /a	396,- EUR			ca. 700,- EUR
Einsparpotential bis zu ... EUR monatlich	ca. 600,- EUR bei einer energetischen Sanierung der Immobilie auf ein Effizienzhaus, inkl. Einbau einer Wärmepumpe			

Wärmepumpe PLUS bauliche Maßnahmen

Die Möglichkeiten der Einsparung von Heizkosten enden nicht beim Einbau einer neuen Heizungsanlage. In Verbindung mit der energetischen Sanierung weiterer Bauteile kann eine erheblich höhere Kosteneinsparung erzielt werden.

Das zeigt unser Rechenbeispiel 4 in der Tabelle, bei dem ein Einfamilienhaus mit 150 m² zu beheizender Fläche und einer Einordnung in Energieeffizienzklasse "H" zugrunde liegt. Hier können die Heizkosten bis zu 60,- EUR je m² und Jahr betragen, sodass eine monatliche Heizkostenbelastung von 700,- EUR entstehen kann.

Je höher die Heizkosten, umso höher das Einsparpotential!?

Ja, dabei handelt es sich um eine Binsenweisheit. Wenn nun aber die Investitionskosten für die Wärmepumpe mit weiteren baulichen Maßnahmen, z.B. dem Einbau neuer Fenster, einer neuen Haustür, der neuen Dämmung eines Daches und der Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kombiniert werden, ließen sich möglicherweise Heizkosten von 500,- EUR oder 600,- EUR im Monat einsparen.

Die Investitionen:

Wärmepumpe	ca. 12.500,- EUR
Haustür	ca. 4.000,- EUR
Fenster	ca. 35.000,- EUR
Lüftungsanlage	ca. 10.000,- EUR
Gesamtsumme:	ca. 61.000,- EUR

Gesparte Heizkosten:
5.000,- bis 6.000,- EUR im Jahr

**Amortisation nach
ca. 10 bis 13 Jahren**

WÄRMEPUMPE UND ABSTANDSPFLICHTEN

Immobilien Eigentümer kennen die Abstandspflichten zum Nachbargrundstück und halten sich (meistens) an diesen Mindestabstand. Bauliche Anlagen dürfen nicht innerhalb eines Streifens von drei Metern zum Nachbargrundstück gebaut werden.

Ausnahme: Der Nachbar stimmt der baulichen Anlage in dem Grenzstreifen zu. Dies wird üblicherweise durch eine Dienstbarkeit geregelt und im Grundbuch eingetragen.

Wärmepumpe ohne Grenzabstand?

Ist eine Wärmepumpe eine **bauliche Anlage**? Wenn ja, müsste bei Wärmepumpen der Drei-Meter-Grenzabstand eingehalten werden.

Das OLG München hat entschieden, dass eine Wärmepumpe keine bauliche Anlage ist (Urteil vom 11.04.2018 - 3 U 3538/17). Allerdings greifen vielfach die Baugesetze der Bundesländer ein. Es kann deshalb keine einheitliche Aussage getroffen werden, die einheitlich in allen Bundesländern gilt.

Wichtig u.a. für Reihenhäuser

Bei der Einhaltung des Grenzabstands zu Nachbargrundstücken geht es zusätzlich um die **Geräuschentwicklung** einer Wärmepumpe. Vor allem bei der Luft-Wasser-Wärmepumpe wird Luft über einen Ventilator angesaugt, der Geräusche vergleichbar, die ein Kühlschrank entwickeln kann. Dies kann die Nachbarn durchaus stören.

Immerhin geht es um die Frage, ob eine installierte Wärmepumpe aufgrund des Einwands von Nachbarn wieder abgebaut werden muss. In verschiedenen Urteilen haben Landgerichte schon entschieden, dass dieser Abbau erfolgen muss. Es ist auch zu berücksichtigen, dass eine baurechtlich erlaubte Anlage wegen zu großer Geräuschentwicklung wieder abgebaut werden müsste.

Regelungen Bundesländer

Berlin ist aktuell (Stand Mitte 2024) das einzige Bundesland, in dem weiterhin die Abstandsgrenze von drei Metern zum Nachbargrundstück beim Aufbau einer Wärmepumpe eingehalten werden muss.

In den Bundesländern Niedersachsen, Sachsen und Sachsen-Anhalt ist die rechtliche Lage nicht eindeutig.

In allen anderen Bundesländern muss kein Mindestabstand zum Nachbar-Grundstück eingehalten werden.

Lautstärke und Größe

Die Lautstärke einer Wärmepumpe in der Nacht darf teilweise nicht mehr als 45 dB betragen (Regelung in Baden-Württemberg).

In anderen Bundesländern gilt die Befreiung vom Grenzabstand nur dann, wenn die Wärmepumpe eine bestimmte Größe nicht übersteigt. Ist eine Wärmepumpe z.B. höher als zwei Meter, kann es sein, dass diese als gebäudeähnlich eingestuft wird. Dann gilt der erforderliche Grenzabstand von drei Metern.

EINE SOLARANLAGE EINBAUEN?

Das GEG sieht unter den Heizungsanlagen, die die 65-Prozent-Regel erfüllen, den Einbau einer solarthermischen Anlage oder einer Hybrid-Heizung unter Verwendung einer solarthermischen Anlage vor (§ 71 GEG in Verbindung mit § 71 e GEG und § 71 h Absatz 4 GEG).

Was ist Solarthermie?

Die solarthermische Anlage erzeugt - kurz ausgedrückt - warmes Wasser und die Photovoltaikanlage erzeugt Strom.

Die solarthermische Anlage, die demnach warmes Wasser für den Warmwasserkreislauf bei der Beheizung der Wohnung erzeugt, erfüllt die Vorgaben des GEG für neue Heizungen. Allerdings wird Solarthermie allein nicht ein ganzes Haus beheizen können.

Eine Photovoltaikanlage, die Strom erzeugt, der für den Betrieb einer Wärmepumpe genutzt werden kann, erfüllt die 65-Prozent-Anforderung aus dem GEG nicht direkt.

Erwägungen Solarthermie:

1. **Umweltfreundlich:** Eine solarthermische Anlage für die Aufbereitung von Warmwasser und für die Heizung erfüllt die Vorgaben des GEG bei den 65 Prozent erneuerbaren Energien.
2. **Effizient:** Solarthermie hat einen höheren Energieertrag als eine Photovoltaikanlage.
3. **Platzsparend:** Die Röhrenkollektoren können an der Hauswand angebracht werden.
4. **Konkurrenz auf dem Dach:** Soll die vorhandene Dachfläche für eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom oder für die solarthermische Anlage für die Erzeugung warmen Wassers genutzt werden?
5. **Warmwasserspeicher:** Neben den Röhrenkollektoren wird ein Warmwasserspeicher mit einer Größe von 500 bis 1.500 Litern für ein EFH benötigt.
6. **Ausschalten** der Wärmepumpe im Sommer möglich, weil das Warmwasser über Solarthermie erhitzt wird.



SOLARTHERMISCHE ANLAGE EINBAUEN

In einem Einfamilienhaus sollte bei dem Einbau einer solarthermischen Anlage zunächst geprüft werden, ob damit nur das Warmwasser beheizt, oder die Anlage sowohl für Warmwasser als auch für die Heizung genutzt werden soll.

Davon sind u.a. die Größe der zu installierenden Kollektoren und die damit verbundenen Kosten abhängig.

Nur Warmwasser

In einem Einfamilienhaus, in dem vier Personen leben, sollten ca. 5 bis 6 m² Röhrenkollektoren einer solarthermischen Anlage verbaut werden. Je nach Anbieter ist der Wirkungsgrad der Kollektoren unterschiedlich. Der Wirkungsgrad hängt davon ab, ob es sich um Flachkollektoren oder sog. Vakuumkollektoren handelt. Vakuumröhrenkollektoren benötigen weniger Platz und sind am effizientesten.

Wasserbedarf 150 Liter?

Bei einem Warmwasserbedarf von etwa 150 Liter Warmwasser am Tag mit mehr als 60 Grad Wassertemperatur (4 bis 5 Personen-Haushalt), werden ca. 5 m² Kollektoren verbaut. Zusätzlich wird ein Warmwasserspeicher von ca. 300 bis 400 Litern benötigt.

Kosten

Die Kosten für den nachträglichen Einbau einer solarthermischen Anlage mit ca. 5 m² Röhrenkollektoren zur reinen Warmwasseraufbereitung betragen zwischen 5.000,- EUR und 7.500,- EUR (Preistendenz 2024 eher stabil).

Warmwasser und Heizung

Die Flächenberechnungen für eine solarthermische Anlage, mit der das Warmwasser und die Heizung versorgt werden, fallen anders aus.

Es werden dann etwa 10 bis 12 m² Röhrenkollektoren zur Installation auf einem Einfamilienhaus benötigt.

Pufferspeicher

Zusätzlich wird ein Pufferspeicher von ca. 800 oder 900 Litern eingebaut. Als Faustregel hat sich durchgesetzt, den Pufferspeicher mit ca. 60 bis 80 Litern je m² Kollektorfläche einzubauen.

Kosten

Die Kosten für den nachträglichen Einbau einer solarthermischen Anlage in einem Einfamilienhaus mit ca. 10 m² Röhrenkollektoren und einem Wasserspeicher von 800 Litern betragen etwa 10.000,- EUR bis 12.500,- EUR (Preistendenz 2024 eher stabil).

Amortisation

Die jährlichen Betriebskosten einer solarthermischen Anlage sind mit ca. 100,- EUR pro Jahr sehr niedrig.

Das Einsparpotenzial bei Nutzung einer solarthermischen Anlage für Warmwasser liegt bei 300,- EUR bis 400,- EUR pro Jahr, bei Warmwasser plus Heizung bei etwa 600,- EUR pro Jahr.

Eine Investition rechnet sich etwa nach 15 bis 20 Jahren.

SOLARTHERMISCHE ANLAGE EINBAUEN - HINWEISE

Sie planen den Einbau einer solarthermischen Anlage bei sich im Einfamilienhaus?

Lassen Sie den **Wärmebedarf** ermitteln, um festzustellen, wie hoch die Unterstützung durch Solarthermie ausfallen kann.

Wir empfehlen, dass Sie einige Voruntersuchungen durchführen lassen. Am besten ist es aus unserer Sicht, wenn Sie einen **individuellen Sanierungsfahrplan** erstellen und den Energieberater dabei den Einbau der solarthermischen Anlage mit untersuchen lassen. Sie erhalten eine konkrete Empfehlung, welche Anlage eingebaut werden soll, wie hoch die mögliche Förderung ist und mit welchen Kosten Sie in etwa rechnen müssen.

Sinnvolle Vorerwägungen:

- Wie **groß** soll die solarthermische Anlage sein? Eine zu groß dimensionierte Anlage ist teurer, arbeitet nicht effizient und rechnet sich später im Vergleich zu einer richtig dimensionierten Anlage.
- Unsere Empfehlung: Die Anlage **lieber etwas kleiner** dimensionieren (sprich: am unteren Rand einer Größenklasse ausrichten) als die Anlage zu groß einbauen.
- Ist das **Dach** für eine solarthermische Anlage geeignet? Wie ist die Dachneigung? Kann ein Flachdach für den Einbau genutzt werden?
- Gibt es Alternativflächen, z.B. die **Hauswand**? Soll die Dachfläche (jetzt oder in Zukunft) evtl. für Photovoltaik genutzt werden?
- Wie steht es um die **Verschattung** des Daches durch Bäume, Gebäude etc.?
- Ist das Dach ausreichend gedämmt? Soll vor dem Einbau der solarthermischen Anlage an der **Dachdämmung** gearbeitet werden? Ist die Dämmung des Daches vor dem Einbau eine sinnvolle Ergänzung der durchzuführenden Arbeiten?
- Wie können die **Leitungen** verlegt werden?
- Reicht die vorhandene **Dachfläche** aus, um eine **ausreichend** große Anlage zu montieren? Eine zu kleine Anlage kann ihre Aufgabe nicht richtig erfüllen und sollte dann eher nicht montiert werden.
- Welche Art von **Kollektoren** soll verwendet werden? Vakuumröhrenkollektoren sparen Platz, sind aber teurer.
- Die **Effizienz** ist bei der Warmwasseraufbereitung (bis zu 70 Prozent der Energie für Warmwasser gespart) höher als bei der Nutzung für Warmwasser und Heizung (dann ca. 30 Prozent der erforderlich Energie gespart).
- Welche **Heizungstechnik** soll **ergänzend** herangezogen werden?

SOLARTHERMIE FÖRDERUNG

Der Einbau einer solarthermischen Anlage zur Nutzung für die Heizungsanlage ist förderfähig.

Dagegen ist der Einbau einer solarthermischen Anlage nur zur **Warmwasseraufbereitung** als **Einzelmaßnahme nicht förderfähig**.

Sanierung zum Effizienzhaus?

Wenn ein Einfamilienhaus zu einem Effizienzhaus umgebaut wird und die solarthermische Anlage Bestandteil der gesamten energetischen Ertüchtigung der Immobilie ist, dann wird dieser Einbau gefördert. Dafür ist ein Umbau mindestens zu einem Effizienzhaus 85 erforderlich. Soll diese Förderung beantragt werden, muss ein Energieberater oder Energieeffizienzexperte hinzugezogen werden.

Das aktuelle Förderkreditprogramm 261 der KfW sieht ein zinsvergünstigtes Darlehen von bis zu 120.000,- EUR für den energieeffizienten Umbau vor. Der aktuelle Zins (August 2024) beträgt ab 1,79 Prozent. Wird der Energieeffizienzstandard 85 durch den Umbau erreicht, beträgt der Tilgungszuschuss 5 Prozent der Investition, maximal 6.000,- EUR.

Die Kreditsumme kann auf 150.000,- EUR steigen, wenn zugleich eine Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien eingebaut wird. Dann kann der Tilgungszuschuss steigen.

Für ein Worst Performing Building (schlechtester energetischer Zustand) würde der Tilgungszuschuss um weitere 10 Prozent steigen.

Solarthermische Anlage für die Heizung

Wird die solarthermische Anlage sowohl für Warmwasser als auch die Heizung genutzt, fällt die Förderung höher aus. In diesem Fall greift die Förderung für den Austausch von Heizungsanlagen, wenn das Gebäude in Zukunft mit mehr als 65 Prozent erneuerbaren Energien geheizt wird, die solarthermische Anlage also diese Anforderung erfüllt.

Ein ganzes Haus mit Solarthermie heizen?

Die Technik ist auf dem Weg dazu, dass ein ganzes Haus mit Solarthermie geheizt werden kann. Bei Erscheinen dieser Publikation (August 2024) ist dies jedoch nicht realistisch. Eine solarthermische Anlage wird die Heizung unterstützen. Aktuell ist eine Hybridheizung, bei der eine solarthermische Anlage mit einem anderen Brennstoff kombiniert wird, die realistische Herangehensweise.

Förderung

Bis zu einem Investitionsbetrag von 30.000,- EUR (z.B. Solarthermie als Hybridheizung in Kombination mit Biomasse oder Pellet) beträgt die Grundförderung 30 Prozent und der Klimageschwindigkeitsbonus weitere 20 Prozent, wenn eine alte Heizung (älter als 20 Jahre) ausgetauscht wird.

Als Zuschuss kann demnach ein Betrag von bis zu 15.000,- EUR (50 Prozent von max. 30.000,- EUR) erzielt werden (siehe unser Kapitel 13 „Förderung“).

SOLARANLAGE UND NACHBARRECHT

Habe ich einen Anspruch auf den Rückschnitt von Bäumen, die meine Solaranlage beschatten?

Um genau diese Frage ging es in einem Rechtsstreit in Düsseldorf.

Sie planen eine Solaranlage auf dem Dach Ihres Hauses? Auf der Straße davor stehen große Bäume, die die geplante Solaranlage beschatten? Dann müsste es doch eigentlich einen Anspruch auf Rückschnitt der Bäume geben, damit die Solaranlage möglichst effizient funktioniert.

Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat in dem Urteil vom 27. Dezember 2023 entschieden, dass es zur Zeit der Entscheidung keine Solaranlagenpflicht gab, Eigentümer also nicht verpflichtet waren, eine Solaranlage auf dem Dach zu installieren. (Dies kann sich durch die Landesgesetze inzwischen anders darstellen).

Grundsätzlich kann einem Eigentümer ein Anspruch auf Rückschnitt von geschützten Bäumen zur Steigerung der Effektivität einer auf dem Dach installierten Solaranlage zustehen. Es müssen aber alle Umstände des Einzelfalls betrachtet werden.

Allein der Betrieb einer Solaranlage an sich hat keinen automatischen und absoluten Vorrang gegenüber dem Baumschutz. In dem konkreten Fall beabsichtigte der Eigentümer einer zweistöckigen Doppelhaushälfte auf dem Dach eine Solaranlage zu errichten.

Den beantragten Rückschnitt zweier rund 50 Jahre alter und 18 beziehungsweise 22 Meter hoher Platanen, die auf öffentlichem Grund standen, konnte er nicht durchsetzen.

Das Gericht schreibt:

“Denn der Schattenwurf von Bäumen, wie ihn der Kläger im Hinblick auf die auf seinem Dach betriebenen bzw. geplanten Solaranlagen geltend macht, gehört zu den Belastungen, die von Bäumen typischerweise ausgehen und daher im Geltungsbereich einer Baumschutzsatzung grundsätzlich hinzunehmen sind.”

Also selbst dann, wenn die Bäume Schatten werfen und so einen effizienten Betrieb der Solaranlage nicht ermöglichen, besteht kein Anspruch auf den Rückschnitt der Bäume.

Interessant ist ferner diese Aussage des Gerichts:

“Insbesondere besteht nach derzeitiger Rechtslage kein rechtlich geschütztes Privatinteresse an der effektiven Nutzung erneuerbarer Energien auf dem eigenen Grundstück” (VG Düsseldorf, 9 K 7173/22).

Jeder Eigentümer, der schon einmal eine Fällgenehmigung für einen Baum auf dem eigenen Grundstück beantragt hat und dessen Antrag zurückgewiesen worden ist, kennt den hohen Stellenwert, den der Baumbestand in der Rechtssystematik und im Nachbarrecht hat.

EXKURS: PHOTOVOLTAIKANLAGE

Das GEG regelt nicht den Einbau einer Photovoltaikanlage

Die Photovoltaikanlage ist die am weitesten verbreitete technische Einrichtung in Deutschland zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Etwa 3,4 Mio. Photovoltaikanlagen sind auf deutschen Dächern installiert (Quelle: www.destatis.de aus Juni 2024). Zum Vergleich: Für 2023 werden ca. 1,7 Mio. verbaute Wärmepumpen in Deutschland angegeben.

Kein Ratgeber ohne Photovoltaik

Einzig: Das GEG regelt den Einbau von Solaranlagen gar nicht.

Wir finden aber, dass die liebste Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien in einem Ratgeber zu den erneuerbaren Energien und zur Einsparung von Heizkosten nicht fehlen darf.

Solargesetze der Länder

Außerdem haben wir in der Einführung auf die bestehenden landesgesetzlichen Regelungen hingewiesen, wonach eine Solaranlagenpflicht bei Neubauten jetzt schon in Kraft ist.

Balkonkraftwerke

Über das Solarpaket I und die neuen Vorschriften für einfach zu installierende Solaranlagen haben die kleinen Photovoltaikanlagen eine eigene Bedeutung erlangt und sind aktuell sehr populär.

Photovoltaik ist die sinnvolle Ergänzung bei der Nutzung erneuerbarer Energien in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Photovoltaik als perfekte Ergänzung

Eine Photovoltaikanlage allein erfüllt die Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien aus dem Heizungsgesetz nicht. Mit der Photovoltaikanlage wird Strom erzeugt. Das GEG regelt nicht die Erzeugung von Strom für den späteren Einsatz an Heizungsanlagen. Das GEG regelt diejenigen technischen Anlagen, mit denen direkt die Beheizung einer Immobilie erfolgen kann.

Photovoltaik und Wärmepumpe

Wird z.B. mit dem durch die Photovoltaikanlage selbst erzeugten Strom eine Wärmepumpe angetrieben, fällt die Energiebilanz dieser Immobilie noch besser aus als bei einem Einsatz der Wärmepumpe mit zugekauftem Strom.

Heizkosten niedriger

Zudem sind die Heizkosten deutlich niedriger, wenn der selbst erzeugte Strom für den Betrieb einer Wärmepumpe genutzt wird.

Das zeigen wir in unserem Beispiel, das wir in Kapitel 6 "Sanierungspflichten" geschildert und durchgerechnet haben. Dort wird eine Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage kombiniert.

Wie hoch ist Ihr Stromverbrauch?
Wie viel dieses Stromverbrauchs
können Sie durch eine Photo-
voltaikanlage selbst erzeugen?

Dies sind die ersten Fragen, die Sie
für sich beantworten sollten, wenn
Sie planen, eine Photovoltaikanlage
zu installieren.

Bis zu 10.000 kWh

Einzelne Auswertungen zeigen, dass
mit einer Photovoltaikanlage mit 10
kWp in Deutschland im Schnitt 27
kWh pro Tag an Solarstrom erzeugt
werden kann. Im Jahr sind dies etwa
10.000 kWh Strom, der selbst
erzeugt werden kann.

In einem 4 Personenhaushalt liegt
der Stromverbrauch im Einfamilien-
haus üblicherweise zwischen 5.000
und 7.500 kWh im Jahr. In Zeiten von
Homeoffice und vielen elektro-
nischen Geräten in den Haushalten,
kann dieser Wert darüber liegen.

Jahresbedarf erzeugt?

Eine Photovoltaikanlage, die in der
Lage ist, 10.000 kWh im Jahr eigenen
Strom aus Solarenergie zu erzeugen,
führt nun nicht dazu, dass ein
Haushalt seinen gesamten Strom-
bedarf aus dem selbst erzeugten
Strom decken kann und keinen
Strom mehr zukaufen muss.

Die Stromausbeute im Winter und
am Abend/in der Nacht reicht in der
Regel nicht, um den Jahresstrom-
bedarf eines Haushalts mit einer
Photovoltaikanlage zu decken.

Einige Untersuchungen zeigen, dass
etwa 30 Prozent des Strombedarfs
über Solarstrom gedeckt wird.

Wird ein Batteriespeicher eingebaut,
kann dieser Deckungsgrad deutlich
steigen und auch bis zu 70 Prozent
erreichen.

Wärmepumpe

Ein großer Abnehmer selbst erzeug-
ten Stroms ist eine Wärmepumpe,
mit der geheizt wird. Der für die
Heizung benötigte Strom wird über
die Solaranlage größtenteils selbst
erzeugt. Wir halten dies für eine
ausgezeichnete Ergänzung.

Wallbox E-Auto

Ist zusätzlich eine Wallbox für ein E-
Auto im Haushalt vorhanden, wird
dieser wichtige Stromabnehmer mit
eigenem Strom bedient. Diese
Kombination ist eine ideale Nutzung
des Stroms aus der eigenen
Solaranlage.

Batteriespeicher

Ein Batteriespeicher, bei dem
tagsüber erzeugter Strom vorge-
halten und für die Abend- und
Nachtstunden nutzbar gemacht
wird, ist eine sehr sinnvolle
Ergänzung einer Photovoltaikanlage.
Der Batteriespeicher macht nur
dann Sinn, wenn wirklich genügend
überschüssiger Strom erzeugt wird.

Die Forschungsgruppe Solarspei-
chersysteme hat empfohlen, den
Solarspeicher an die Leistung der
Solaranlage und den Stromver-
brauch anzupassen. Ein Beispiel: Bei
einer 10 kWp-Solaranlage und einem
Stromverbrauch von 6.000 kWh im
Jahr, sollte der Batteriespeicher bei 9
kWh liegen.

PHOTOVOLTAIKANLAGE ERWÄGUNGEN

Überlegungen rund um den Einbau einer Photovoltaikanlage

Auf jedem Dach darf eine Solaranlage installiert werden. Es gibt nur einige Einschränkungen bei denkmalgeschützten Gebäuden (die wir nicht nachvollziehen können und die endlich abgeschafft gehören - aber das ist ein anderes Thema).

Ansonsten dürfen Eigentümer auf dem Dach ihres Einfamilienhauses eine Solaranlage installieren. In Wohnungseigentümergeinschaften ist zuvor ein Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich, weil nicht jeder Eigentümer für sich den Aufbau einer Photovoltaikanlage in der WEG allein entscheiden kann.

Mieter oder Wohnungseigentümer, die eine kleine Photovoltaikanlage als Balkonkraftwerk installieren wollen, benötigen ebenfalls die Erlaubnis des Vermieters und oft auch der WEG.

Anmeldung, Registrierung, keine Baugenehmigung

Der örtliche Netzbetreiber muss die Solaranlage vor deren Aufbau genehmigen. Die Anmeldung bei dem Netzbetreiber können Eigentümer selbst oder durch den Installationsbetrieb vornehmen lassen.

Ein Bauantrag, eine Baugenehmigung, sind für den Aufbau der Photovoltaikanlage nicht erforderlich, auch eine Gewerbe anmeldung muss nicht erfolgen.

Einen Monat nach der Inbetriebnahme muss die Registrierung der Anlage bei der Bundesnetzagentur erfolgt sein. Das folgt aus dem EEG (Erneuerbare Energien Gesetz).

WICHTIG: Ohne Registrierung der Anlage bei der Bundesnetzagentur geht der Anspruch auf die Einspeisevergütung verloren.

Vereinzelte gibt es sog. "Insulanlagen", die ohne Anbindung an das öffentliche Stromnetz arbeiten. Für diese muss keine Genehmigung eingeholt werden und keine Registrierung erfolgen.

Ob eine Anmeldung beim Finanzamt erforderlich ist, hängt von der Art und Nutzung der Anlage ab, kann aber oft entfallen.

- Wird der erzeugte Strom auch selbst genutzt?
- Wird der komplette Strom, den Sie erzeugen, in das allgemeine Stromnetz eingespeist?
- Werden eine Wärmepumpe und/oder eine Wallbox für ein E-Auto mit dem selbst erzeugten Strom gespeist?
- Welche Rolle spielt die Einspeisevergütung für den Aufbau der Photovoltaikanlage bei Ihnen? Bei der Einspeisung des gesamten erzeugten Stroms (Volleinspeisung) ist die Einspeisevergütung höher als bei der Einspeisung nur des nicht verbrauchten Stroms (Überschusseinspeisung).
- Wie groß soll die Anlage ausgelegt werden? Reicht eine Anlage bis 10 kWp aus?
- Soll ein Batteriespeicher eingebaut werden?

PHOTOVOLTAIK EINSPEISEVERGÜTUNG

Aktuelle Einspeisevergütung

Die Einspeisevergütung ist im Verlauf der vergangenen Jahre gesunken. Durch das Gesetz zum Solarpaket I sind im Jahr 2024 neue Fördersätze und Bedingungen formuliert worden.

Festlegung für 20 Jahre

Bei Genehmigung und Registrierung einer Photovoltaikanlage werden die Fördersätze für 20 Jahre festgelegt. Dies gilt für alle haushaltsnahen Anlagen bis zu 100 kWp Leistung. Üblicherweise werden auf Hausdächern von Einfamilienhäusern Anlagen bis 10 kWp verbaut. Bei den Anlagen bis 40 kWp ist die Einspeisevergütung etwas niedriger.

Die Fördersätze sind höher, wenn der gesamte erzeugte Strom in das Netz eingespeist wird.

Aus der unten stehenden Tabelle können Sie die Einspeisevergütungen für Anlagen bis 10 kWp bei Überschuss- und bei Volleinspeisung ablesen.

Die Volleinspeisung lohnt sich für alle Photovoltaikanlagen, die nur einen geringen Eigenverbrauch haben und deshalb den erzeugten Strom nicht annähernd selbst nutzen, weil z.B. keine Wärmepumpe oder keine Wallbox für ein E-Auto vorhanden ist.

Der einmal gewählte Tarif kann gewechselt werden, sodass zunächst eine Volleinspeisung und später die Überschusseinspeisung erfolgen kann.

EINSPEISEVERGÜTUNG SOLARSTROM

	Vergütungssatz
Überschusseinspeisung bis 10 kWp (Inbetriebnahme bis 01/25)	8,03 ct
Überschusseinspeisung bis 10 kWp (Inbetriebnahme bis 02/25 bis 07/25)	7,96 ct
Überschusseinspeisung bis 10 kWp (Inbetriebnahme 08/25 bis 01/26)	7,86 ct
Volleinspeisung bis 10 kWp (Inbetriebnahme bis 01/25)	12,78 ct
Volleinspeisung bis 10 kWp (Inbetriebnahme 02/25 bis 07/25)	12,65 ct
Volleinspeisung bis 10 kWp (Inbetriebnahme 08/25 bis 01/26)	12,51 ct

PHOTOVOLTAIKANLAGE KOSTEN

Neue Steuerregelungen

Photovoltaikanlagen sind seit 2023 von der Umsatzsteuer befreit, sodass auf die Anschaffungskosten keine Umsatzsteuer mehr anfällt. Auch auf die Installationskosten wird keine Umsatzsteuer mehr fällig. Das vergünstigt die Anschaffung und den Einbau der Anlagen für Eigentümer.

Die Einkünfte aus der Erzeugung und Einspeisung von Strom unterliegen nicht mehr der Einkommenssteuer, wenn die Solaranlage eine Leistung von unter 30 kWp hat. Seit 2022 fällt bereits keine Einkommenssteuer mehr an. Das vereinfacht für die Eigentümer die steuerliche Behandlung der Photovoltaikanlagen. Bei Solaranlagen auf Mehrfamilienhäusern entfällt die Einkommenssteuer, wenn die Anlage kleiner als 15 kWp je Wohneinheit ist.

Was kostet eine Photovoltaikanlage?

Die Kosten für eine Photovoltaikanlage belaufen sich im Jahr 2024 auf etwa 1.300,- EUR bis 1.800,- EUR je kWp-Leistung. Für eine 10 kWp-Anlage müssen Sie (je nach Region usw.) etwa mit 14.000,- EUR Investitionssumme rechnen.

Soll ein Batteriespeicher hinzukommen, kommt es auf die Größe des Batteriespeichers an. Je kWh scheint ein Preis von 600,- EUR bis 1.000,- EUR für den Batteriespeicher angemessen.

Für eine Photovoltaikanlage mit 10 kWp und einem Batteriespeicher mit 9 kWh sollten Sie mit einem mittleren Anschaffungspreis von ca. 20.000,- EUR rechnen.

Amortisation

Wie lange dauert es, bis sich diese Investition rechnet?

Das hängt von der Menge des erzeugten Stroms und der eigenen Abnahme dieses erzeugten Stroms ab. Beispielsrechnungen zeigen, dass die Amortisation der Photovoltaikanlage bei ca. 18 Jahren liegt.

Die Dauer wird ganz entscheidend von der Abnahme und dem Verbrauch des selbst erzeugten Stroms geprägt. Je mehr Strom selbst genutzt wird, umso schneller ist die Investition eingespielt. Wenn Sie eine Wärmepumpe in Betrieb haben oder den Einbau planen, werden Sie mehr eigenen Strom nutzen können. Das gilt auch dann, wenn Sie ein E-Auto fahren und den überschüssigen selbst erzeugten Strom oft genug zur Befüllung des eigenen E-Autos nutzen können.

Rentabilitätsrechner

Auf der Webseite von Stiftung Warentest gibt es einen Rentabilitätsrechner für Photovoltaikanlagen, bei dem Sie die Angaben selbst eintragen und sich die Einspeisevergütung sowie die Dauer bis zur Amortisation berechnen lassen können.

<https://www.test.de/Photovoltaik-Rechner-1391893-0/>

PHOTOVOLTAIKANLAGE FÖRDERUNG

Die wichtigste Förderung bei der Anschaffung und Nutzung einer Photovoltaikanlage ist die Einspeisevergütung.

Die Befreiung von der Umsatzsteuer wirkt wie eine zusätzliche Förderung beim Erwerb einer solchen Anlage.

KfW-Darlehen

Das KfW-Programm 270 ist speziell für die Anschaffung und Installation von Solaranlagen ausgerichtet. Das KfW-Programm sieht ein zinsvergünstigtes Darlehen vor. Der aktuelle Zinssatz betrug bei Drucklegung dieser Publikation (August 2024) 5,21 Prozent.

Gefördert wird der Einbau von Photovoltaikanlagen und Batteriespeichern. Der Kreditantrag wird über die finanzierende Bank bei der KfW gestellt.

Da die Photovoltaik nicht unter das GEG fällt, wird die **Förderung für den Heizungstausch** bei der Photovoltaik nicht gewährt.

Mieten oder kaufen?

Die Verbraucherzentrale hat in einem Beitrag ermittelt, dass die Mietangebote für Photovoltaikanlagen überregionaler Anbieter oder regionaler Stromversorger eine auf den ersten Blick günstige Monatsmiete kosten. Die Verbraucherzentrale hat diese Kosten auf die Laufzeit der Miete der Anlage hochgerechnet und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese monatlichen Kosten die Anschaffungskosten übersteigen können.

Dennoch kann sich die Miete der Anlage für diejenigen Eigentümer lohnen, die die Anfangsinvestition nicht selbst tragen wollen. Es kann von Vorteil sein, einen Vertrag inkl. Wartung abzuschließen, um sich dann nicht um weitere Details und Reparaturen kümmern zu müssen. Das Kostenrisiko während der Laufzeit ist demnach überschaubar.

Zuschüsse von Städten und Gemeinden

In einigen Bundesländern existieren spezielle Förderprogramme der Bundesländer, die oft über die Städte und Gemeinden beantragt werden können.

Beispiel: In NRW existieren Programme, z.B. in Köln, Düsseldorf oder Bonn. Hier können Zuschüsse von z.B. 1.000,- EUR für die Installation einer Solaranlage plus 200,- EUR je kWp der installierten Anlage erreicht werden. Vereinzelt werden Zuschüsse zur Anschaffung eines Batteriespeichers bezahlt, wie aktuell in Düsseldorf mit 250,- EUR je kWh Kapazität des Batteriespeichers.

Beispiel Baden-Württemberg: In Städten wie Stuttgart, Mannheim, Tübingen, Freiburg, Heidelberg usw. werden Zuschüsse aufgrund lokaler Förderprogramme bezahlt.

Auf der Webseite www.finanztip.de finden Sie einen Artikel mit der aktuellen Übersicht von Förderungen für Photovoltaik der Bundesländer.

STICHWORT: WASSERSTOFF-READY

H2-Ready - Das neue MUSS bei Gasheizungen

Gasheizungen werden mit Gas beheizt. Soweit, so richtig. In Zukunft soll aber der Anteil von Gas beim Betrieb von Gasheizungen schrittweise reduziert und durch nicht fossile Gase ergänzt werden. Im Vordergrund steht der Einsatz von Wasserstoff im Brenngemisch der Heizungen.

Deshalb gibt es ab sofort keine Gasheizungen mehr, die ausschließlich Gas verbrennen (können), sondern die Heizungen verbrennen im Idealfall einen möglichst hohen Anteil von ökologisch neutral hergestelltem Wasserstoff.

Das wird als H2-ready bei den Gasheizungen bezeichnet.

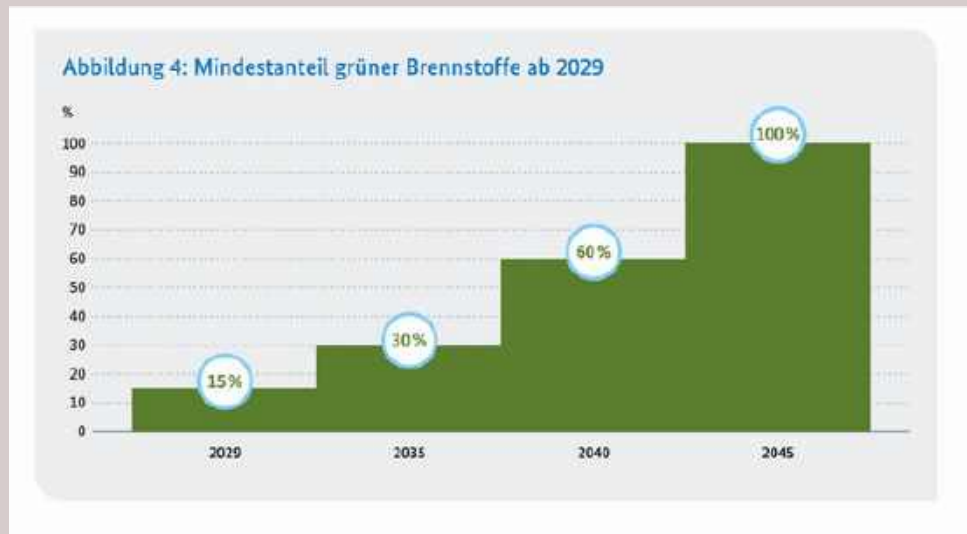
Eine H2-ready-Gasheizung ist bereit für den Einsatz von Wasserstoff. Schon jetzt kann in einer H2-ready-Gasheizung ein Erdgasgemisch eingesetzt werden, das bis zu 20 Volumenprozent (Vol. %) aus Wasserstoff besteht. Der Hauptunterschied zwischen einer klassischen Gasheizung und einer H2-ready-Gasheizung ist also der eingesetzte Brennstoff.

Vorteil H2-ready

Heizen mit Wasserstoff bewirkt, dass beim Verbrennen des Gasmisches kein CO₂, sondern in erster Linie Wasser entsteht. Der Herstellungsprozess beim Wasserstoff ist dann CO₂-neutral, wenn dieser im Rahmen der Wasserelektrolyse erfolgt (sog. grüner Wasserstoff).



BEIMISCHUNG VON WASSERSTOFF



Stufenregelung für Beimischung von Wasserstoff

Im neuen Heizungsgesetz ist festgelegt, dass den Gasheizungen, die jetzt neu eingebaut werden, schrittweise ein bestimmter Anteil Wasserstoff im Brenngemisch beizumischen ist. Diese Verpflichtung startet 2029 mit einem dann verbindlichen Anteil von 15 Prozent beigemischttem Wasserstoff.

Bis Ende 2044 sollen dann 100 Prozent Wasserstoff im Brenngemisch erreicht werden. Die Zwischenstufen lauten 30 Prozent ab 2035 und 60 Prozent ab 2040.

Interessant dürfte werden, dass der Ausbau von Wasserstoffnetzen in den Kommunen eine wichtige Rolle einnehmen soll. Installiert eine Gemeinde ein Wasserstoffnetz, dürfen Gasheizungen, die den Wasserstoff nutzen können, unbeschränkt weiterlaufen und auch neue Anlagen installiert werden. Der kommunale "Gas"versorger sorgt dann für die Erfüllung der stufenweisen Beimischung des Wasserstoffs bis zum Ziel von 100 Prozent.

Wenn eine Kommune kein Wasserstoffnetz einrichtet, können Gasheizungen bis 2044 (2039) weiter betrieben werden. Dann gelten die oben genannten Stufen bei der Beimischung von Wasserstoff.

Im Jahr 2024 gibt es das erste verfügbare Modell einer Gasheizung, die zu 100 Prozent auf Wasserstoff-Betrieb umgerüstet werden kann bzw. zu 100 Prozent Wasserstoff als Energieträger nutzen kann. Wir erwarten bei der Entwicklung neuer Techniken auf diesem Feld schnelle Fortschritte. Die Bundesregierung hat den Plan für den Ausbau der Wasserstoffnetze in Deutschland im Sommer 2024 beschlossen.

BALKONKRAFTWERKE AUFBAUEN UND NUTZEN



Solarmodule bis 2.000 Watt

Seit Mitte 2024 sind über das Solarpaket I größere Solaranlagen an Balkonen gestattet. Die Leistung darf bis 2.000 Watt betragen. Die Wechselrichterleistung ist auf 800 Voltampere begrenzt.

Ein einzelnes Panel hat üblicherweise eine maximale Leistung von 960 kWp. Die Gesamtleistung aller installierten Panels darf die 2.000 Watt erreichen. Die Leistung einer zusätzlich vorhandenen Solaranlage auf dem Gebäude wird nicht hinzugerechnet. Das Balkonkraftwerk wird eigenständig betrachtet.

Eigentümer, Mieter und WEG

Eigentümer können ein solches Balkonkraftwerk genauso installieren wie Mieter. Ist die Wohnung in einer WEG, ist in der Regel ein Beschluss der WEG erforderlich. Mieter benötigen normalerweise die Einwilligung des Vermieters, wenn sie ein Balkonkraftwerk installieren lassen wollen.

Installation durch Fachleute erforderlich

Allein aufgrund der Höhe eines Balkons wird deutlich, dass ein installiertes Solarpanel eine Gefährdung der sich darunter aufhaltenden Menschen mit sich bringen kann. Da der durch das Balkonkraftwerk gewonnene Strom in das eigene Netz zur Nutzung eingespeist werden soll, sollte diese Installation in jedem Fall fachgerecht erfolgen. Die Anmeldung bei der Netzentur nicht vergessen. Achten Sie auf die Steckerproblematik!

Kosten und Einsparung

Die Kosten betragen je nach Anbieter, Installation, Halterungen etc. zwischen 1.500,- EUR und 2.000,- EUR. Das Einsparpotenzial beim Strom kann bei bis zu 400,- EUR je Jahr liegen, sodass eine **Amortisation** innerhalb von **vier bis fünf Jahren** erfolgen kann.

WÄRMEPUMPE

Wärmepumpen sind in aller Munde. Es besteht aber keine Pflicht zum Einbau einer Wärmepumpe in bestehenden Immobilien. Nur bei Neubauten in ausgewiesenen Neubaugebieten sind Wärmepumpen die erste Wahl.



GASHEIZUNGEN

Gasheizungen dürfen bis 2026/2028 in Neubauten eingebaut werden, wenn es sich um einen Neubau auf einem Grundstück zum Lückenschluss handelt und keine kommunale Wärmeplanung vorliegt

ÖLHEIZUNGEN

Ölheizungen dürfen 2024/2025 in Neubauten auf Grundstücken mit einem Lückenschluss und ohne kommunale Wärmeplanung eingebaut werden. Zu beachten ist - wie bei Gasheizungen - das absolute Betriebsverbot ab 2044 (und nach EU-Plänen evtl. schon ab 2039).



MUSS MEINE HEIZUNG DOCH RAUS?

§ 71 ABS. 1 +
§ 72 ABS.3 NR.3

§ 72 ABS. 1 + 2

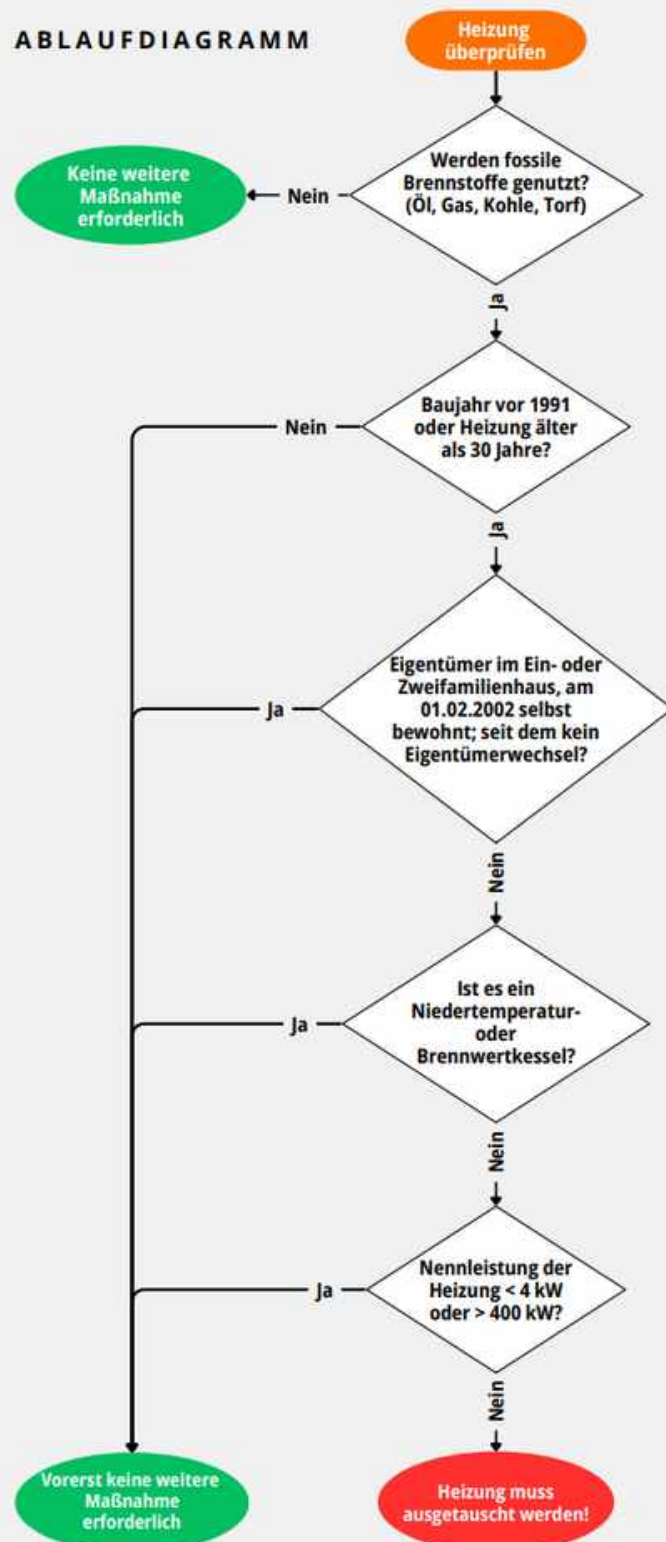
§ 73 ABS. 1

§ 72 ABS. 3 NR. 1

§ 73 ABS. 3 NR. 2

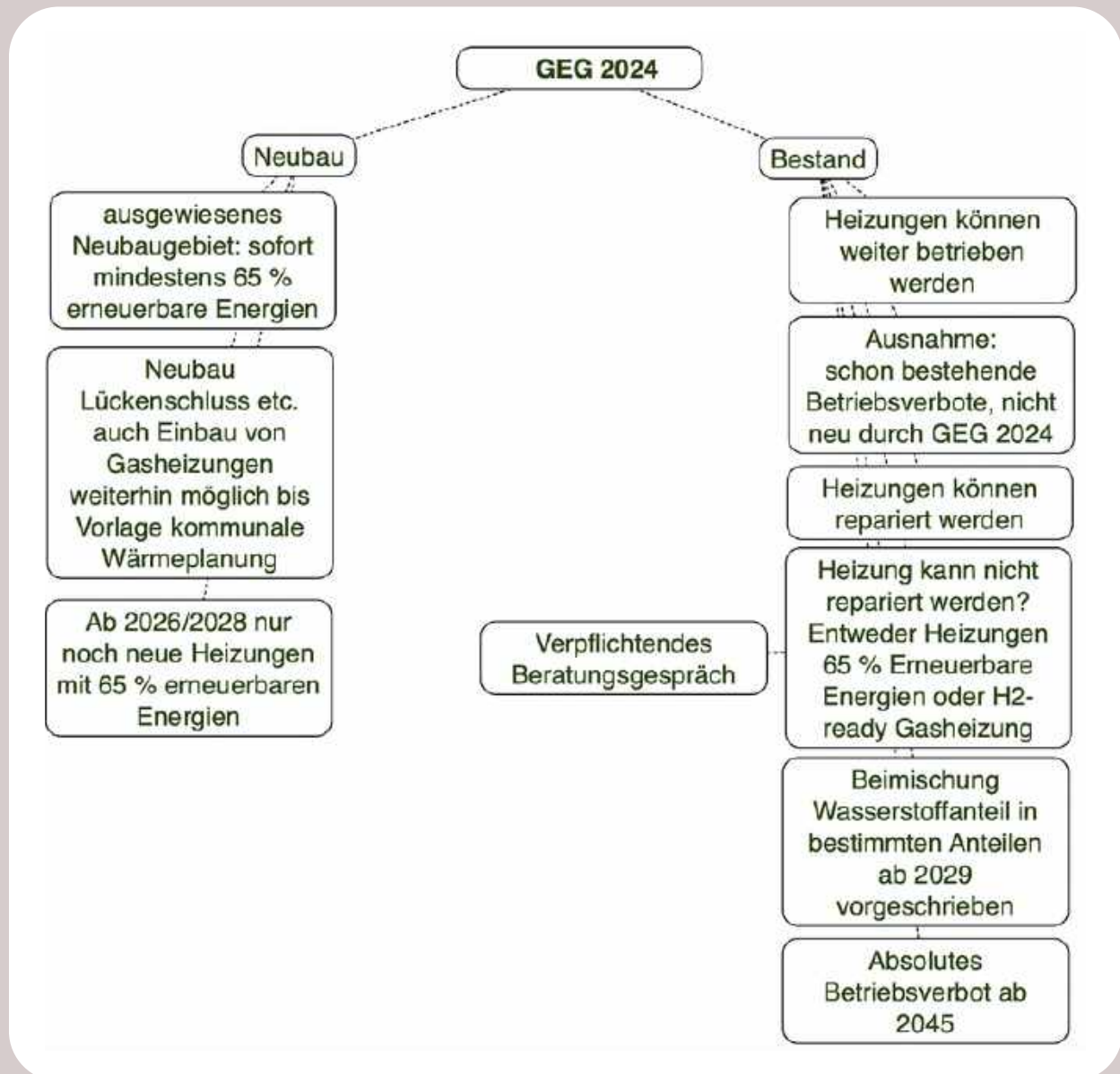
§ 72 ABS. 1 - 4

ABLAUFDIAGRAMM



Quelle: Leitfaden Carsten Nessler
www.immowert Hessen.de

UNSERE GRAFISCHE ZUSAMMENFASSUNG



Im folgenden Kapitel ...

... geht es um den Austausch von Heizungen in bestehenden Gebäuden und die Frage, ob eine funktionierende Heizung zwangsweise ausgetauscht werden muss. Muss eine Heizung herausgerissen werden? Wie lange darf eine funktionierende Heizung weiter betrieben werden?



4 TEIL

AUSTAUSCH BESTEHENDER HEIZUNGEN

www.heizungsgesetz.immobilien

KEINE AUSTAUSCHPFLICHT FÜR FUNKTIONIERENDE HEIZUNGEN

Eine der wichtigsten Aussagen für Immobilieneigentümer und Kauf-Interessenten von Immobilien, die Sie aus diesem Ratgeber zu den Heizungen in bestehenden Immobilien mitnehmen sollten, ist:

Das neue GEG schreibt keine Austauschpflicht für funktionierende Heizungen vor.

Alles, was Sie in dieser Hinsicht bislang gehört oder gelesen haben, verbuchen Sie bitte unter "falschem Fachwissen".

Die Schwierigkeit besteht darin, dass das neue **Heizungsgesetz dies nicht ausdrücklich sagt**. Stattdessen muss diese wirklich wichtige Aussage im Umkehrschluss aus anderen Regelungen getroffen werden.

Aus diesem Grund haben wir die **Heizungsplakette** entwickelt, mit der Sie für Ihre Heizung eine Bescheinigung darüber bekommen können, ob Ihre Heizung in der Immobilie weiter verbleiben und betrieben werden darf.

Das Heizungsgesetz formuliert verschiedene Betriebsverbote für Heizungsanlagen. Greifen diese Betriebsverbote nicht ein, darf die funktionierende Heizung weiter betrieben werden.

Übersicht Betriebsverbote

**Betriebsverbot
Heizungen älter 30 Jahre**



**Betriebsverbot
Heizungen vor 1991**



**Ausnahme: Brennwerttechnik -
darf weiter betrieben werden**

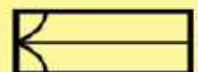
**Ausnahme
Niedertemperaturkessel - darf
weiter betrieben werden**

**Alle Regelungen ergeben
sich aus § 72 GEG**



**Heizungen, die nicht verboten sind, dürfen
weiterbetrieben werden**

**Absolutes Betriebsverbot
fossile Energieträger ab 2045**



Wie lange darf eine funktionierende Gasheizung weiter betrieben werden?

Eine funktionierende Gasheizung (genauso eine funktionierende Ölheizung) darf bis zum 31.12.2044 betrieben werden.

Das GEG 2024 sieht ab dann ein absolutes Betriebsverbot für Heizungen, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden, vor.

Wird demnach in 2024/2025 eine neue Heizung eingebaut, darf diese maximal bis Ende 2044 betrieben werden.

Da neue Gasheizungen im Rahmen der genannten Regelungen in Immobilien weiterhin eingebaut werden dürfen, kann es sein, dass ein erneuter Austausch der Heizung vor Ablauf der eigentlichen Lebensdauer erforderlich wird.

Viele der Heizungen haben eine längere Lebensdauer, sodass eine erneute Investition in die Heizung vor dem Ablauf der typischen Lebensdauer erforderlich wird.

Förderbedingungen prüfen

Die Förderbedingungen sollten Sie sehr genau überprüfen, bevor der Einbau einer neuen Heizung angestrebt wird. Wenn Sie den Einsatz von Fördermitteln bei Ihrer Heizungsinvestition planen, dann muss die eingebaute Technologie zu den Förderbedingungen passen.

Sollten Sie den Einbau einer neuen Öl- oder Gasheizung planen, werden für diese Investition keine Fördermittel bewilligt werden.

Soll ich sofort eine Öl- oder Gasheizung einbauen?

Diese Frage haben Sie sich vielleicht schon gestellt. Wir können Ihnen hierzu keinen verbindlichen Rat geben. Wir möchten Sie aber gern in der Überlegung bestärken zum einen den neuen Technologien Vertrauen entgegenzubringen und zum anderen nicht nur an dem bisherigen Konzept beim Beheizen der eigenen Immobilie festzuhalten, weil es so, wie es ist, schon immer gut war.

Finanzielle Gesamtbetrachtung

Zu einer finanziellen Gesamtbetrachtung gehört:

- der **Anschaffungspreis**,
- der **Preis für den Wärmeträger**,
- die **CO₂-Steuer**, die in den kommenden Jahren weiter steigen wird,
- die Überlegung, ab wann eine Anlage **amortisiert** ist und ob vor diesem Zeitpunkt evtl. eine **neue Investition** erforderlich wird.

Die von den Fachverbänden veröffentlichten Zahlen der neu in Wohnungen eingebauten Heizungen zeigen, dass die Erwartungen beim Einbau von neuen Wärmepumpen im Jahr 2024 wohl nicht erfüllt werden. Erwartet wurde der Absatz von ca. 500.000 Stück in 2024. Es werden wohl eher nur 200.000 verkaufte Einheiten werden. Stattdessen werden immer noch viele Gasheizungen neu verbaut. Allerdings zeigen die aktuellen Zahlen, dass der Einbau neuer Heizungen 2024 generell etwas hinter den Erwartungen zurückbleibt.

WIE ERKENNE ICH EINE HEIZUNG MIT ...

... Niedertemperatur-Technik?

Dazu muss man erstmal verstehen, welche Technik vor dem Einsatz der Niedertemperatur-Technik zum Einsatz kam. Das waren sogenannte Konstanttemperatur-Kessel. Wie der Name schon verrät, waren die Temperaturen in dieser Heizung im Betrieb konstant – und zwar konstant hoch. Da diese Konstantkessel nicht reguliert werden konnten, wurde sehr viel ungenutzte Energie verbraucht, um die Temperatur des Kessels hoch zu halten. Deshalb dürfen diese Kessel nur noch in Ein- oder Zweifamilienhäusern betrieben werden, sofern der Eigentümer am 01.02.2002 dort selbst gewohnt hat und seitdem kein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

Keine Steuerung

Ein Konstanttemperatur-Kessel hat also weder eine **Steuerung** über einen **Außentemperaturfühler**, um sich an die Umgebungstemperatur anzupassen, noch hat dieser eine Regelung, um sich dem Wärmebedarf des Gebäudes anzupassen. Es fehlt eine Zeitsteuerung zur **Nachtabsenkung**.

Niedertemperatur-Kessel erkennen

Dieser hat einen Außenfühler, um über die gemessene Außentemperatur die bereitzustellende Heiztemperatur im Haus anzupassen.

Zudem gibt es eine Steuerung, um die Heizleistung an den variierenden Wärmebedarf des Gebäudes anzupassen.

Mit der vorhandenen Zeitsteuerung wird die Nachtabsenkung eingestellt.

Die meisten Hersteller waren so stolz auf die neue Technik, dass die Technik "auf der Heizung steht". Schauen Sie auf dem Kessel oder in der Bedienungsanleitung nach der Bezeichnung „Niedertemperatur“. Häufig wurden diese auch mit der Bezeichnung „NT“ für Niedertemperatur in der Typenbezeichnung gekennzeichnet.

Tipp: Wenn Sie keine Angaben finden, fragen Sie beim Hersteller über die Typenbezeichnung oder die Seriennummer des Kessels nach, um welche Art der Heizung es sich handelt.

Zusammengefasst:

Eine Heizung mit Niedertemperatur-Kessel hat üblicherweise

- einen Außentemperaturfühler,
- eine Steuerung zur Temperaturregelung,
- die Möglichkeit der zeitgesteuerten Nachtabsenkung,
- eine Kennzeichnung "NT" oder „Niedertemperatur“.



WIE ERKENNE ICH EINE HEIZUNG MIT ...

... Brennwert-Technik

Bei dem Brennwert-Kessel (auch Brennwert-Therme genannt) handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Tief- und Niedertemperatur-Kessels, mit einem besonderen technischen Kniff: Der Brennwert-Kessel nutzt über einen Wärmetauscher die Abwärme der entstandenen Abgase, um so besonders effizient zu heizen.

Abgastemperatur niedrig

Beim Niedertemperatur-Kessel liegt die Abgastemperatur (je nachdem ob mit Gas oder mit Öl befeuert wird) zwischen zirka 80 – 200 °C. Durch die Wärmerückgewinnung aus den Abgasen liegt die Abgastemperatur des **Brennwert-Kessels** bei nur zirka 35 – 50 °C.

Durch die Rückgewinnung der Wärme, aus den entstehenden Abgasen und der hierdurch reduzierten Abgastemperatur, entsteht Kondensat. Dieses im Betrieb dauerhaft anfallende Kondensat muss abgeführt werden und ist üblicherweise über einen Siphon an die normale Hausentwässerung angeschlossen.

Erkennungsmerkmal

Durch die reduzierte Abgastemperatur im Abgasrohr erhitzt sich dieses im Betrieb nicht mehr so stark wie bei alten Heizungen; sie könnten das Abgasrohr anfassen, ohne sich die Finger zu verbrennen. Das Abgasrohr ist deutlich kleiner im Querschnitt als dies bei alten Heizungen der Fall ist. Vereinzelt ist es aus Kunststoff.

Weitere Kennzeichen Brennwert-Kessel

Unmittelbar bei der Heizung gibt es einen Kondensat-Ablauf, der an ein Abflussrohr angeschlossen ist.

Das Typenschild kann helfen.

Zusammengefasst:

Ein Brennwert-Kessel hat üblicherweise:

- einen Außentemperaturfühler,
- eine Steuerung zur Temperaturregelung,
- die Möglichkeit der zeitgesteuerten Nachtabsenkung,
- einen Kondensat-Ablauf der an das Abwassersystem angeschlossen ist,
- ein im Querschnitt reduziertes Abgasrohr im bestehenden Kaminzug (kann aus Metall oder sogar aus Kunststoff sein).

§ 3 Absatz 1 Nr. 5 GEG:

„Brennwert-Kessel“ ein Heizkessel, der die energetische Nutzung des in den Abgasen enthaltenen Wasserdampfes durch Kondensation des Wasserdampfes im Betrieb vorsieht, (...).



VERPFLICHTENDE BERATUNG

§ 71 Absatz 11 GEG:

“Vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, hat eine Beratung zu erfolgen, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender Kohlenstoffdioxid-Bepreisung, hinweist. Die Beratung ist von einer fachkundigen Person (...) durchzuführen. (...)”

DAS VERPFLICHTENDE BERATUNGSGESPRÄCH

Vor dem Einbau einer neuen Öl- oder Gasheizung muss ein verpflichtendes Beratungsgespräch durchgeführt werden. Ohne ein unterzeichnetes Beratungsprotokoll darf der Heizungsinstallateur nicht mit den Arbeiten zum Einbau einer neuen Heizung beginnen. Wesentlicher Inhalt des Beratungsgesprächs sind die in Frage kommenden Technologien als Alternative zu den fossilen Energieträgern sowie die CO₂-Steuer, die bei fossilen Energieträgern anfällt und in Zukunft weiter steigen wird.

Über das Beratungsgespräch wird ein Beratungsprotokoll erstellt.

Nachweis Erfüllung Informationspflicht nach § 71 Absatz 11 Gebäudeenergiegesetz

Fachkundige Person nach § 60b oder § 88 Absatz 1 GEG:

Vorname / Nachname

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

☐ Schornsteinfeger/in nach Anlage A Nummer 12 zu der Handwerksordnung

☐ Installateur/in und Heizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 24 zu der Handwerksordnung

☐ Ofen- und Luftheizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 2 zu der Handwerksordnung

☐ Energieberater/in, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes stehen

☐ anderweitig nach § 88 Absatz 1 GEG berechtigte Person

Anschrift Beratungsobjekt:

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

Vorname / Nachname Eigentümer / Eigentümerin

Anschrift Eigentümer / Eigentümerin, wenn anders

Muster eines
Beratungsprotokolls aus
dem Merkblatt der
Bundesregierung
“Beratung vor dem
Einbau einer neuen
Heizung”

Anlass der Beratung:

Geplanter Einbau einer

☐ Gasheizung ☐ Ölheizung ☐ Heizung mit Nutzung fester Brennstoffe

Nachfolgende Punkte waren Inhalt des Beratungsgesprächs:

☐ Information über mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung im Gemeindegebiet, in dem das Objekt gelegen ist, in dem die Heizung eingebaut werden soll.

☐ Kostenrisiken durch CO₂- und Brennstoffpreise

☐ Grüne-Brennstoff-Quote ab 2029

☐ Zu den vorgenannten Punkten wurde der/die Eigentümer/in bereits im Rahmen einer

☐ Energieberatung bzw. ☐ der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (ISFP) am _____ beraten (zutreffendes bitte ankreuzen und Datum der Beratung angeben)

Datum, Unterschrift Eigentümer/in

Datum, Unterschrift fachkundige Person, Stempel

8

WANN GIBT ES EINE AUSTAUSCHPFLICHT?

Nicht mehr funktionierende Heizungen

Nicht mehr funktionierende und nicht mehr reparable Heizungen müssen ausgetauscht werden. Die wichtige Grundaussage, dass eine funktionierende Heizung nicht ausgetauscht werden muss, unterstützt diese Regelung.

Wann ist eine Heizung nicht mehr reparabel?

Wenn der Fachbetrieb keine Ersatzteile mehr für eine Heizungsanlage beschaffen oder eine Heizung aus technischen Gründen nicht wieder betriebsfähig hergestellt werden kann, ist die Heizung irreparabel defekt. In diesen Fällen muss eine neue Heizung eingebaut werden und es gelten die Vorgaben des Heizungsgesetzes 2024.

Welche Heizung muss neu eingebaut werden?

Auf der Webseite www.energiewechsel.de wird dazu ausgeführt:

“Wenn eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel defekt ist, gibt es Übergangslösungen. Es kann eine gebrauchte Gasheizung oder Miet-Gasheizung eingebaut werden. Zusätzlich gibt es Übergangsfristen von fünf Jahren bzw. bei Gasetagenheizungen von bis zu 13 Jahren, um den Umstieg auf eine Heizung mit 65 Prozent erneuerbarer Energie gut vorbereiten zu können. Nach der Frist muss jedoch auf eine Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie umgestellt werden. Falls ein Anschluss an ein Wärmenetz möglich ist, beträgt die Frist maximal zehn Jahre.”

Die schon geltenden Betriebsverbote für Heizkessel gem. § 72 GEG sind unbedingt zu beachten.



UNSERE WICHTIGSTEN AUSSAGEN ZUM AUSTAUSCH VON HEIZUNGEN

1
Eine vorhandene Öl- oder Gasheizung darf in der Regel weiter betrieben werden*
Es besteht KEINE allgemeine Erneuerungspflicht für vorhandene Heizungen*

2
Alte Gas- oder Ölheizungen, die nicht kaputt sind, dürfen grundsätzlich bis 31.12.2044 weiter betrieben werden*

3
Ab 01.01.2045 dürfen Heizungen nicht mehr mit fossilen Energieträgern (z.B. Öl oder Gas) betrieben werden = absolutes Betriebsverbot für diese Heizungen

4
Keine Pflicht zum Einbau einer Wärmepumpe in 2024/2025

5
Gasheizungen mit „Wasserstoff-ready“ sind bis zur Vorlage Wärmeplanung erlaubt

*Öl- oder Gasheizungen von vor 1991 oder älter als 30 Jahre müssen ausgetauscht werden, es sei denn die Heizung läuft mit Brennwert- oder Niedertemperatur-Technik (das ist bei den meisten Heizungen ab 1991 der Fall)

ÜBERGANGSFRISTEN

Die Übergangsfristen beim Heizungstausch sind sehr unübersichtlich geregelt.

Wir haben die folgenden wesentlichen Übergangsfristen identifiziert:

1. Allgemeine Austauschfrist = 5 Jahre
2. Austauschfrist bei Anschluss an ein Wärmenetz = 10 Jahre
3. Austauschfrist für Gasetagenheizungen = 13 Jahre

Die allgemeine Übergangsfrist von 5 Jahren ist in § 71 i GEG geregelt. Dort steht:

“Im Fall eines Heizungsaustauschs nach den in § 71 Absatz 8 Satz 1 bis 3 genannten Zeitpunkten kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage (...) eingebaut (...) werden, (...). Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden.”

Die 10-jährige Frist für den Austausch einer Heizungsanlage, die zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzt, folgt aus § 71 j Absatz 1 GEG. Hier verpflichtet sich der Energielieferant, die 65 Prozent erneuerbaren Energien im Heizmix einzuhalten und binnen spätestens 10 Jahren diese Art Wärme zu liefern.

Für Gasetagenheizungen gilt die spezielle Übergangsfrist von maximal 13 Jahren gemäß § 71 l GEG. Mehr dazu finden Sie in dem Kapitel zu den Gasetagenheizungen.



Checkliste Heizungstausch



MEINE IMMOBILIE

GEPLANTER ZEITPUNKT

z.B. Frühjahr 2025

Bestandsaufnahme

- ☐ Sind weitere bauliche Maßnahmen geplant, z.B. Fenster, Fassade etc.?
- ☐ Wie alt ist die vorhandene Heizung? > 20 Jahre? > 30 Jahre?
- ☐ Wie lange soll die Heizung im Einsatz sein?
- ☐ Wie hoch ist die aktuelle Heizleistung? Wie hoch der aktuelle Verbrauch?
- ☐ Was empfiehlt der Schornsteinfeger? Was empfiehlt der Heizungsinstallateur?
- ☐ Wie hoch ist das Budget?

Technologie

- ☐ Welche Technologie kommt in Betracht?
- ☐ Sind bauliche Änderungen erforderlich?
- ☐ Ist eine Energieberatung erfolgt? Gibt es einen individuellen Sanierungsfahrplan?
- ☐ Gibt es eine Wärmeplanung? Ist ein Anschluss an ein Wärmenetz möglich?
- ☐ Kommt eine Hybrid-Anlage in Betracht, z.B. Wärmepumpe plus ...

Angebot und Fördermittel

- ☐ Unbedingt mehrere Angebote einholen
- ☐ Angebot durch unabhängigen Energieberater prüfen lassen
- ☐ Können Fördermittel für den Einbau der geplanten Technik beantragt werden? Wie hoch fallen diese aus?
- ☐ Übergangsfristen beachten und einhalten

www.heizungsgesetz.immobilien

EINZELFRAGEN ZU HEIZUNGEN - ÖL/GAS

Propangasheizung

Wer einen Campingwagen oder ein Wohnmobil hat, kennt wohl die Propangasheizung oder Flüssiggasheizung mit einer angeschlossenen Gasflasche. In einer größeren Ausführung steht die „Gasflasche“ als großer Flüssiggastank im Garten, im Hof, oder ist unterirdisch verbaut. Die beim Camping aufgesetzten Heizstrahler oder Gasheizgebläse zur Wärmeerzeugung werden in der einfachen Variante durch eine fest an der Außenwand montierte Propangasheizung ersetzt oder der Flüssiggastank versorgt eine „normale“ zentrale Gasheizung.

Somit ist die Flüssiggasheizung dort einsetzbar, wo kein Erdgas in der Straße verlegt ist. Ähnlich wie beim Öltank, kommt der Gas-Lieferant vor Ort und befüllt den Flüssiggastank.

Das GEG sieht die Flüssiggasheizung als Zentralheizung, sofern diese mehrere Räume oder das gesamte Gebäude beheizt. Da Flüssiggas, ebenso wie Erdgas, zu den fossilen Brennstoffen zählt, fällt die Flüssiggasheizung ebenso unter die gesetzlichen Regelungen des GEG, wie eine „normale“ zentrale Erdgasheizung oder Gasetagenheizung.

Was es mit raumweisen Einzelöfen (Einzelraumfeuerungsanlagen) auf sich hat, erläutern wir unter der nächsten Überschrift „Ölofen“ und auf [Seite 92](#).

Propangasheizungen dürfen bleiben, wenn diese nicht kaputt gehen und nicht repariert werden können. Der Betrieb ist bis 2044 erlaubt.

Ölofen

Nicht zu verwechseln mit der zentralen Ölheizung, beheizt der einzelne Ölofen, wie ein holz-betriebener Kaminofen, dezentral einen einzelnen Raum – mit Öl.

Der Ölofen sollte nicht mit einem Petroleumofen verwechselt werden. Dieser wird über einen Docht und Petroleum (Kerosin) betrieben, wohingegen bei einem Ölofen das langsam in eine Brennkammer nachlaufende Öl direkt entzündet wird.

Der klassische einzelne Ölofen wird als Einzelraumfeuerungsanlage bezeichnet. Diese sind üblicherweise in sehr alten Gebäuden vorzufinden. Jeder Ölofen steht für sich in einem Raum und ist dort über ein Rauchrohr an den Kaminzug des Gebäudes angeschlossen.

Jeder Ölofen hat seinen eigenen kleinen Öltank, der den Ofen mit dem Brennstoff Öl versorgt. Wie der große Bruder – der Heizöltank einer großen Ölheizung im Keller – muss die kleinere Version ebenso mit Öl versorgt und einzeln befüllt werden. Eine riesen Sauerei, wenn man nicht aufpasst und ...



EINZELFRAGEN ZU HEIZUNGEN - PELLET

Pelletheizung

Pelletheizungen werden mit kleinen Holzpresslingen aus Sägemehl oder Holzspänen betrieben. Diese Holzpresslinge werden zur Wärmeerzeugung verbrannt.

Da Holz nicht als fossiler Energieträger eingestuft wird, erfüllen Pelletheizungen die Anforderungen des neuen Heizungsgesetzes und der 65 Prozent erneuerbare Energien-Regel, wenn die Beschickung des Heizkessels mit den Pellets automatisch und nicht per Hand erfolgt.

Die Pelletheizungen kommen sowohl als Einzelöfen mit einer Brennwertleistung von um 7 kW als auch als Zentralheizungen vor.

Pelletheizung als Einzelofen

Die kleinen Pelletöfen sind als Einzelraumfeuerungsanlagen einzustufen. Wird der Einzelofen mit den Pellets automatisch befüllt, darf diese Heizung nach 2044 weiter betrieben werden und es besteht kein Betriebsverbot.

Pelletheizung mit Holzscheiten und Pellets

Die Kombiöfen, die als Einzelöfen im Einsatz sind, dürfen nach 2044 weiter betrieben werden. Aufgrund der in der Regel nicht automatischen Beschickung mit Holzscheiten, erfüllen diese aber nicht die 65 Prozent erneuerbare Energien-Regel.

Pelletheizung als Zentralheizung

In Deutschland sind über 700.000 Pelletheizungen in Immobilien im Einsatz. In den meisten Fällen sind es Heizkessel, die als zentrale Heizungsanlagen zur Versorgung eines ganzen Gebäudes im Einsatz sind.

Diese Pelletheizungen haben in den allermeisten Fällen eine automatische Beschickung der Brennkammer, sodass der Nachschub an Brenngut nicht von Hand erfolgen muss.

Pelletheizungen als Zentralheizungen dürfen neu eingebaut und/oder weiter betrieben werden und müssen nicht ausgetauscht werden. Über 2044 hinaus dürfen die Anlagen weiter genutzt werden.

Das ehemals geplante Verbot von neuen Pelletheizungen ist nicht in das GEG 2024 aufgenommen worden.



EINZELFRAGEN ZU HEIZUNGEN - STROM

Nachtspeicherheizung

Eine Nachtspeicherheizung (Nachtspeicherofen) wird mit Strom betrieben. Deshalb ist der Oberbegriff einer solchen Heizung die "Elektrospeicherheizung". Im Sinne des GEG ist dies eine Stromdirektheizung (§ 71 d GEG).

Die Elektrospeicherheizung hat einen integrierten Wärmespeicher. Durch Strom werden Heizelemente erhitzt, die dann den Wärmespeicher erwärmen. Da dies in der Regel nachts passiert, weil dann der Strom günstiger ist, nennt man die Heizung Nachtspeicherofen.

Tagsüber gibt der Wärmespeicher seine Wärme an den Raum ab; verteilt wird die Wärme üblicherweise über einen Lüfter in der Elektrospeicherheizung.

Vorteil: Es müssen keine Heizungsrohre verlegt werden.
Nachteil: hoher Stromverbrauch

Außerdem kann ein Nachtspeicherofen tagsüber nur so viel Wärme abgeben, wie er in der Nacht zuvor gespeichert hat.

Nachtspeicheröfen müssen nicht ausgetauscht werden.



Strom-/Infrarotheizung

Zu den Stromdirektheizungen zählen Heizungen, die unmittelbar aus dem Strom Wärme erzeugen – also ohne Umwege über ein weiteres Transportmedium wie Wasser oder der über einen Warmwasserkreislauf betriebenen Fußbodenheizung.

Zu den Stromheizungen zählen:

- Heizlüfter/Heizstrahler
- Elektro-Heizkörper/Radiatoren (auch elektr. Handtuchheizkörper)
- Konvektor-Heizungen (mit Gebläse)
- Infrarotheizungen
- Flächenspeicherheizungen
- Elektrische Fußboden-, Wand-, oder Deckenheizungen

Diese Heizungen zählen laut GEG zu den Stromdirektheizungen (§ 71 d GEG), wie Nachtspeicherheizungen.

Die energieeffiziente Wärmepumpe, mit der nicht nur geheizt werden, sondern auch Warmwasser bereitgestellt werden kann, zählt explizit nicht zu den Stromdirektheizungen im GEG. Die Wärmepumpe wird mit Strom angetrieben, gilt aber als eigenes Heizungssystem.

Infrarotheizungen dürfen bleiben. Der Neueinbau kann gefördert werden.



EINZELFRAGEN ZU HEIZUNGEN - BIOMASSE

Torfheizung

Torfheizung? So etwas gibt es?

Ja, in den Torfstichgebieten Deutschlands kommt es vor, dass ältere Häuser mit Torfheizungen beheizt werden.

Machen wir es kurz:

Torf ist ein fossiler Energieträger. Ab 2044 besteht ein absolutes Betriebsverbot für Heizungen, die mit fossilen Energieträgern beheizt werden. Eine Torfheizung darf demnach maximal bis 2044 weiter betrieben werden (evtl. kürzer, wenn die EU-Fristen auch in Deutschland umgesetzt werden).

Sie können demnach nicht langfristig damit planen, Ihre Immobilie weiter mit einer Torfheizung zu beheizen.

Ferienhaus mit Torfheizung?

Wie ist es, wenn in einem Ferienhaus, das nicht zur dauerhaften Nutzung geeignet ist oder in einem kleinen Gebäude bis 50 m², eine Torfheizung steht?

Für Ferienhäuser, die nicht mehr als 4 Monate im Jahr genutzt werden, gilt das GEG nicht (§ 2 Absatz 2 Nr. 8 GEG). Für kleine Gebäude bis 50 m² Fläche ist allerdings nur die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises aufgehoben. Wird das Ferienhaus maximal 4 Monate genutzt, dürfte die Torfheizung auch nach 2044 weiter betrieben werden. Bei ganzjährig genutzten kleinen Häusern, gilt das Betriebsverbot für fossile Energieträger ab 2045.

Biomasseheizungen

Heizungsanlagen zur Nutzung von Biomasse gelten als Heizungen, die zu 65 Prozent die erneuerbaren Energien-Regel erfüllen können. Das steht in § 71 Absatz 3 Nr. 5 GEG.

Was sind Biomasseheizungen?

Biomasseheizungen werden mit "Biomasse" betrieben, also mit Energieträgern aus Phyto- oder Zoomasse. Anders ausgedrückt: Biomasse kann pflanzlichen oder tierischen Ursprungs sein. Diese kann in festem, flüssigen oder gasförmigem Zustand zum Einsatz kommen.

(Dafür existiert extra die Biomasseverordnung.)

In Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern sind Heizungskessel für Biomasse im Einsatz, die z.B. Holz oder Hackschnitzel oder eine Kombination aus Festholz und Hackschnitzeln oder Pellets verbrennen. Diese Heizungen erfüllen die Anforderungen des GEG, wenn die Beschickung automatisch erfolgt.

Eine automatisch beschickte Biomasseheizung darf weiter betrieben werden.



EINZELFRAGEN ZU HEIZUNGEN - KAMIN

Wasserführender Kaminofen

Ein normaler Kaminofen erwärmt üblicherweise den Raum, in dem er steht. Ein wasserführender Kaminofen hat eine sogenannte Wassertasche verbaut. Diese enthält (Heizungs-)Wasser und umschließt den Brennraum, in dem das Brenngut (zumeist Holz, Kohle oder Torf) heiß lodert.

Mit Pufferspeicher verbunden

Hierdurch wird das Wasser, das um den Ofen herum zirkuliert, erwärmt und dann über die angeschlossenen Rohre an den Pufferspeicher der Heizung des Hauses geleitet. Somit kann das erzeugte heiße Wasser aus dem Kaminofen das Heizungswasser mit erwärmen und die parallel erzeugte Abwärme des Ofens gewinnbringend nutzen.

Manche Pufferspeicher enthalten eine integrierte Trinkwassererwärmung (sogenannte Kombispeicher), mit denen das Warmwasser zum Händewaschen und Duschen erwärmt werden kann.



Ein wasserführender Kaminofen bietet die Möglichkeit, eine fossil betriebene Gas- oder Ölheizung mit einem nicht-fossilen Brennstoff (Holz) zu unterstützen und so zumindest einen Teil erneuerbare Energien zu nutzen.

Ein solcher Ofen wird allerdings üblicherweise von Hand befeuert. Die Steuerung und Handhabung des Ofens, und damit der Wärmeerzeugung, liegt somit in der Hand und im Augenmaß des Nutzers. Dadurch kann ein solcher wasserführender Kaminofen im Sinn des GEG nicht wirtschaftlich betrieben werden, weil mit ihm zu heiß oder zu wenig geheizt wird.

Erfüllt nicht die 65- Prozent-Regel

Deshalb zählt ein solcher Ofen ohne automatische Beschickung nicht zu den erneuerbaren Energien, auch wenn dieser mit Holz beheizt werden würde. Fossile Brennstoffe scheiden von vornherein schon aus.

Es gibt wasserführende Kaminöfen mit einem integrierten Pellet-Lager. Aus diesem wird dann das Brenngut automatisch nachgelegt (automatisch beschickt, nennt es das GEG). Ein solcher Ofen mit einer automatischen Beschickung kann dann wieder zu den Vorgaben der erneuerbaren Energien nach dem GEG zählen (sofern er mit Holz-Pellets, und nicht mit Torf-Pellets befeuert wird).

Der wasserführende Kaminofen muss nicht herausgerissen werden und darf erhalten bleiben.

Solange der Kamin mit Holz beheizt wird, darf dieser nach 2044 betrieben werden.

EINZELFRAGEN ZU HEIZUNGEN - OFEN

Holzofen / Schwedenofen

Ein Holzofen, auch Kaminofen oder Schwedenofen genannt, ist üblicherweise ein anschlussbereiter Ofen mit einer geschlossenen Brennkammer (teilweise mit großem Sichtfenster), dessen Abgase über ein Rauchrohr an den hauseigenen Kaminzug angeschlossen werden. Somit steht der Kaminofen mehr oder weniger frei im Raum an einer Wand. Bei nachträglich installierten Holzöfen wird oft ein separater, weithin glänzend sichtbarer, Edelstahl-Schornstein auf der Außenseite des Gebäudes errichtet.

Der Schwedenofen wird umgangssprachlich als dänischer Ofen bezeichnet, was sehr wahrscheinlich auf einen relativ großen dänischen Ofenbauer zurückzuführen ist. Hierdurch hat sich dann der Sprachgebrauch „dänischer Ofen“ eingeschlichen, wie es auch bei „Tempo“ anstelle Taschentücher oder „Jacuzzi“ anstelle Whirlpool der Fall ist.

Der mit Holz befeuerte offene Kamin im Haus unterscheidet sich vom freistehenden Kaminofen insofern, als dass dieser meist fest vermauert ist und „offen“ betrieben wird, also keine geschlossene Brennkammer mit Sichtfenster hat.

Abzugrenzen zum Kaminofen oder offenen Kamin sind die fest verbauten Grundöfen, Kachelöfen oder Grundöfen mit Sitzlandschaft.

Ein Holzofen darf unter den Vorgaben der BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) weiter betrieben und muss nicht ausgebaut werden.

Exkurs:

Um die Namensgebung des Grundofens, als Vorläufer des Kachelofens, ranken sich einige Mythen. Einige bezeichnen diesen als Grundofen, weil dieser früher von Grund auf gemauert wurde oder weil er eine Grundversorgung des Gebäudes mit Wärme gewährleistet. Eher zutreffend ist die Definition, dass die Verbrennung des Holzes auf dem Boden des Ofens, also „auf dem Grund“, ohne Gitterrost, stattfindet.

Der Markt unterscheidet in der Beschreibung die verschiedenen Öfen, Kamine und Feuerstellen. Im Sinne des GEG sind dies aber alles Holzöfen oder „handbesockte Einzelraumfeuerungsanlagen“ oder „offene Kamine“.

Diese zählen nicht zu den erneuerbaren Energien im Sinne des Heizungsgesetzes 2024.



Küchen-, Back- oder Badeofen

Der einzelne Küchenofen oder Backofen hat ebenfalls einen Sonderstatus, wie der Badeofen, mit dem Warmwasser erzeugt wird. Durch die parallel erzeugte Abwärme der Öfen wurden diese üblicherweise dazu benutzt, den Raum mit zu heizen. Die warme Küche war – weil ja sowieso gekocht wurde – der Treffpunkt für die Familie.

Einzelraumfeuerungsanlage

Diese dezentralen Küchen-, Back-, oder Badeöfen gelten als Einzelraumfeuerungsanlagen und dürfen weiter betrieben werden.

(Siehe unseren Abschnitt „Einzelraumfeuerungsanlagen“ für die weiteren Vorgaben aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz auf der nächsten Seite.)

Allerdings gilt auch hier das „Aus“ für fossile Brennstoffe (zum Beispiel Kohle) spätestens zum 31.12.2044.

In vielen Häusern aus den späten 40er- und frühen 50er-Jahren fehlt die Heizung in der Küche. Als in den 1950er Jahren die Einbauküche Einzug in die Häuser fand und den einzelnen Küchen- und Backofen ersetzte, wurde die Abwärme des Küchenofens als zusätzliche Wärmequelle mitgedacht. Allerdings erzeugte ein Backofen oder ein Herd, der mit Gas oder Strom betrieben wird, viel weniger Abwärme und reichte nicht mehr aus, die Küche ausreichend zu erwärmen.

Klarstellung zu Kohleöfen

Bislang können Kohleöfen weiter betrieben werden. Allerdings ist Kohle ein fossiler Energieträger und es gibt ein absolutes Verbot für fossile Energieträger ab 01.01.2045.

(Auf die mögliche Vorverlegung dieser Frist auf Ende 2039 durch die neue EU-Gebäuderichtlinie sind wir in der Einführung dieses Buches ausführlich eingegangen.)

Deshalb gilt für alle Kohleöfen in Immobilien ein absolutes Betriebsverbot ab 2044/2039.

Dies sollten Sie schon jetzt in Ihre Erwägungen einbeziehen, wenn Sie daran denken, eine Zusatzheizung, z.B. über einen Kohleofen, beizubehalten o.ä.

Der Kohleofen taugt demnach nicht als Ergänzung einer Wärmepumpe in einem Einfamilienhaus, um Spitzenlasten abzufedern.

Anders ist es bei Holzöfen. Holzöfen dürfen nach 2044 weiter betrieben werden, weil Holz nicht als fossiler Energieträger gilt.



EINZELFRAGEN ZU HEIZUNGEN - EINZELOFEN

Einzelraumfeuerungsanlagen

Wie der Name erraten lässt, steht bei der Nutzung von Einzelraumfeuerungsanlagen in jedem Raum eine einzelne Feuerungsanlage – also ein Ofen oder ein Kamin. Hierzu zählen ausdrücklich nicht einzelne Radiatoren, Heizstrahler, Infrarotheizungen oder Nachtspeicheröfen, die mit Strom betrieben werden.

Der Begriff Einzelraumfeuerungsanlage kommt aus einer Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) und geht mit der **Verbrennung von Materialien** einher. Üblicherweise wird hier Holz und Gas verfeuert; manchmal sind Öl, Kohle oder Torf im Einsatz.

Wichtig bleibt die Abgrenzung von fossilen Brennstoffen zu Holz.

Holz ist feste Biomasse und zählt somit zu den erneuerbaren Energien im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes. Aber mit Holz heizen ist nicht gleich mit Holz heizen! **Heizungsanlagen**, die mit Holz beheizt werden, erfüllen nur die Anforderungen an erneuerbare Energien, wenn diese **automatisch beschickt** werden!

Alle Öfen, die per Hand nachgelegt werden, zählen nicht zu den Heizungsanlagen, die die 65 Prozent erneuerbare Energien erfüllen können. Kamine oder Holz-Öfen zählen deshalb in keinem Fall dazu.

Einzelraumfeuerungsanlagen, die von Hand befüllt werden, zählen nicht zu den Heizungsanlagen im Sinne des GEG.

Sofern es keine zentrale Heizung im Gebäude gibt und die einzelnen Feuerungsanlagen je Raum nicht mehr als 4 Kilowatt (kW) Nennleistung haben, dürfen diese bis Ende 2044 mit Öl oder Gas betrieben werden. Handbeschickte Holz-Öfen und Kamine dürfen zwar weiter betrieben werden*, erfüllen aber nicht die Anforderungen an die mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien.

Sollte allerdings eine neue (oder gebrauchte) Einzelraumfeuerungsanlage in Betrieb genommen werden, dann ist das betroffene Gebäude mit einem Gebäude mit Etagenheizungen gleichgestellt (§ 71 I + § 71 n GEG). Hier gelten dann die gleichen Fristen wie zum Beispiel für Eigentümergemeinschaften mit Gasetagenheizungen, um die Heizungen auszutauschen und auf erneuerbare Energien umzustellen (max. 5 + 8 Jahre nach der ersten neuen Anlage).

*) Achtung: Für Einzelraumfeuerungsanlagen gelten weitere Vorschriften: z.B. die Pflicht zur Nachrüstung nach BImSchV, damit diese bestimmte Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid einhalten. Andernfalls muss der Kamin oder der Ofen stillgelegt werden. Die Frist für Kamine und Öfen, die zwischen 1995 und 2010 in Betrieb genommen wurden, endet am 31.12.2024. Für ältere Kamine und Öfen war diese Frist bereits seit mehreren Jahren ausgelaufen. Öfen, Koch- und Backöfen sowie Badeöfen, die vor 1950 errichtet wurden, sind von der Nachrüstpflicht ausgenommen.

EINZELFRAGEN ZU HEIZUNGEN - HOLZ + BRENNSTOFFZELLE

Holzheizung

Holz ist als Brennstoff wieder sehr beliebt geworden. Vor allem infolge der stark gestiegenen Gaspreise der Jahre 2022 und 2023 ist Holz als Brennstoff wieder in den Vordergrund gerückt.

Das hat dazu geführt, dass der Preis für Holz als Brennstoff stark gestiegen ist. Ähnlich wie bei Öl oder Gas als Brennstoff, haben sich auch bei Holz größere Schwankungen im Einkaufspreis eingestellt. In Phasen war es schwierig, Holz für die Befüllung einer Holzheizung geliefert zu bekommen.

Die Lieferengpässe und die Spitzenpreise für Holz im Einkauf sind seit Mitte 2024 wieder vorüber.

Ist eine Holzheizung weiter erlaubt?

Ja, Holzheizungen dürfen weiter genutzt werden. Eine Holzheizung muss nicht herausgerissen werden.

Da Holz als fossiler Energieträger gilt (Stand Mitte 2024), dürfen Holzheizungen in Zukunft weiter betrieben werden. Die Diskussion um die Einstufung von Holz als fossilem Energieträger ist weiterhin im Gang. Beim Verbrennen von Holz wird schließlich CO₂ freigesetzt. Die CO₂-Bilanz von Holz wird als nachwachsendem Rohstoff, der CO₂ beim Wachsen bindet und Sauerstoff produziert, als ausgeglichen eingestuft. Solange keine Gesetzesänderung erfolgt, dürfen Holzheizungen weiter betrieben werden.

Brennstoffzellenheizung

Die Brennstoffzellenheizung ist keine reine Heizung. Die Kraft-Wärme-Koppelungstechnik dient sowohl der Heizung, der Erzeugung von warmem Wasser als auch der Erzeugung von Strom.

Bisherige Brennstoffzellenheizungen setzen diese Technologie um, indem Erdgas verbrannt wird. Das wird nach dem neuen GEG nicht mehr gefördert und erfüllt nicht mehr die Anforderungen an die 65 Prozent erneuerbare Energien-Regel.

Keine Förderung mehr

Brennstoffzellenheizungen werden nicht mehr gefördert. Das KfW-Programm für Brennstoffzellen wurde gestrichen. Die Förderung für den Heizungstausch kann für Brennstoffzellenheizungen nicht in Anspruch genommen werden, es sei denn, die Brennstoffzelle wird mit Biomasse oder mit grünem Wasserstoff betrieben.

Austausch spätestens 2044

Brennstoffzellenheizungen, die mit Gas betrieben werden, dürfen bis 2044 weiter betrieben werden, solange diese nicht ganz kaputt gehen. Wenn eine solche Heizung defekt wird, muss eine neue Heizung nach den Vorgaben des GEG mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien eingebaut werden.

EINZELFRAGEN ZU HEIZUNGEN - SONSTIGE

Ältere Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpen haben eine Lebensdauer von ca. 20 bis 25 Jahren. Ältere Anlagen, die schon in den 90er Jahren in Einfamilienhäuser eingebaut worden sind, haben demnach ihre Lebensaltersgrenze bereits erreicht. Deshalb steht unter Umständen der Austausch der Wärmepumpe an.

Übrigens gilt die Erdwärme-Wasser-Wärmepumpe als lebensstüchtiger. Diese ist im Preis etwas teurer (oft ca. 10.000,- EUR zusätzlich), die Lebensdauer soll aber zwischen 25 und 30 Jahren betragen.

Tausch Wärmepumpe gegen Wärmepumpe

Der Heizungstausch einer Wärmepumpe gegen eine neue Wärmepumpe wird gefördert. Es können 30 Prozent Grundförderung auf die maximale Investitionssumme von 30.000,- EUR erreicht werden. Der Klimageschwindigkeitsbonus von 20 Prozent wird beim Tausch einer alten gegen eine neue Wärmepumpe nicht gewährt.

Anpassung beim Stromzähler

Durch das neue Smart Meter Gesetz werden in Haushalten, die eine Wärmepumpe betreiben, neue digitale und intelligente Stromzähler eingebaut. Sollten Sie schon länger eine Wärmepumpe bei sich im Haus im Einsatz haben, kann es sein, dass eine Nachrüstung des Stromzählers erfolgen muss. Damit wird die Abschaltung der Wärmepumpe vom Stromnetz durch den Versorger ermöglicht.

Selbstbauanlagen

In unserer Beratungspraxis kommen wir immer wieder mit Selbstbauanlagen bei Heizungen in Berührung. Wir müssen diese Anlagen nach den gesetzlichen Gegebenheiten einstufen. Das handwerkliche Geschick eines Eigentümers, der sich eine - oft nur für ihn selbst - ideale Kombination aus einzelnen Elementen von Solaranlage, Holzheizung und einem Badeofen für Küche und Bad errichtet hat, spielt bei der Beurteilung der Erlaubnis für diese Anlagen keine Rolle.

Selbstbauanlagen erfüllen oft nicht das GEG

Die Tipps in Internet-Foren oder in Facebook-Gruppen für den Selbstbau von energetischen und/oder Heizungs-Anlagen sind oft sehr gut gemeint und im Einzelfall hilfreich. Eine Selbstbauanlage einer Heizung erfüllt jedoch oft nicht die Anforderungen des GEG.

Weiterbetrieb teilweise "Ja"

Diese Anlagen dürfen zunächst weiter betrieben werden, vor allem dann, wenn mit Holz geheizt wird. Die Vorgaben für den Einbau einer neuen Heizung gem. § 71 GEG werden jedoch durch eine Selbstbauanlage meistens nicht erfüllt.

Geht eine Selbstbauanlage kaputt, muss die neue Heizung die 65 Prozent erneuerbare Energien-Regel erfüllen.

ZUSAMMENFASSUNG EINZELÖFEN

- Handbeschickte Einzelraumfeuerungsanlagen sind keine Heizungsanlagen im Sinne des Gesetzes (§ 3 Abs. 1 Nr. 14a GEG).
- Für Kohleöfen gilt ab 2045 ein absolutes Betriebsverbot (evtl. 2040).
- Biomasse ist erneuerbare Energie im Sinne des Gesetzes (§ 3 Abs. 2 Nr. 5 GEG).
- Holz ist feste Biomasse (§ 3 Abs. 3 Nr. 1+2 GEG).
- Heizungsanlagen zur Nutzung von Biomasse erfüllen die Anforderungen der 65 Prozent erneuerbaren Energien (§ 71 Abs. 3 Nr. 5 GEG).
- Eine Feuerungsanlage darf nur mit fester Biomasse betrieben werden, wenn die Nutzung in einem automatisch beschickten Biomasseofen mit Wasser als Wärmeträger oder einem Biomassekessel erfolgt (§ 71 g Nr. 1 GEG).
- Das Betriebsverbot für Heizkessel trifft nur auf flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu (§ 72 Abs. 1 + 2 GEG). Die Ausnahme „< 4 kW“ trifft somit nur auf flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu (§ 72 Abs. 3 Nr. 2 GEG).



Übersicht einzelner Heizungen



Badeofen	Weiterbetrieb möglich (Holz)
Biomasseheizung	erfüllt die Anforderungen an die 65 % EE-Regel
Gasheizung	Weiterbetrieb nur bis 2044 (evtl. '39) möglich
Holzofen	Weiterbetrieb möglich
Infrarotheizung	erfüllt die Anforderungen an die 65 % EE-Regel
Kaminofen Holz	Weiterbetrieb möglich
Kaminofen Kohle	Betrieb nur bis 2044
Kohleofen	Betrieb nur bis 2044
Nachtspeicherheizung	Weiterbetrieb möglich
Ölheizung	Weiterbetrieb nur bis 2044 (evtl. '39) möglich
Ölofen	Weiterbetrieb nur bis 2044 (evtl. '39) möglich
Pelletheizung	erfüllt die Anforderungen an die 65 % EE-Regel
Propangasheizung	Weiterbetrieb nur bis 2044 (evtl. '39) möglich
Solarthermie Heizung	erfüllt die Anforderungen an die 65 % EE-Regel
Stromdirektheizung	erfüllt die Anforderungen an die 65 % EE-Regel
Torfheizung	Weiterbetrieb nur bis 2044 (evtl. '39) möglich
Wärmepumpe	erfüllt die Anforderungen an die 65 % EE-Regel
Wasserführender Kamin	Weiterbetrieb möglich (Holz)

Für alle Heizungen gilt:

Der Weiterbetrieb von Heizungsanlagen ist möglich, solange die Heizungen funktionstüchtig sind und/oder repariert werden können. können die Heizungen nicht mehr repariert werden, muss der Einbau einer neuen Heizung erfolgen, die die Anforderungen der 65 Prozent erneuerbare Energien-Regel erfüllt. Fossile Energieträger sind ab 2044 verboten (evtl. erfolgt eine Vorverlegung des Verbots auf 2039).

JOHNS
NESSLER

5 TEIL

NACHRÜSTPFLICHTEN

www.heizungsgesetz.immobilien

In diesem Kapitel ...

... geht es um die Pflichten von Immobilieneigentümern und Immobilienkäufern bei Bestandsimmobilien aus dem Gebäudeenergiegesetz 2024. Welche Nachrüstpflichten für Immobilien gibt es? Welche Pflichten müssen innerhalb welcher Fristen umgesetzt werden? Gibt es neue Nachrüstpflichten bei Immobilien durch das GEG 2024?



DIE NACHRÜSTUNG IM GEBÄUDE

Nachrüstpflichten für Immobilien sind diejenigen Pflichten, die das Gesetz für den Immobilieneigentümer oder den Erwerber der Immobilie vorsieht.

Thema nur für den Altbau

Der Neubau entspricht immer dem technisch neuesten Stand und den gesetzlichen Anforderungen in energetischer Hinsicht. Ohne die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen beim Neubau würde gar keine Baugenehmigung erteilt werden. Deshalb sind die Nachrüstpflichten eine Auflage, die nur Bestandsimmobilien treffen kann, also den Altbau.

Was ist Altbau und was Neubau?

Das führt schnell zu der Frage, was Altbau und was Neubau ist? Eine Definition für "Neubau" gibt es nicht. Es handelt sich um ein neu errichtetes oder neu wieder hergestelltes Gebäude. Demnach könnte ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1890, das generalsaniert worden ist, wieder als "Neubau" bezeichnet werden, auch wenn Bauteile aus dem Haus alt und nicht erneuert worden sind. Interessanterweise werden z.B. in Großstädten die Bauten aus den 60er- und 70er-Jahren als "Neubau" bezeichnet, was aber lediglich als eine Abgrenzung zu den ansprechenden Altbauten der 1910er- und 1920er-Jahre gemeint ist.

Für die Nachrüstpflichten aus dem Heizungsgesetz 2024 ist die exakte

Abgrenzung zwischen Neubau und Altbau nicht erforderlich, weil das GEG 2024 Fristen enthält, zu denen bestimmte Pflichten einsetzen.

Im GEG 2024 kommt es deshalb bei der Überprüfung, ob Nachrüstpflichten für eine Immobilie bestehen, nicht auf das Baujahr oder die Einordnung als Neu- oder Altbau an.

Stattdessen werden allgemeine Pflichten definiert oder die Lebensdauer, z.B. eines Heizkessels, von mehr als 30 Jahren genannt.

Die Nachrüstpflichten können demnach ein Haus aus dem Jahr 1970 genauso treffen wie einen "Altbau" aus den 1920er Jahren.

Nachrüstpflichten Gebäude und Heizung

Das Heizungsgesetz enthält Nachrüstpflichten für das Gebäude selbst und für die Heizungen, die in den Gebäuden eingebaut sind.

WICHTIG: Das GEG 2024 hat keine neuen Nachrüstpflichten eingeführt!

Alle Nachrüstpflichten im GEG sind schon seit mehreren Jahren Bestandteil des Gesetzes und müssen demnach schon seit mehreren Jahren von den Eigentümern einer Immobilie eingehalten werden.

Hat ein Eigentümer sich bislang an die gesetzlichen Anforderungen aus der früheren EnEV und aus dem neuen GEG gehalten, sind alle Nachrüstpflichten erfüllt.

DIE NACHRÜSTUNG IM GEBÄUDE

1. Heizungen mit automatischer Abschaltung

In § 61 Absatz 2 GEG ist die Pflicht der Eigentümer zum Betrieb einer Heizung, die eine automatische Abschaltvorrichtung bei Erreichen einer bestimmten Raumtemperatur ermöglicht, enthalten.

Die Frist zur Erfüllung dieser Auflage ist am 30.09.2021 ausgelaufen. Deshalb müssen alle Gebäude eine Heizung mit automatischer Abschaltvorrichtung haben.

Gemäß § 63 GEG muss die Steuerung der Heizkörper in jedem Raum vorhanden sein und muss - sofern nicht vorhanden - nachgerüstet werden.

2. Dämmung Geschoss- decke und Leitungen

Die Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes ist in § 47 GEG geregelt. Dort ist vorgeschrieben, dass die oberste Geschossdecke gedämmt sein muss und dass Leitungen, die Warmwasser führen, in nicht geheizten Räumen gedämmt sein müssen.

Diese Pflichten aus dem GEG 2024 sind schon viele Jahre Bestandteil des Gesetzes und keine neu eingeführten Nachrüstpflichten.



DIE DÄMMUNG DER OBERSTEN GESCHOSSDECKE

Gem. § 47 GEG muss die oberste Geschossdecke gedämmt sein.

Bei der Festlegung der obersten Geschossdecke kann es eine Auswahlmöglichkeit geben.

Das Gesetz spricht von "zugänglichen Decken beheizter Dachräume zum unbeheizten Dachraum".

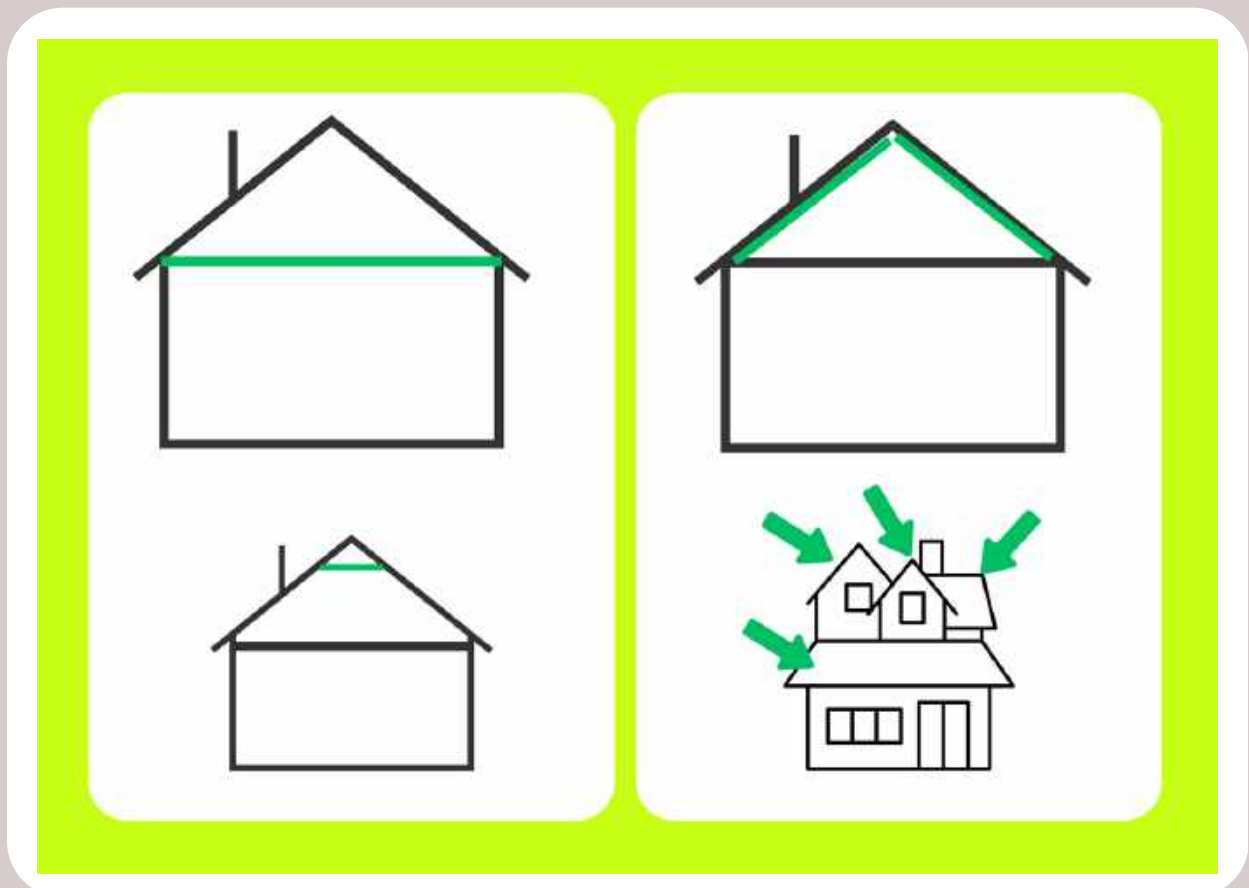
Wenn der Dachboden nicht ausgebaut ist, wäre dies beim Einfamilienhaus die Decke zwischen Erdgeschoss und ungedämmtem Dachraum. Ist der Dachraum ausgebaut und beheizt, wäre dies die Decke oberhalb des ausgebauten Daches zum unbeheizten Dachraum, sofern ein solcher "Spitzboden" vorhanden ist.

Es kommt aber auch in Betracht, die Dachflächen selbst zu dämmen, wie dies in der unten stehenden Abbildung bei der Zeichnung oben rechts dargestellt ist.

Kompliziertere Dachaufbauten erfordern unter Umständen eine Dämmung an verschiedenen Stellen, um die Anforderungen an die Dämmung der obersten Geschossdecke einzuhalten.

Denken Sie auch daran, die Dachluke zu dämmen. Gerade in alten Gebäuden ist die Dachluke und ausziehbare Treppe oft nicht gedämmt.

Mit der Dämmung der obersten Geschossdecke wird die Energiebilanz des Hauses deutlich verbessert (bis zu 8 Prozent Energieeinsparung)



NACHRÜSTPFLICHTEN FÜR KÄUFER?

Die Nachrüstpflichten an Gebäuden für den Käufer einer Immobilie sind identisch mit den zuvor geschilderten Nachrüstpflichten. Es gibt keine speziellen Verpflichtungen für die Erwerber von Immobilien, wenn alle zuvor geschilderten Nachrüstungen vom Verkäufer erledigt sind.

Sie haben vielleicht davon gehört, dass Käufer einer Immobilie bestimmte Nachrüstungen beim energetischen Zustand einer Immobilie vornehmen müssen?

Lassen Sie sich nicht irritieren.

Viele der Beiträge, die dazu im Internet auffindbar sind, sprechen von Verpflichtungen und hohen Kosten aufgrund der Nachrüstpflichten für die Käufer einer Immobilie. Diese Überschriften, die Sie dort lesen, dienen ausschließlich dem Blickfang und sollen angeklickt werden. In den Artikeln selbst bleibt dann meist nicht mehr viel übrig von den angeblich so teuren Verpflichtungen.

Was ist richtig?

Wenn die **oberste Geschossdecke** vom Eigentümer und Verkäufer bislang nicht gedämmt worden ist, müssen Käufer der Immobilie diese Dämmung einbauen.

Sie haben schon gelernt, dass in den allermeisten Fällen die Voreigentümer diese Auflage aus dem GEG hätten erfüllen müssen. Die einzige Ausnahme, die das Gesetz vorsieht, ist, dass der Eigentümer die Immobilie schon am 01.02.2002 selbst bewohnt hat und diese Immobilie nun erstmals verkauft wird.

Sollten die **Warmwasserleitungen in Kalträumen** nicht gedämmt sein, müssen die Käufer der Immobilie eine solche Dämmung anbringen

Die Warmwasserrohrleitungen müssen gemäß § 69 GEG und der Anlage 8 zum GEG gedämmt sein.

Wir verzichten auf den Abdruck dieser Regelungen, weil wir es kurz auf den sachlich richtigen Stand zusammenfassen wollen:

Eine Ummantelung einer Warmwasserleitung mit einer Dämmung aus dem Baumarkt erfüllt die Vorgaben des § 69 GEG. Das bedeutet für Sie als Erwerber einer Immobilie: Wenn die Warmwasserleitungen in den nicht beheizten Räumen Ihrer Immobilie (kalter Keller, nicht ausgebauter Dachboden, Dachabseite, nicht beheizter Hauswirtschaftsraum, nicht beheizte im Haus integrierte Garage), dann müssen Sie diese Ummantelungen nun anbringen.

Ist das teuer?

Es sollte sich um Materialkosten von unter 100,- EUR handeln, die für den Kauf dieser Dämmungen in der richtigen Dicke anfallen werden, wenn die Rohre nicht ummantelt oder gedämmt sind.

Die **Heizung ohne automatische Abschaltung** kommt nach unserer Schätzung in einem von 2.000 Fällen vor, sodass Sie davon eher nicht betroffen sein werden.

Heizkessel älter als 30 Jahre dürfen nicht weiter betrieben werden. (siehe dazu unter den Betriebs-verböten für Heizkessel).

IN MEINER IMMOBILIE SIND DIE NACHRÜSTPFLICHTEN NICHT EINGEHALTEN, WAS NUN?

Kann es sein, dass in einer Immobilie die Nachrüstpflichten nicht umgesetzt sind?

Ja, es kann in einzelnen Immobilien vorkommen, dass die Dämmung der obersten Geschossdecke* und/oder die Dämmung der Warmwasserleitungen nicht ausgeführt sind.

Die Bußgeldvorschriften aus dem GEG sehen vor, dass bei einem Verstoß gegen bestimmte Vorgaben des GEG ein Bußgeld bis zu 50.000,- EUR verhängt werden kann.

Die Dämmung der Warmwasserleitungen als Nachrüstpflicht des § 69 GEG ist gegenüber den Eigentümern gem. § 108 GEG mit einem Bußgeld bis zu 50.000,- EUR belegt.

Wer verhängt das Bußgeld?

Die **Ordnungsämter** der Städte, Kreise oder Gemeinden sind für die Verhängung der Bußgelder zuständig.

Bislang sind praktisch keine Bußgelder bekannt geworden, die von einem Ordnungsamt infolge eines Verstoßes gegen das GEG verhängt worden sind. Es kann aber jederzeit sein, dass die Bußgeldpraxis anzieht.

Die Rückmeldungen an die Aufsichtsbehörden können vor allem durch die Schornsteinfeger erfolgen.

Ist ein Verstoß gegen das Heizungsgesetz irgendwann verjährt?

Gerade dann, wenn es um die Unterlassung von Nachrüstpflichten geht, liegt kein aktiver Verstoß vor, der verjähren könnte. Die Unterlassung dauert aber fort, so dass keine Verjährung eintreten kann.

Zur Erinnerung:

Bewohnte ein Eigentümer seine Immobilie schon am 01.02.2002, dann betraf diesen die Nachrüstpflicht nicht. Erst bei einem späteren Eigentümerwechsel besteht die Pflicht zur nachträglichen Dämmung durch den neuen Eigentümer.

Die Frist für die Umsetzung durch den neuen Eigentümer beträgt zwei Jahre ab Eigentumsübergang.

Achten Sie als Eigentümer auf die neue Pflicht zur **Heizungsprüfung** bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen aus § 60 b GEG.

*§ 3 Absatz 1 Nr. 28 GEG: „oberste Geschossdecke“ die zugängliche Decke beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum“

HYDRAULISCHER ABGLEICH VON HEIZUNGEN - PFLICHT?

Was ist der hydraulische Abgleich einer Heizungsanlage?

Beim hydraulischen Abgleich einer Heizungsanlage erfolgt eine Optimierung des zu jedem Heizkörper fließenden Warmwassers durch Berechnung der Heizleistung.

Bildlich gesprochen erreicht nach dem hydraulischen Abgleich nur so viel Wasser den Heizkörper, wie für die gewünschte Temperatur im Raum erforderlich ist.

Verbrauch und Kosten reduzieren

Der hydraulische Abgleich gilt deshalb als ein effizientes Mittel zur Reduzierung des Wärmeverbrauchs. Erhebungen zeigen, dass ca. 15 Prozent der Verbrauchskosten durch einen hydraulischen Abgleich eingespart werden können.

Wie funktioniert der hydraulische Abgleich?

Heizungsanlagen funktionieren mittels des Durchlaufs von Warmwasser durch die Leitungen und Heizkörper. Das durchlaufende Warmwasser wird durch die Umwälzpumpe angetrieben. Auf dem Weg durch das Leistungssystem und die Heizkörper stößt das warme Wasser auf verschiedene "Widerstände". Das kann ein geschlossenes Heizkörperthermostat sein oder Luft in einem Heizkörper, die den Durchfluss durch den Heizkörper behindert.

Der hydraulische Abgleich sorgt für eine Angleichung dieser Widerstände im Leitungssystem.

Zugleich wird die Raumtemperatur für jeden Raum und jedes Thermostat am Heizkörper ermittelt. Nach dem hydraulischen Abgleich einer Heizungsanlage sind die Umwälzpumpe, die Thermostate, der Durchfluss durch die Leitungsrohre und die Wassermenge je Heizkörper optimal aufeinander abgestimmt.

Unsere Empfehlung:

Ein hydraulischer Heizungsabgleich lohnt sich für die allermeisten Eigentümer.

Die Kosten für einen solchen Heizungsabgleich hängen von der Immobilie, der Heizung und dem Handwerker ab. Im Internet werden Preise in Höhe von ca. 700,- EUR bis 1.000,- EUR für einen hydraulischen Heizungsabgleich eines Einfamilienhauses genannt (Stand: Mitte 2024).

Gesetzliche Pflichten und Vorgaben für die Durchführung eines hydraulischen Heizungsabgleichs gab es bis 2023 für Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs bzw. mehr als 10 Wohneinheiten. Jetzt ist die Heizungsoptimierung und hydraulischer Abgleich über § 60 b und § 60 c GEG Pflicht.

Für Einfamilienhäuser ist der hydraulische Abgleich keine Pflicht.

Wer Fördermittel für die Heizungsoptimierung in Anspruch nehmen will, muss einen hydraulischen Abgleich durch einen Heizungsinstallateur vornehmen lassen.

DIE 2-JAHRESFRIST FÜR KÄUFER

Sie werden sehr oft von den schwierigen ersten beiden Jahren nach dem Erwerb einer Immobilie lesen, innerhalb derer die Käufer einer Immobilie die ganzen Pflichten aus dem Heizungsgesetz erfüllen müssen.

Wir sagen:

Die 2-Jahresfrist spielt in 99 Prozent der Fälle, in denen eine Immobilie gekauft wird, keine Rolle.

Warum?

Weil die meisten Nachrüstpflichten von den Voreigentümern hätten bereits erfüllt sein sollen.

Ja, im Heizungsgesetz 2024 wird weiterhin auf die 2-Jahresfrist nach dem Kauf einer Immobilie Bezug genommen. Es handelt sich dabei um die folgenden gesetzlichen Vorgaben:

“§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1) Eigentümer eines Wohngebäudes (...), müssen dafür sorgen, dass **oberste Geschossdecken**, (...) so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet.

(3) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt **zwei Jahre** ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.”

Die gleiche Frist und Vorgabe gilt für die Dämmung der Warmwasserleitungen in nicht geheizten Räumen (diese ist in § 69 GEG geregelt).

“§ 73 Ausnahme

(1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 69 Absatz 2 und § 72 Absatz 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. (2) Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.”

Demnach müssen Erwerber eines Ein- oder Zweifamilienhauses, in dem der Verkäufer die selbst bewohnte Wohnung schon am 01.02.2002 bewohnt hat UND der die Nachrüstungen nicht vorgenommen hat, nun innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf dieses Hauses die oberste Geschossdecke und die Warmwasserleitungen in einigen Räumen in dem Haus dämmen. Dafür haben die Käufer zwei Jahre Zeit.

Gesetzliche Regelung für Heizkessel

Der Vollständigkeit halber drucken wir den Wortlaut der Regelung zu den Heizkesseln ab:

“§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre **Heizkessel**, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und **vor dem 1. Januar 1991** eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, **nach Ablauf von 30 Jahren** nach Einbau oder Aufstellung **nicht mehr betreiben**.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind **nicht** anzuwenden auf

1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel, (...)”

Checkliste Nachrüstpflichten



IMMOBILIE

DATUM

1. Ist die oberste Geschossdecke gedämmt?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht, noch nicht ermittelt

2. Sind die Warmwasserleitungen gedämmt?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht, noch nicht ermittelt

3. Läuft die Heizung mit Brennwert- oder Niedertemperaturtechnik?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht, noch nicht ermittelt

4. Hat die Heizung eine automatische Abschaltung?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht, noch nicht ermittelt

- Nachrüstpflicht zu Ziffer 1 folgt aus § 47 GEG
- Nachrüstpflicht zu Ziffer 2 folgt aus § 69 GEG
- Nachrüstpflicht zu Ziffer 3 folgt aus § 72 GEG
- Nachrüstpflicht zu Ziffer 4 folgt aus § 61 GEG

6 TEIL

SANIERUNGSPFLICHT?

www.heizungsgesetz.immobilien

In diesem Kapitel ...

... geht es um die angeblich vorhandenen Sanierungspflichten von Immobilien. Sie werden lernen, dass es keine Sanierungspflichten oder eine Zwangssanierung von Immobilien nach dem GEG 2024 gibt. Erst dann, wenn Arbeiten an Fassade, Dach oder Fenstern begonnen werden, kann eine weitergehende Sanierungspflicht eingreifen.



SANIERUNGSPFLICHT?

Zur Sanierungspflicht von Immobilien kursiert sehr viel falsches Fachwissen im Internet. Eigentümer sollten sich davon nicht verunsichern lassen. Wir stellen für Sie zusammen, welche Pflichten das Gesetz vorschreibt und welche Vorgaben Eigentümer einhalten müssen.

Gibt es gesetzliche Sanierungspflichten für Immobilien-Eigentümer in 2024?

Die Frage nach den Sanierungspflichten von Immobilien treibt viele Immobilieneigentümer um. Vielfach hängt an dieser Frage die Entscheidung, ob eine Immobilie verkauft werden soll oder ob die Immobilie weiter genutzt wird.

Gibt es spezielle Sanierungspflichten, die Immobilieneigentümer beachten müssen, wenn sie sich mit dem Verkauf ihrer Immobilie befassen oder den Verkauf vorbereiten?

Das GEG 2024 hat keine zusätzlichen oder neuen Sanierungspflichten formuliert.

Alle Diskussionspunkte um die pflichtweise Heranziehung von Immobilieneigentümern zur Sanierung einzelner Gebäudeteile, die im Gesetzgebungsverfahren des Jahres 2023 diskutiert worden sind, haben keinen Niederschlag im Gesetz gefunden.

Für Eigentümer einer Immobilie bestehen in 2024/2025 keine neuen oder zusätzlichen Sanierungspflichten bei ihrer Immobilie.

Das gilt auch für den erzwungenen Ausbau von Heizungen.

Heizungen dürfen weiter betrieben werden, wenn diese bestimmte technische Anforderungen erfüllen und funktionstüchtig sind oder repariert werden können.

ABER: Erfolgt eine Sanierung, dann gibt es Pflichten

Eine geplante Sanierung einer Immobilie oder einzelner Bauteile einer Immobilie kann nur unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des GEG 2024 und der Einbeziehung der Regelungen zum Wärmedurchlass von Bauteilen erfolgen.

Wenn Eigentümer oder Käufer einer Immobilie die Außenbauteile der Immobilie erneuern wollen, ist die **10 Prozent-Grenze** wichtig.

Diese Regelung besagt (§ 48 GEG), dass bei einer Erneuerung von mehr als 10 Prozent eines Außenbauteils des Gebäudes die Erneuerung dieses gesamten Bauteils unter Berücksichtigung der geltenden Wärme-koeffizienten erfolgen muss.

Wichtig: Es gibt im GEG keine allgemeinen Sanierungspflichten oder eine Zwangssanierung

KEINE SANIERUNGSPFLICHT

“§ 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile (...) erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7 nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen. (...)”

Die 10-Prozent-Grenze gilt für:

- Außenwände
- Dach, Dachflächen
- Fenster
- Wände gegen das Erdreich oder unbeheizte Räume

Beispiel:

Soll ein **Teil des Daches erneuert** werden und macht dieser Anteil mehr als 10 Prozent der Gesamtfläche des Daches aus, muss das gesamte Dach unter Einhaltung der Vorgaben des GEG 2024 erneuert werden. Gleiches gilt für Fenster, Dachfenster, die Fassade und das Außenmauerwerk mit angrenzendem Erdreich.

Diese Regel greift aber nur dann ein, wenn Arbeiten an diesen Außenbauteilen vorgenommen werden.

Weder Eigentümer noch Käufer einer Immobilie sind aktuell verpflichtet, die Fassade oder das Dach neu zu dämmen, neue Fenster einzubauen etc., wenn die Gebäudehülle unverändert bleibt.

Sieht die neue EU-Richtlinie eine Sanierungspflicht vor?

Nein, die Gebäude-Richtlinie der EU (EBPD), die im April 2024 in der EU neu verabschiedet worden ist, sieht KEINE Sanierungspflicht für einzelne Immobilien vor.

Eigentümer müssen nicht damit rechnen, dass sie dazu verpflichtet werden, zwangsweise Maßnahmen an ihrer eigenen Immobilie durchzuführen.

Vor allem für die energetisch schlecht ausgerüsteten Immobilien wurde auf europäischer Ebene lange eine Sanierungspflicht diskutiert.

Wenn Sie im Internet einzelne Artikel oder Beiträge finden, die auf eine Sanierungspflicht für einzelne Immobilien Bezug nehmen, dann handelt es sich um einen alten Beitrag, der vor der Veröffentlichung der EU-Gebäude-Richtlinie des Jahres 2024 veröffentlicht worden ist.

Solange es keine gesetzlichen Vorgaben für die zwangsweise Sanierung von einzelnen Immobilien in Deutschland gibt, müssen Eigentümer keine Arbeiten an ihrer Immobilie oder die damit verbundenen Kosten fürchten.

Energetisch schlechtere Immobilien werden schrittweise an Wert verlieren. Die Käufer dieser Immobilien werden in Zukunft größere Schwierigkeiten bei der Finanzierung bekommen. Deshalb lohnt sich die Überlegung für Eigentümer, in den energetischen Zustand der eigenen Immobilie zu investieren.

EIN BEISPIEL FÜR DIE SANIERUNG

(Jede Sanierung ist individuell, weshalb Beispiele nur der Veranschaulichung dienen, aber für jedes Haus gesondert gerechnet werden müssen)

Sie überlegen, wie Sie in Ihrem Einfamilienhaus **mehr Heizkosten einsparen** können? Angesichts einer möglichen Einsparung von mehreren hundert Euro im Monat an Heizkosten ist diese Überlegung nur zu selbstverständlich. Wenn da nicht die Investitionen und der Aufwand wären.

Der erste Schritt: Energieberatung

Wenn Sie den ersten Schritt gehen und einen individuellen Sanierungsfahrplan für Ihr Haus in Auftrag geben, bekommen Sie zum einen 50 Prozent Förderung für die Erstellung des Sanierungsfahrplans. Zum anderen haben Sie einen echten Fahrplan für die schrittweise Sanierung in Händen, sodass die Mammut-Aufgabe Sanierung in einzelne Schritte unterteilt wird. Die einzelnen Schritte werden greifbarer. (Das Beispiel der dena stammt aus 2021)

Welche Maßnahmen?

Sie entscheiden, welche Maßnahmen aus dem individuellen Sanierungsfahrplan Sie umsetzen.

Der hier abgebildete Ausschnitt aus einem individuellen Sanierungsfahrplan betrifft ein Einfamilienhaus mit einem aktuellen Energieverbrauch von über 350 kWh/m²/Jahr, was der Energieeffizienzklasse "H" entspricht.

Farbsystem

Anhand der Farbgebung ist zu erkennen, welche Maßnahmen schrittweise zu einem Effizienzhaus führen (grüner Bereich).

Das erste Maßnahmenpaket für dieses Haus umfasst:

- die Dämmung des Daches und der obersten Geschossdecke,
- Erneuerung der Dachflächenfenster,
- Einbau einer Solaranlage für Warmwasser und Heizung sowie
- eine Heizungsoptimierung.

Die Kosten dafür sind mit ca. 41.000,- EUR angegeben. Dafür werden Fördermittel von ca. 9.800,- EUR ausgewiesen (diese Beträge können heute anders ausfallen). Die beim Eigentümer verbleibende Investition würde demnach ca. 31.000,- EUR betragen.

Das zweite Maßnahmenpaket für dieses Einfamilienhaus könnte umfassen:

- Dämmung der Kellerwände,
- Einbau neuer Fenster im EG/DG,
- Dämmung Kellerboden und Kellerdecke sowie
- Einbau einer Lüftungsanlage.

mit einem Investitionsbetrag von ca. 37.500,- EUR und einer Förderung von ca. 3.300,- EUR.



Quelle: Abbildung aus dem Handbuch iSPF von Gebäudeforum klimaneutral

EIN BEISPIEL FÜR DIE SANIERUNG

Dieses zweite Maßnahmenpaket würde den Eigentümer demnach 34.200,- EUR kosten.

Maßnahmenpaket 3 zum Effizienzhaus 85

Zusammen mit der

- Fassadendämmung und
- Heizungsoptimierung

aus Maßnahmenpaket 3 zu einem Preis von ca. 24.700,- EUR und einer Förderung von ca. 3.500,- EUR wird bei dieser Immobilie der Effizienzhaus-Standard 85 erreicht.

Das Maßnahmenpaket 3 würde die Eigentümer effektiv 21.200,- EUR kosten.

Maßnahmenpaket 4 vollendet die Sanierung

Die letzte der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen umfasst den Austausch der Heizung und den Einbau einer Wärmepumpe. Zusammen mit der Heizungsoptimierung würde diese Maßnahme knapp über 40.000,- EUR kosten. Dafür können Fördermittel von 13.800,- EUR in Anspruch genommen werden.

Riesiger Effekt

Der Effekt bei dem Vergleich des Energieverbrauchs vor und nach der Sanierung ist beeindruckend. Während das Haus vor der Sanierung einen Energieverbrauch von 329 kWh/m²/Jahr hatte, führen die hier geschilderten Maßnahmen zu einer Senkung des Energieverbrauchs auf 29 kWh/m²/Jahr.

Die Investition

Die hier ausgewiesene Gesamtinvestition von ca. 143.000,- EUR wird mit Fördermitteln von ca. 30.400,- EUR gefördert. Bei den Eigentümern würde demnach ein Investitionsbetrag von ca. 113.000,- EUR verbleiben.

(Bitte beachten Sie, dass es sich um ein Beispiel aus dem Jahr 2021 handelt und heute andere Preise und Fördermittel anfallen können).

Diese Investition muss entweder aus Eigenmitteln aufgebracht oder finanziert werden. Zu einer vollständigen Amortisationsrechnung gehören natürlich auch die Finanzierungskosten, die bei einer langfristigen Finanzierung dieser Maßnahme anfallen.

Senkung Energieverbrauch

Der Gesamtenergieverbrauch von ca. 55.300 kWh im Jahr vor der Sanierung wird auf 4.200 kWh im Jahr gesenkt.

Die Energiekosten werden von ca. 500,- EUR bis 600,- EUR im Monat auf 50,- EUR bis 70,- EUR im Monat sinken.

Rechnen sich die Maßnahmen?

Ohne die Finanzierungskosten würde bei einer jährlichen Einsparung von ca. 6.000,- EUR die Investition nach etwa 17 bis 18 Jahren refinanziert sein. Steigende Energiekosten würden dazu führen, dass die energetische Sanierung vielleicht schon früher eingespielt wäre.

BEISPIEL INFRAROTHEIZUNG STATT WÄRMEPUMPE

Sie überlegen, statt einer Wärmepumpe eine Infrarotheizung bei Ihnen im Haus einzubauen?

Es ist möglich, anstatt einer Wärmepumpe Infrarotheizkörper in einer Immobilie einzubauen und damit die Anforderungen des GEG zu erfüllen. Die Infrarotheizung fällt unter die Stromdirektheizungen, die in § 71 GEG als zulässige Heizungsart zur Erfüllung der 65 Prozent erneuerbare Energien genutzt werden können. Bei den Stromdirektheizungen sieht das Gesetz erhöhte Anforderungen an die Dämmung vor.

Einzelheizkörper

Zu beachten ist, dass Infrarotheizkörper nicht als Zentralheizung funktionieren, sondern Einzelheizkörper sind, die mit Strom betrieben werden. Wenn Sie eine Zentralheizungsanlage einbauen und nutzen wollen, ist der Einbau von einzelnen Heizkörpern nicht zielführend.

Der Wirkungsgrad einer Wärmepumpe kann bei 1:4 oder 1:5 liegen und damit mit einer sehr hohen Effektivität arbeiten. Die Infrarotheizkörper haben in der Regel einen Wirkungsgrad von 1:1, sind also nicht so effektiv wie eine Wärmepumpe.

Vorteil: Keine Leitungen

Der Vorteil beim Einbau der Einzelheizkörper besteht darin, dass diese direkt an der Wand montiert werden und keine Rohrleitungen verlegt werden müssen. Es ist keine Heizungsanlage als Außenanlage erforderlich. Die Heizkörper werden montiert und an die Steckdose angeschlossen.

Vorteil: geringere Investition

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe kann ca. 30.000,- EUR kosten. Der Einbau wird gefördert. Bei Austausch einer alten Gasheizung gegen eine Wärmepumpe können 50 Prozent Förderung bis zur maximalen Investitionssumme von 30.000,- EUR ausbezahlt werden, sodass die Wärmepumpe effektiv nur 15.000,- EUR kosten könnte (Preisbeispiele sind von der Größe, Art des Aufbaus, Region, Hersteller usw. abhängig).

Infrarotheizkörper kosten zwischen 80,- EUR und 125,- EUR je 100 Watt. Die Größe und Leistung des Heizkörpers hängt von der Größe des zu beheizenden Raums, Raumhöhe und der Dämmung ab.

Altbau vs. Neubau

Im Altbau müssen um 80 Watt Leistung je m² Heizfläche gerechnet werden. Im gedämmten Neubau können es nur 30 bis 50 Watt sein. Ein 20 Quadratmeter großer Wohnraum benötigt demnach im Altbau eine Leistung von ca. 1.600 Watt. Diese Leistung würde möglicherweise auf zwei Heizkörper von je 800 Watt aufgeteilt werden.

Die Kosten für einen Infrarotheizkörper mit 800 Watt liegen bei ca. 500,- EUR bis 800,- EUR.

Nachteil Stromkosten

Abhängig von der Zimmertemperatur und der Betriebsdauer fallen bei den Stromdirektheizungen höhere Stromkosten an. Das können für den Wohnraum auch mehr als 600,- EUR im Jahr für einen Heizkörper sein.

Im folgenden Kapitel ...

... geht es um die Besonderheiten bei Etagenheizungen, also in Gebäuden, in denen keine Zentralheizung für die Wärmeversorgung zuständig ist, sondern einzelne Heizungsanlagen für einzelne Wohnungen oder eine Etage. Hier gelten längere Fristen, aber auch ein kompliziertes Beschluss-System, wenn ein Austausch erfolgen soll.



JOHNS
NESSLER

7 TEIL

BESONDERHEITEN BEI GASETAGENHEIZUNGEN

www.heizungsgesetz.immobilien

WAS IST EINE GASETAGENHEIZUNG?

In einem Haus oder einer Wohnung sorgt entweder eine zentrale Heizungsanlage oder eine Etagenheizung für warme Zimmer und warmes Wasser.

Bei einer **Zentralheizung** versorgt eine Heizungsanlage alle Wohneinheiten eines Hauses. Im Gegensatz dazu wird eine **Gasetagenheizung** entweder für eine Etage eines Mehrfamilienhauses oder nur für eine Wohnung installiert.

Die Gasetagenheizung wird auch Therme genannt.

Dadurch, dass eine Therme in einer Wohnung aufgehängt wird, haben die Bewohner die komplette Kontrolle über die Einstellungen der Heizung.

Das zeigt sich vor allem bei den Einstellungen an der Heizungsanlage selbst, wo die Vorlauftemperatur für das Wasser der Heizung individuell eingestellt werden kann. Bei einer Zentralheizung ist die Vorlauftemperatur für alle Wohneinheiten einheitlich und gleich eingestellt.

Eine Therme, die oft kombiniert für Heizung und Warmwasser funktioniert, wird am liebsten in Küche, Bad oder Abstellraum aufgehängt.

Die Anlage funktioniert nach dem Durchlaufprinzip: Das Gas wird verbrannt und so das Heizungswasser erhitzt und die Pumpe oder Umwälzpumpe befördert das heiße Wasser durch die Rohrleitungen zu den Heizkörpern.



BESONDERHEITEN BEI GASETAGEN-HEIZUNGEN

Das Heizungsgesetz 2024 schreibt für Gasetagenheizungen bestimmte Besonderheiten vor, die nicht für Zentralheizungsanlagen gelten. Diese Besonderheiten gelten ebenfalls nicht für Heizungsanlagen in Einfamilienhäusern.

Dezentrale Heizung und GEG

Bei allem, was Sie bislang über das Heizungsgesetz 2024 gelesen und gelernt haben, können Sie sich vorstellen, dass bei einer dezentralen Heizungsversorgung, also den in den einzelnen Wohnungen eingebauten Gasetagenheizungen, eine nicht ganz einfache Abstimmung bevorsteht, wenn eine dieser Anlagen nicht mehr repariert werden kann.

Ist eine Gasetagenheizung nicht mehr reparabel, greift die gesetzliche Neuregelung ein, dass dann eine neue Heizung nach den Vorgaben des Heizungsgesetzes 2024 eingebaut werden muss.

Vorgabe GEG 2024 Heizungstausch

Was sagt das GEG 2024 zum Heizungstausch? Bis Mitte 2026/2028 darf in Bestandsimmobilien eine Gasheizung eingebaut werden, wenn ein Beratungsgespräch stattgefunden hat und keine kommunale Wärmeplanung vorliegt.

Jetzt fangen die Schwierigkeiten der Abstimmung an.

Der Eigentümer der Wohnung mit der defekten Gasetagenheizung, möchte eine neue Gasetagenheizung in seiner Einheit einbauen. Ein zweiter Eigentümer, bei dem die Gasetagenheizung in 2026 defekt wird und der dann keine reine Gasheizung mehr einbauen kann, will stattdessen eine Heizung einbauen, die zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien läuft.

Müssen jetzt unterschiedliche Zuleitungen durch die Immobilie verlegt werden, sodass das Gemeinschaftseigentum aller Parteien betroffen ist?

Abstimmung in der WEG

Genau diesen Fall hatte der Gesetzgeber vor Augen, als in § 71 n GEG eine Regelung für die Abstimmung in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschaffen wurde

§ 71 n Absatz 4 GEG lautet:

“(4) Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. In der Wohnungseigentümerversammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu beraten und auf die Rechtsfolge des § 71 I Absatz 4 hinzuweisen.”

In unserem Kapitel “Hinweise für Eigentümer” haben wir die Sonderregelungen bei Gas etagenheizungen in WEG und die Sonderfrist von 13 Jahren ausführlich erläutert (ab S. 125).

INFORMATION DER BUNDESREGIERUNG

KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:

**DAS GILT FÜR EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER
VON MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT GASETAGENHEIZUNGEN**



**DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG
VOR MITTE 2026/2028***



Geht eine Gasetagenheizung **vor Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, kann sie durch eine neue oder gebrauchte Heizung ersetzt werden.

- » Die Heizung muss ab 2029 schrittweise steigende **Erneuerbaren-Anteile** nutzen – und spätestens 2045 auf 100 % Erneuerbare umgestellt sein.

**DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG
NACH MITTE 2026/2028***



Geht eine Gasetagenheizung **nach Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, muss die Eigentümerin oder der Eigentümer innerhalb **von fünf Jahren** über die künftige Wärmeversorgung entscheiden.

- » **Entscheidung für Etagenheizungen**
Jede neue Heizung muss mind. 65 % Erneuerbare nutzen. **ODER**
- » **Entscheidung für Zentralheizung**
Nach Ende der fünfjährigen Entscheidungsfrist hat die Eigentümerin oder der Eigentümer **acht Jahre Zeit**, die Zentralheizung mit mind. 65 % Erneuerbaren Energien zu installieren.

* Bis Mitte 2026 läuft die Frist für die kommunale Wärmeplanung für große Kommunen (> 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner), bis Mitte 2028 für die kleineren (< 100.000).

KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:

**DAS GILT FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER-
GEMEINSCHAFTEN (WEG) MIT GASETAGENHEIZUNGEN**



**BESTANDSAUFNAHME
BIS ENDE 2024**



Bis **31. Dezember 2024** müssen WEG mit Gasetagenheizungen alle Informationen zu den Heizungen im Gebäude vom Bezirksschornsteinfeger einholen.

- » Die Informationen bilden die **Grundlage für eine Entscheidung** zur zukünftigen Wärmeversorgung des Gebäudes und sollen der WEG bei der Vorbereitung helfen.

**DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG
VOR MITTE 2026/2028***



Geht eine Gasetagenheizung **vor Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, kann sie durch eine neue oder gebrauchte Heizung ersetzt werden.

- » Die Heizung muss ab 2029 schrittweise steigende **Erneuerbaren-Anteile** nutzen – und spätestens 2045 auf 100 % Erneuerbare umgestellt sein.

**DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG
NACH MITTE 2026/2028***



Geht eine Gasetagenheizung **nach Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, muss die WEG innerhalb **von fünf Jahren** ein Umsetzungskonzept zur künftigen Wärmeversorgung beschließen.

- » **Entscheidung für Etagenheizungen**
Jede neue Heizung muss mind. 65 % Erneuerbare nutzen. **ODER**
- » **Entscheidung für Zentralheizung**
Nach Ende der fünfjährigen Entscheidungsfrist hat die WEG **acht Jahre Zeit**, die **Zentralheizung** mit mind. 65 % Erneuerbaren Energien zu installieren.

* Bis Mitte 2026 läuft die Frist für die kommunale Wärmeplanung für große Kommunen (> 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner), bis Mitte 2028 für die kleineren (< 100.000). Die kommunale Wärmeplanung informiert darüber, welche Wärmeversorgung für ein Gebäude im jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet zukünftig möglich ist.

Mehr erfahren – auch über die Fördermöglichkeiten – auf www.energiewechsel.de/gasetagenheizungen

Quelle: BMWK, Stand 04/2024

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, www.energiewechsel.de

GASETAGENHEIZUNGEN

§ 71 n GEG Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

Handelt es sich bei der Immobilie um eine WEG mit mindestens einer eingebauten Etagenheizung? Dann gilt die spezielle Verpflichtung, bis 31.12.2024 eine Mitteilung vom Bezirksschornsteinfeger über zukünftige Wärmeversorgung zu verlangen, aus der

- Art,
- Alter,
- Funktionstüchtigkeit,
- Nennwärmeleistung

hervorgehen.

Ist die Etagenheizung Sondereigentum, dann muss der jeweilige Eigentümer der Einheit diese Informationen an die WEG bereitstellen (inkl. Informationen über etwaigen Ausfall der Anlage).

Sofern die Hausverwaltung die Sondereigentumsverwaltung für die Einheit innehat, wird die Hausverwaltung diese Information einholen und an die übrigen Mit-eigentümer zur Verfügung stellen.

Woher weiß ich, ob meine Gasetagenheizung Sondereigentum ist?

Die Teilungserklärung trifft diese Festlegungen. Es wird Fälle geben, in denen die Gasetagenheizungen Gemeinschaftseigentum sind. In anderen Fällen wird die Heizung dem Sondereigentum zuzurechnen sein.

Hintergrund der Sonderregelung bei Gasetagenheizungen

Wenn eine dezentrale Einheit zur Wärmeversorgung in einer WEG kaputt geht, soll ein Eigentümer allein nicht mehr über die weitere dezentrale Wärmeversorgung entscheiden können. Stattdessen soll die WEG entscheiden, wie die Wärmeversorgung der Zukunft aussehen soll.

Deshalb ist die Hausverwaltung verpflichtet, eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn eine Etagenheizung in der WEG ausgetauscht werden muss.

Das regelt § 71 n Absatz 4 GEG, den wir auf der Seite 117 abgedruckt haben.

Umsetzungskonzept

Anhand der Bescheinigungen, die der Bezirksschornsteinfeger erstellen wird, muss ein Umsetzungskonzept erarbeitet werden.

Geht eine der (de-)zentralen Heizungen kaputt und kann nicht repariert werden, müssen die gesetzlichen Austauschfristen für diese Heizungen eingehalten werden.

Aus § 71 I Absatz 1 GEG 2024 folgt eine Austauschfrist von fünf Jahren, die aber einen besonderen Beginn der Berechnungsfrist hat und erst mit dem Defekt der ersten Heizungsanlage zu laufen beginnt.

GASETAGENHEIZUNGEN

“§ 71 I GEG

Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage

(1) In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Absatz 1 für Etagenheizungen erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.”

Das dahinterliegende Ziel dieser gesetzlichen Regelungen ist der Wegfall der Etagenheizungen und dezentralen Heizungsanlagen, und eine Umorientierung zu zentralen Heizungsanlagen auch in den Wohnungseigentumsgemeinschaften

Qualifizierte Mehrheit

Soll die dezentrale Gasetagenheizung weiterhin genutzt werden, dann ist dafür eine qualifizierte Mehrheit für die Beibehaltung der Etagenheizung gemäß § 71 n Abs. 6 GEG erforderlich.

Diese qualifizierte Mehrheit wird wie folgt berechnet:

“§ 71 n GEG

(6) Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. § 71 I Absatz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.”

Mehrheitsbeschluss mit

- zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen

PLUS

- die Hälfte aller Miteigentumsanteile

Die Vorschrift des § 71 n GEG enthält weitere Regelungen für das Verfahren in Wohnungseigentümergemeinschaften, in denen mindestens eine Gasetagenheizung eingebaut ist.

In Absatz 7 der Vorschrift sind die Regelungen für den Anschluss der Wohnungen an eine zentrale Heizungsanlage geregelt.

Außerordentliche Eigentümerversammlung?

Sollten Sie Eigentümer einer Eigentumswohnung mit einer Gasetagenheizung sein, dann kann es sein, dass Sie demnächst zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung eingeladen werden und diese Einladung auf der Vorschrift des § 71 n Absatz 4 GEG beruht, weil eine Gasetagenheizung im Haus defekt ist und nun eine Entscheidung aller Wohnungseigentümer herbeigeführt werden muss, welche weitere Heizungsanlage(n) in Zukunft genutzt werden soll(en).

Zusatzinformationen

Alle Eigentümer müssen gem. § 71 n Absatz 2 GEG Zusatzinformationen bereit stellen:

“Hierzu zählen insbesondere Informationen über den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben, 2. sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen, die die Wohnungseigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, und 3. Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.”

VORBEREITUNG DER BESCHLUSSFASSUNG IN DER WEG

Hausverwaltungen müssen in den von ihnen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften mit Gas- etagenheizungen im Jahr 2024 die Pflichten und Vorgaben aus § 71 n GEG einhalten. Bis zum 31.12.2024 muss die folgende Bescheinigung vorliegen.

1. Einholung von Bescheinigungen

Gemäß § 71 n Absatz 1 GEG muss die Gemeinschaft der Eigentümer - und wenn die Verwaltung an eine Hausverwaltung vergeben ist, die Hausverwaltung - eine Bescheinigung für die von ihnen verwalteten Objekte mit Gasetagenheizungen direkt beim Bezirksschornsteinfeger einholen.

Die Bescheinigung muss umfassen:

- die Art der Anlage,
- das Alter der Anlage,
- die Funktionstüchtigkeit der Anlage und
- die Nennwärmeleistung der Anlage.

Ist die Anlage im Sondereigentum des Eigentümers und hat die Verwaltung die Sondereigentumsverwaltung der Einheit nicht inne, kann die Verwaltung dem Eigentümer anbieten, diese Bescheinigung für den Eigentümer einzuholen oder fordert den Eigentümer auf, die Bescheinigung selbst einzuholen und an die Verwaltung weiterzugeben.

2. Außerordentliche Eigentümerversammlung

§ 71 n GEG Absatz 4 regelt die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

(Wir haben die Vorschrift auf Seite 117 abgedruckt)

Damit die Eigentümerversammlung eine ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Abstimmung zukünftiger Heizungsversorgung in der Immobilie hat, muss die Verwaltung die Bescheinigungen aus den einzelnen Wohnungen aufbereiten und allen Eigentümern vorlegen (konsolidierte Fassungen).

Kommt es zum Ausfall einer Heizungsanlage, dann muss eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden. Die Beschlussfassung innerhalb dieser Versammlung ist an eine qualifizierte Mehrheit gem. § 71 n Absatz 6 GEG gebunden.

(Zur qualifizierten Mehrheit bei der Beschlussfassung finden Sie die Erläuterungen auf Seite 120).

(Vgl. unsere Hinweise für Wohnungseigentümergeinschaften in unserem Kapitel Nr. 10).



Checkliste Hausverwaltung Unterlagen - Etagenheizung

- ☐ gültiger Energieausweis für das verwaltete Objekt
- ☐ Bescheinigung Schornsteinfeger Gasetagenheizung (§ 71 n Absatz 1)
- ☐ Auszug aus Kehrbuch auf Verlangen Hausverwaltung (§ 71 n Absatz 1)
- ☐ Bescheinigungen Miteigentümer (Sondereigentum) gem. § 71 n Absatz 2
- ☐ Aufforderung an Eigentümer zur Vorlage gem. § 71 n Absatz 2 - Frist zur Vorlage sechs Monate (spätestens zum 30.6.2025)
- ☐ Nach Vorlage Informationen - Erstellung einer konsolidierten Fassung und Weiterleitung an Eigentümer binnen 3 Monaten - § 71 n Absatz 3
- ☐ Information der Verwaltung an Eigentümer zur Mitteilung, wenn Etagenheizung ausgetauscht werden muss
- ☐ Außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen, wenn erste Etagenheizung im Objekt ausgetauscht werden muss - § 71 n Absatz 4
- ☐ Erstellung Umsetzungskonzept zu dezentraler oder zentraler Heizungsanlage innerhalb 5 Jahren ab erstem Tausch - § 71 n Absatz 5
- ☐ Beschlussfassung über Umstellung zentrale Heizungsanlage oder Beibehaltung Etagenheizung erforderlich - § 71 n Absatz 5 - qualifizierte Mehrheit Etagenheizung Absatz 6
- ☐ Wenn keine Beschlussfassung erfolgt, muss die WEG auf Zentralheizung umstellen - § 71 I Absatz 4
- ☐ Sonstige:
- ☐

IST EINE GASETAGENHEIZUNG VORTEILHAFT?

Ob eine Gasetagenheizung besser ist als eine zentrale Heizungsanlage, werden viele Eigentümer unterschiedlich beantworten.

Es gibt aber einige Vorteile einer Etagenheizung, die wir kurz benennen wollen:

- Die Heizung gehört dem Eigentümer und dieser hat den vollen Zugriff auf die Heizungsanlage.
- Eine individuelle Steuerung der Heizung für die Wohnung erfolgt nur durch den Eigentümer und nicht zentral durch eine dritte Stelle, z.B. Hauswart oder Hausverwaltung.
- Die Temperaturregelung erfolgt durch die Bewohner für die ganze Wohnung; vor allem können diese die Vorlauftemperatur bestimmen.
- Die Bewohner entscheiden bei der Gasetagenheizung, wann diese saisonal an- und wieder ausgeschaltet werden soll und können den Beginn der Heizperiode vor- oder nach hinten verlegen.
- Sonderthema Effizienz: Eine Gasetagenheizung mit Brennwert-Technik hat nach aktuellem technischen Stand eine effizientere Ausnutzung der Heizlast als z.B. bei Fernwärme.
- Die Bewohner sind Vertragspartner für die Energiebelieferung. Das ermöglicht jederzeit durch einen unabhängigen Heizkostenvergleich zu einem günstigeren Anbieter zu wechseln.

Unter ökologischen Gesichtspunkten ist eine Gasheizung heute aus unserer Sicht nicht mehr die erste Wahl.



Im folgenden Kapitel ...

... haben wir die Hinweise für Eigentümer von Immobilien noch einmal übersichtlich zusammengefasst, damit Eigentümer auf einen Blick sehen, welche Vorgaben aus dem Heizungsgesetz 2024 für sie wichtig sind.



www.heizungsgesetz.immobilien

JOHNS
NESSLER

8 TEIL

HINWEISE FÜR EIGENTÜMER

www.heizungsgesetz.immobilien

MUSS ICH MEINE HEIZUNG AUSBAUEN?

Rund um die Einführung des neuen Heizungsgesetzes ist vielfach diskutiert worden, dass Eigentümer oder Käufer von Immobilien dazu verpflichtet sein sollen, Heizungen auszutauschen, und sogar funktionierende Heizungen aus der Immobilie ausbauen und durch eine Wärmepumpe austauschen müssen.

Schreckenswort Wärmepumpe

Die „Wärmepumpe“ ist so zum Schreckenswort für Immobilieneigentümer und Kauf-Interessenten einer Immobilie geworden.

WICHTIG: Das GEG 2024 kennt KEINE Austauschpflicht für Heizungen.

Die **Faustregel**, die sich alle Immobilieneigentümer und Kauf-Interessenten für eine Immobilie merken können, lautet:

Eine funktionierende Öl- oder Gasheizung, die über eine Automatik zur Abschaltung der Wärmezufuhr verfügt, mit Niedertemperatur- oder Brennwert-Technik ausgerüstet ist und funktioniert oder reparaturfähig ist, muss nicht ausgetauscht werden.

Kurzfassung

Funktionierende Heizungen mit moderner Technik müssen nicht aus einem Haus herausgerissen werden.

Steht im Gesetz, dass eine Heizung nicht ausgetauscht werden muss?

Das GEG 2024 formuliert Gebote beim Einbau neuer Heizungen und Verbote für den Weiterbetrieb bestimmter Heizungen (keine Brennwert- oder Niedertemperatur-Technik, keine automatische Abschaltung). Das GEG 2024 formuliert jedoch keine Beruhigungsformel, dass alle anderen Heizungen weiter betrieben werden dürfen.

Im Umkehrschluss zu den Betriebsverboten für Heizungen, die das GEG 2024 formuliert, folgt, dass alle anderen Heizungen weiter betrieben werden dürfen.

Wie lange darf meine bisherige Gasheizung weiter betrieben werden?

Aus der neuen Vorschrift des § 72 Absatz 4 GEG folgt, dass bestehende Öl- oder Gasheizungen bis zum 31.12.2044 weiter betrieben werden dürfen. Das bedeutet, dass eine reparaturfähige und nicht gänzlich kaputte Heizungsanlage bis zu diesem Datum weiter betrieben werden darf. Erst ab dem Jahr 2045 (evtl. 2040) gilt das absolute Betriebsverbot für Öl- oder Gasheizungen.

„§ 72 GEG – Betriebsverbote für Heizkessel, Ölheizungen

(4) Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“

Keine Reparatur mehr möglich

Erst dann, wenn eine Heizung irreparabel kaputt ist und demnach ausgetauscht werden muss, greifen die neuen Vorschriften der §§ 71 und 71 Buchstaben a bis p GEG 2024, die genau festlegen, unter welchen Bedingungen welche Art von Heizung neu eingebaut werden darf.

-> Die Arten der neuen Heizungen, die eingebaut werden dürfen, haben wir auf Seite 49 (im Neubau) und auf Seite 50 (bei bestehenden Gebäuden) für Sie zusammengefasst. Die Sonderregelungen für den Austausch von Gasetagenheizungen finden Sie auf den Seiten 115 ff.

Wiederholung für Eigentümer:

Die aktuellen Betriebsverbote für Heizkessel aus dem GEG 2024 im Überblick:

- Heizungen ohne automatische Abschaltung der Wärmezufuhr dürfen seit dem 30.09.2021 nicht mehr betrieben werden (§ 61 GEG).
- Heizkessel ohne Niedertemperatur- oder Brennwert-Technik dürfen mit dem Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Heizkessel, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden, dürfen ab dem 31.12.2044 nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 4 GEG) - Diese Frist wird aufgrund der neuen EU-Gebäuderichtlinie evtl. auf 2039 vorverlegt.

Zusammenfassung: Die Nachrüstpflichten aus dem GEG

- **Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG):** Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist seit dem Jahr 2002 verpflichtend, sodass diese Anforderungen in den typischerweise zum Verkauf stehen Ein- oder Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern etc. längst erfüllt ist. Die Einhaltung der Verpflichtung wird durch die Schornsteinfeger überprüft.
- **Dämmung von Warmwasserrohrleitungen:** Die Warmwasserrohrleitungen müssen gem. § 69 GEG und der Anlage 8 zum GEG gedämmt sein (zu beachten ist auch die raumweise Regelung der Temperatur gemäß § 63 GEG).

Diese Pflichten sind nicht neu in das GEG aufgenommen worden und müssen seit vielen Jahren eingehalten werden. In Einzelfällen kann es sein, dass Eigentümer, die schon am 01.02.2002 in ihrer Immobilie gewohnt haben, diese Pflichten noch nicht umgesetzt haben.



WIE WIRD DER ENERGETISCHE ZUSTAND EINER IMMOBILIE BEIM WERT BERÜCKSICHTIGT?

Die Wertermittlung einer Immobilie erfolgt durch verschiedene Wertermittlungsverfahren. In einem Verkehrswertgutachten wird der Immobilienwert über drei verschiedene Verfahren ermittelt: Im sog. **Ertragswertverfahren** werden nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen auf den Kaufpreis umgerechnet, im **Sachwertverfahren** werden Ausstattung, Alter und Zustand der Immobilie und/oder einzelner Bauteile kategorisiert und daraus der Sachwert ermittelt; im **Vergleichswertverfahren** werden Immobilien vergleichbarer Art, Güte, Alter und Ausstattung miteinander verglichen.

Der Bodenwert wird in den drei Verfahren unterschiedlich eingesetzt.

Alle drei Wertermittlungsverfahren führen zu einem eigenen Wert der Immobilie. Der Sachverständige wird, wenn genügend Vergleichswerte vorliegen, das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes heranziehen. Sind nicht genügend Vergleichswerte vorhanden, dann wird bei Einfamilienhäusern in der Regel das Sachwertverfahren zur Anwendung kommen.

Bei den Vermietungsimmobilien (z.B. Mehrfamilienhäusern, gewerblichen Objekten und der vermieteten Eigentumswohnung) wird das Ertragswertverfahren bevorzugt eingesetzt.

Berücksichtigung der Heizung?

Im **Vergleichswertverfahren** kann das Alter und der Zustand der Heizung deshalb nicht berücksichtigt werden, weil diese Informationen aus den gängigen Quellen für die Ermittlung vergleichbarer Werte von Immobilien nicht ablesbar sind.

Im **Ertragswertverfahren** spielt das Alter der Heizung in der Regel deshalb keine Rolle, weil die erzielbare Miete nicht vom Alter der Heizung abhängt. Anders ausgedrückt: Die Miete für eine Wohnung/Haus ist nicht höher oder niedriger, wenn eine alte Heizung eingebaut ist.

Beim **Sachwertverfahren** wird ermittelt, was es heute kosten würde, die Immobilie neu zu bauen. Dazu werden die sog. Normalherstellungskosten herangezogen. Nun wird für die Immobilie ein Abschlag bezogen auf das Baualter ermittelt. Hierbei wird auch die Ausstattung und der Zustand der Immobilie berücksichtigt.

Ein kleiner Teil der Sachwertermittlung betrifft die Heizungsanlage, deren Anteil aber im gesamten Verfahren so gering ist, dass diese sich im Sachwertverfahren praktisch nicht wertbildend auswirkt.

WERTERMITTLUNG UND ALTE HEIZUNG

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Baumängel, die Nicht-Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und eine überalterte Heizung werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wertmindernd oder werterhöhend berücksichtigt. Hier kann es demnach im Wertermittlungsverfahren zu einem gewissen Zu- oder Abschlag beim Wert der Immobilie kommen.

Werden z.B. zwei Wohnungen verglichen und ist die eine Wohnung altersmäßig gut renoviert, modernisiert und instandgesetzt, bei der anderen Wohnung aber die Fenster viele Jahre nicht gestrichen, das Parkett nicht erneuert und die Heizung alt, würde bei dieser zweiten Wohnung im Rahmen der boG ein Abschlag auf den Wert vorgenommen werden.

Kein Anspruch auf eine neue Heizung

Wenn es nun um die Frage geht, ob eine alte Heizung bei der Wertermittlung zu einem Abzug beim Wert der Immobilie führt, dann müssen Käufer der Immobilie vorrangig berücksichtigen, dass sie keinen Anspruch auf den Kauf einer Immobilie mit einer neuen Heizung haben. Das ist vergleichbar mit dem Mietrecht. Mieter haben keinen Anspruch auf die Beheizung der gemieteten Wohnung mit einer neuen Heizung.

Muss der Wert einer neuen Heizung abgezogen werden?

Das ist die Kardinalfrage bei den Kaufpreisverhandlungen zwischen Verkäufern und Käufern. In unserem PRO und CONTRA (nächste Seite) haben wir die unterschiedlichen Interessenlagen dargestellt.

Es kann sein, dass eine funktionsfähige Heizung demnächst defekt wird und durch den Käufer und neuen Eigentümer erneuert werden muss. Es kann aber auch sein, dass diese fünf Jahre oder länger weiterläuft.

Hier kommt die Wertermittlung an ihre Grenzen: Wenn nun - wie im folgenden PRO und CONTRA einer 33 Jahre alten Heizung - der Preis für die Installation einer neuen Heizungsanlage vom Kaufpreis der Immobilie abgezogen wird, würde der Käufer so gestellt werden, als hätte der Verkäufer unmittelbar vor dem Verkauf der Immobilie die Investition in die neue Heizung schon getätigt. Würde das bei einer 15 Jahre alten Heizung genauso verhandelt werden? Wie würden die Parteien sich verhalten, wenn die Heizung 25 Jahre alt ist?

Um das Beispiel des Gebrauchtwagenkaufs heranzuziehen, wäre dies sinngemäß so, als würde der Käufer auf den Einbau eines neuen Motors bestehen.

Im Ergebnis könnte festgestellt werden, dass ein Abschlag auf den Kaufpreis bei einer überalterten Heizung gerechtfertigt ist.

AB WANN IST EINE HEIZUNG ÜBERALTERT? PRO UND CONTRA

Käufer- und Verkäufersicht sind beim Kauf einer Immobilie oft diametral entgegengesetzt. Während die Verkäufer ihre eigenen Immobilien immer besser sehen als Kauf-Interessenten, kann es aber bei der Heizung um die Frage der Überalterung und des erforderlichen Austauschs gehen. In unserem Beispiel ist eine 33 Jahre alte Gasheizung mit Brennwert-Technik eingebaut. Ist diese überaltert?

Nicht überaltert!

Der Verkäufer ist der Auffassung, dass seine Heizung weiterhin den gesetzlichen Anforderungen entspricht und will keine preislichen Zugeständnisse an den Käufer machen. Die Heizung muss nicht ausgetauscht werden. Das neue Heizungsgesetz 2024 lässt eine funktionierende Heizung weiterhin als zulässig bestehen. Eine Austauschpflicht für diese Heizung gibt es nicht.

Der Verkäufer wird zusätzlich ins Feld führen, dass die Heizung regelmäßig gewartet worden ist und der Heizungsinstallateur beim letzten Wartungstermin gesagt hat, dass diese Heizung "locker noch fünf oder acht Jahre weiterlaufen kann". Auch die Messwerte sind eingehalten worden.

Im Übrigen habe der Schornsteinfeger bei seinem letzten Kehrtermin bestätigt, dass alle Messwerte eingehalten werden.

Das GEG sieht für den Fall, dass die Heizung intakt ist und repariert werden kann, vor, dass diese weiter betrieben werden kann und nicht ausgetauscht werden muss.

Der Verkäufer will aus diesem Grund keinen Nachlass auf den Kaufpreis geben.

Überaltert?

Der Käufer ist der Auffassung, dass die Heizungsanlage zwar den gesetzlichen Anforderungen entsprechen mag, diese aber jederzeit kaputt gehen könne. Dann liegt die Austauschpflicht bei dem Käufer, der zumindest ab 2026/2028 sofort auf eine Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien umstellen muss.

Eine 33 Jahre alte Heizung müsse ähnlich betrachtet werden wie ein 33 Jahre altes Auto. Dabei handelt es sich auch um einen Oldtimer.

Die Lebenszeit für Heizkessel, Wärmeerzeuger, Gasthermen usw. ist nach einer Veröffentlichung im Fraunhofer Verlag 15 bis 25 Jahre (ebenso Bauteilkatalog; Bund technischer Experten gibt max. 24 Jahre an).

Das würde bedeuten, dass ein Heizkessel, der älter als 25 Jahre ist, die technische Lebensdauer bereits erreicht hat, obwohl dieser funktionstüchtig ist. Eine 33 Jahre alte Heizung hat diese technische Lebensdauererwartung bereits deutlich überschritten.

Aus Sicht des Käufers wäre demnach ein Preisnachlass für die Immobilie aufgrund der überalterten Heizung gerechtfertigt.

HEIZUNG AUSTAUSCHEN ODER VERKAUFEN?

Stehen Sie vor der Frage, wie Sie mit Ihrer Immobilie umgehen sollen? Überlegen Sie, die vorhandene Heizung auszutauschen? Oder wollen Sie die Immobilie vielleicht sofort verkaufen? Die folgenden Überlegungen sollen Ihnen helfen, den richtigen Weg zu beschreiten.

Unser Kommentar zu "Heizungstausch oder Verkauf"

Worum geht es?

Die Diskussion um das neue Heizungsgesetz hat zu sehr vielen Unsicherheiten bei Eigentümern geführt. Wie viel Geld muss ich jetzt investieren, um den Wert meiner Immobilie zu sichern? Wird meine Immobilie in Zukunft viel weniger wert sein? Wird es einen Käufer für meine Immobilie geben?

Mit dieser letzten Frage kommen Sie dem eigentlichen Kern der Überlegungen sehr nahe.

Wer kauft meine Immobilie? Gibt es einen Markt für meine Immobilie? Wer kann sich die Immobilie leisten?

Unsicherheit oder Wertsicherung

Aus einer Verunsicherung heraus sollten Sie nie eine Verkaufsentcheidung für Ihre Immobilie treffen. Die Unsicherheit ist zum einen kein guter Ratgeber. Zum zweiten ist eine Position der Unsicherheit keine gute Verhandlungsbasis beim zu erzielenden Verkaufspreis Ihrer Immobilie.

Unsicherheit beseitigen

Erster Schritt: Beseitigen Sie Ihre Unsicherheit. Mit diesem Ratgeber haben Sie alle Informationen zur Hand, die Ihre Immobilie und die Erfüllung des GEG betreffen.

Wertminderung?

Sie wissen aus diesem Ratgeber, dass z.B. Ihre alte Gasheizung nicht herausgerissen werden muss. Sie haben aber auch gelesen, dass eine z.B. 25 Jahre alte Gasheizung den Wert Ihrer Immobilie mindern wird. Wie hoch wird diese Minderung ausfallen?

Rechnen Sie als Faustformel zwischen 50 und 60 Prozent der Neuanschaffungskosten für eine neue Heizung. Soll eine neue Wärmepumpe für z.B. 30.000,- EUR eingebaut werden, können dafür Fördermittel von 15.000,- EUR in Anspruch genommen werden. Die effektiven Kosten würden demnach 15.000,- EUR betragen. Die Wertminderung könnte zwischen 8.000,- EUR und 10.000,- EUR betragen, wenn die neue Heizung vor dem Verkauf nicht eingebaut wird.

Effizienzklasse "H"?

Haben Sie schon einen Energieausweis erstellen lassen? Wenn nein, sollte dies der nächste Schritt sein. Sie können dann erkennen, wie hoch der Energieverbrauch in kWh je m² und Jahr ist und in welche Energieeffizienzklasse Ihre Immobilie eingestuft wird. Die Klasse "H" ist dunkelrot und die schlechteste Klasse.

HEIZUNG AUSTAUSCHEN ODER VERKAUFEN?

Sehr hohe Nebenkosten?

Anhand Ihrer eigenen Nebenkosten- bzw. der Heizkostenabrechnung können Sie einen ersten “Kassensturz” machen und überlegen, ob die Immobilie im aktuellen Zustand in Zukunft für Sie selbst als Bewohner noch attraktiv ist oder ob es besser wäre, wenn die Nebenkosten niedriger wären.

Diese Überlegung gilt ganz genauso für den Käufer einer Immobilie. Der mögliche Käufer einer Immobilie muss sich hohe Heizkosten leisten können und wollen.

Verkaufshindernis?

Hohe Nebenkosten von 600,- EUR oder mehr im Monat allein an Heizkosten für ein Einfamilienhaus können für mögliche Erwerber einer Immobilie ein Hinderungsgrund beim Kauf ein.

Wir haben in unserem Beispiel bei der Auswertung eines individuellen Sanierungsfahrplans gezeigt, mit welchen Investitionen die Reduzierung der Heizkosten möglich ist.

In dem Beispiel auf den Seiten 111 und 112 dieser Publikation konnte der Gesamtenergieverbrauch von ca. 55.000 kWh im Jahr auf unter 5.000 kWh im Jahr gesenkt werden. Damit konnten die Heizkosten von über 500,- EUR auf unter 75,- EUR im Monat gesenkt werden.

Für jeden Erwerber einer Immobilie ist es sehr attraktiv, wenn die Heizkosten aufgrund der schon erfolgten Sanierung eines bestehenden Gebäudes niedrig gehalten werden.

Wer investiert?

In dem Beispiel (Seiten 111/112) haben Sie gesehen, dass Investitionen von ca. 143.000,- EUR für die Sanierung der Immobilie zu einem Effizienzhaus 70 erforderlich wurden. Abzüglich der Fördermittel verblieb ein Finanzierungsbedarf von ca. 113.000,- EUR.

Wollen Sie diese Investition tätigen oder soll ein möglicher Erwerber die Sanierung vornehmen?

Kein Zwang

Es besteht kein gesetzlicher Zwang zur Sanierung. Das haben wir Ihnen in diesem Ratgeber in den Kapiteln 5 “Sanierungspflicht” und 6 “Nachrüstpflichten” ausführlich erläutert.

“Must have”?

Ist demnach die mögliche Sanierung der Immobilie ein “Must have”? Muss diese zwingend aus Ihrer Sicht erfolgen? Das ist immer dann der Fall, wenn Sie für sich den energetischen Zustand der Immobilie verbessern, die Fördermittel nutzen und die Heizkosten deutlich senken wollen. Lassen Sie als nächsten Schritt einen individuellen Sanierungsfahrplan von einem Energieberater erstellen. Damit haben Sie eine gute Entscheidungsgrundlage für Ihre mögliche Sanierung.

Oder “Nice to have”?

Wenn die Sanierung ein “Nice to have” ist, eine denkbare Alternative, dann können Sie in Ruhe überlegen, wie Sie vorgehen wollen und haben keinen Druck. Auch hier hilft der Sanierungsfahrplan.

WANN MUSS ICH MEINE GANZE FASSADE ENERGETISCH SANIEREN?

Die Vorgaben zur Sanierungspflicht einzelner Bauteilgruppen sind aus der Gesamtschau des GEG zu entnehmen. Der Grundgedanke ist die Verbesserung der Wärmebilanz eines Gebäudes, der geringe Energieverbrauch und die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei Gebäuden.

Wenn ein Bauteil zumindest in Teilen saniert wird, dann muss das gesamte Bauteil nach den energetischen Vorgaben des GEG saniert werden.

“§ 46 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität

(1) Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Satz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe nach Anlage 7 betrifft.”

Betroffen sind die Bauteilgruppen aus Anlage 7 zum GEG, auch die Fassade bzw. die Außenwände, wie es in Anlage 7 genau heißt.

Wenn demnach begonnen wird, die Fassade auszubessern oder zu sanieren, dann muss die gesamte Fassade nach den energetischen Vorgaben des GEG saniert werden, wenn mehr als 10 Prozent der Außenwand in Angriff genommen werden.

Da § 46 GEG von “Außenbauteilen” spricht und Anlage 7 zum GEG die Außenwände anspricht, gilt es als zulässig, jede der Außenwände getrennt zu betrachten.

Werden mehr als 10 Prozent der vorderen Außenwand saniert, muss die ganze Fassade zur Straßenseite saniert werden. Es müssen dann aber die Außenwände nach hinten nicht saniert werden.



DAS ENERGIELABEL AUF DER HEIZUNG

Gem. § 17 Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz (EnVKG) müssen seit 2019 auf allen Heizgeräten Energielabel, die sogenannten Heizungslabel, angebracht werden.

Schornsteinfeger zuständig

Zuständig sind die Bezirksschornsteinfeger, die die Label im Zusammenhang mit der Feuerstättenschau anbringen sollen und dafür eine Aufwandsentschädigung erhalten.

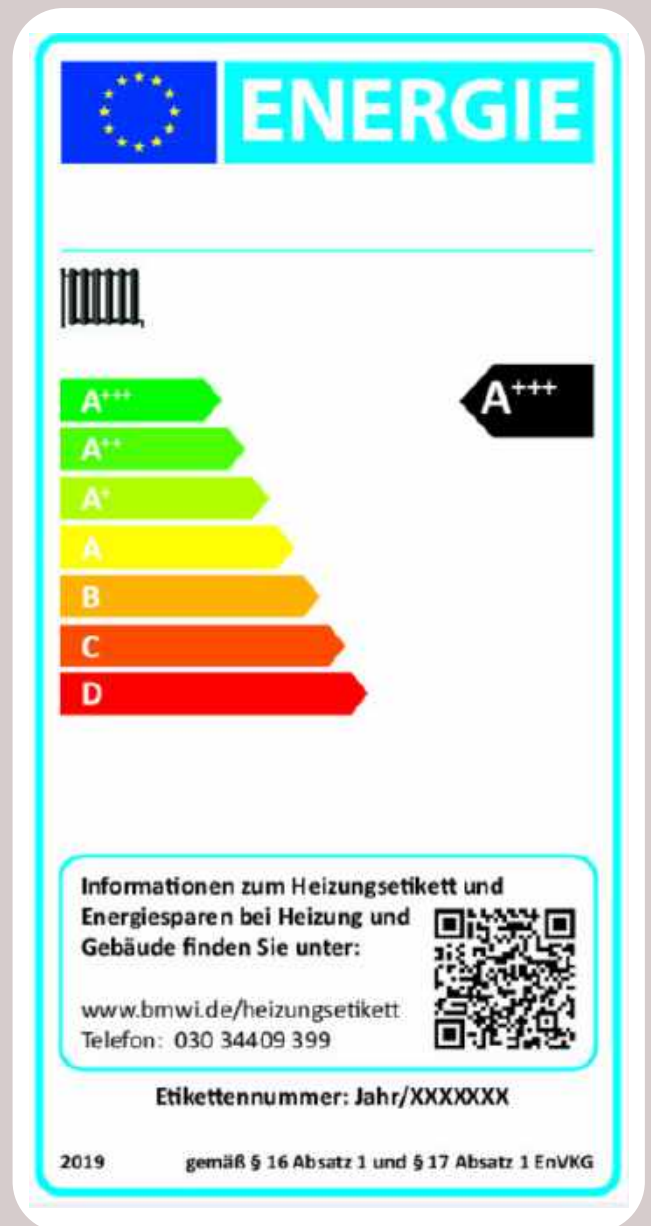
Eigentümer sollten ihre Heizungen mit dem Heizungslabel ausstatten und den Bezirksschornsteinfeger bei der nächsten Feuerstättenschau darauf ansprechen. Das Anbringen des Labels müssen Eigentümer dulden.

Nur Effizienzklasse

Die Heizungslabel zeigen auf einen Blick, welcher Energieeffizienzklasse die Heizung zuzuordnen ist. Daraus können Eigentümer, Kauf-Interessenten und die beauftragten Experten erkennen, ob ein Austausch der Heizung sinnvoll ist oder sich zumindest eine Beratung oder Energieberatung zum Austausch der Heizung lohnt.

Das nebenstehende Label ist das Heizungslabel, das in Anlage 2 des EnVKG als Label für Heizungen mit einem Datum der Anbringung ab 2019 als verbindlich gilt.

Das Baujahr der Heizung und weitergehende Informationen zu den Nachrüstpflichten nach dem GEG ist aus dem Heizungslabel nicht ersichtlich.



Das Baujahr und weitere Informationen ergeben sich aus dem Typenschild der Heizung. Bei manchen Anbietern kann aus der Typennummer das Baujahr über einen Typenschildrechner ermittelt werden.

Wollen Sie unsere Heizungsplakette? -> Seite 215 ff.

MEHRFAMILIENHAUS - STICHWORT ETAGENHEIZUNG

In Mehrfamilienhäusern kommt es oft vor, dass Etagenheizungen für die Beheizung einer einzelnen Wohnung in Gebrauch sind.

Es kann sein, dass ein ganzes Mehrfamilienhaus nur mit Etagenheizungen geheizt wird. Und es kann vorkommen, dass eine Zentralheizung für einen Teil der Wohnungen und Einheiten vorhanden ist, zusätzlich aber eine oder mehrere Etagenheizungen genutzt werden.

Eine Etagenheizung = besondere Fristen

Ist in einem Mehrfamilienhaus nur eine Etagenheizung im Einsatz, gelten besondere Fristen für den Austausch der Heizungsanlagen, die etwas kompliziert formuliert sind und die deshalb einen genaueren Blick lohnen.

Was will der Gesetzgeber?

Alle Heizungen sollen so schnell wie möglich auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Dafür enthält das GEG bestimmte Fristen.

Die Frist für den Austausch einer Heizung, die irreparabel kaputt geht, beträgt im Allgemeinen 5 Jahre. Das gilt für alle Mehrfamilienhäuser und WEG.

Diese Frist beginnt mit dem Austausch der ersten Heizung, egal ob dies eine Zentralheizung oder eine (Gas-) Etagenheizung in dem Gebäude betrifft (siehe § 71 I Abs. 1 Satz 1 GEG).

Umstellung auf Zentralheizung = mehr Zeit

In WEG/Eigentümergeinschaften ist für den Einbau einer zentralen Heizung ein zeitlicher Vorlauf für Planung und Abstimmung erforderlich. Deshalb sieht das Gesetz eine längere Übergangsfrist für den Austausch der Heizungen vor, sofern eine Zentralheizung installiert wird. Die Eigentümer haben dann zusätzliche 8 Jahre Zeit, um die Zentralheizung zu installieren (siehe § 71 I Abs. 2 Satz 1 GEG).

Achtung: Wird die Beheizung im Mehrfamilienhaus nicht komplett auf eine Zentralheizung umgestellt, dann gilt die Zusatzfrist von 8 Jahren für die Wohneinheiten, die von Etagenheizung auf Zentralheizung umstellen und an diese Zentralheizung angeschlossen werden.

§ 71 I Absatz 2 GEG besagt, dass die maximale Frist von 13 Jahren dann für alle Wohnungen gilt, die an die Zentralheizung angeschlossen werden.

Die Wohnungen, die weiterhin mit einer Etagenheizung betrieben werden, profitieren nicht von der Verlängerung der Frist auf 13 Jahre.

Ohne Wenn und Aber gilt: Bei Umstellung auf Zentralheizung beträgt die Frist nach dem Ausfall der ersten Heizung maximal 13 Jahre für alle Wohnungen, deren Anschluss an die Zentralheizung vorgesehen ist.

MEHRFAMILIENHAUS - STICHWORT ETAGENHEIZUNG

Demnach müssen alle Wohnungen, die an die Zentralheizung angeschlossen werden sollen, innerhalb von 13 Jahren nach dem ersten Ausfall einer Etagenheizung an die Zentralheizung angeschlossen sein.

Nach der Fertigstellung der Zentralheizung dürfen einzelne Eigentümer in ihrer Wohnung keine neue Etagenheizung mehr einbauen, wenn die Wohnung für den Anschluss an die Zentralheizung vorgesehen ist (Beschlussfassung ist erfolgt, dass diese konkrete Wohnung an die zu errichtende Zentralheizung angeschlossen wird).

Bis zur Fertigstellung der Zentralheizung?

Bis zur Fertigstellung der Zentralheizung gibt es eine Übergangsfrist. Da die WEG die maximale Frist von 13 Jahren bis zur Fertigstellung der Zentralheizung ausschöpfen kann und darf, müssten einzelne Wohnungseigentümer, deren Etagenheizung in der Zwischenzeit irreparabel defekt wird, übergangsweise eine neue Etagenheizung einbauen. Das sagt § 71 I Abs. 2 Satz 3 GEG.

Hat ein Eigentümer vor Fertigstellung der Zentralheizung übergangsweise eine neue Etagenheizung eingebaut, dann muss der Anschluss an die Zentralheizung binnen eines weiteren Jahres nach Fertigstellung der Zentralheizung erfolgen. Der Gesetzgeber hat eine Karenzfrist von einem Jahr vorgesehen.

Zentralheizung fertig eingebaut - was jetzt?

Ist die neu eingebaute Zentralheizung fertig installiert, müssen die einzelnen Eigentümer derjenigen Wohneinheiten, die für den Anschluss an die Zentralheizung vorgesehen sind, ihre funktionierenden Etagenheizungen nicht entfernen.

Funktionierende Etagenheizung

Erst dann, wenn der Austausch der Etagenheizung erfolgen muss, weil diese nicht mehr repariert werden kann oder weil das absolute Betriebsverbot für fossile Energieträger eingreift, muss die Etagenheizung ausgebaut werden und der Anschluss der Wohnung an die Zentralheizung erfolgen.

Das folgt aus § 71 I Absatz 2 Satz 2 letzter Halbsatz GEG. Dort ist ausdrücklich formuliert, dass der Anschluss an die Zentralheizung dann erfolgen muss, sobald die Etagenheizung ausgebaut werden muss!

Ausbau der letzten Etagenheizung?

Da das GEG nach der Beschlussfassung in einer WEG für die zukünftige Nutzung einer Zentralanstatt von Etagenheizungen keine Austauschpflicht vorschreibt, kann es sein, dass bis zum Wirksamwerden des absoluten Betriebsverbots von fossilen Energieträgern Ende 2044 (oder 2039) Gasetagenheizungen in Wohnungen weiter betrieben werden.

ETAGENHEIZUNG IM MFH - VERSCHIEDENE BEISPIELE

Folgende Fälle sind denkbar:

Ausgangspunkt: Mehrfamilienhaus (als WEG aufgeteilt) mit 15 Einheiten und 15 Gasetagenheizungen:

Fall 1: Defekt 2025

Die erste Gasetagenheizung geht im Jahr 2025 kaputt. Der Eigentümer baut sofort eine neue Gasetagenheizung ein. Dieser Eigentümer informiert die WEG/Verwaltung. Die WEG/Verwaltung muss unverzüglich (das wird innerhalb der kommenden Wochen nach dem Bekanntwerden des Einbaus der neuen Heizung sein) eine außerordentliche Eigentümerversammlung gem. § 71 n Absatz 4 GEG einberufen und darüber beraten, wie die Vorgaben zur 65-Prozent-Regel erneuerbare Energien in Zukunft eingehalten werden sollen. Die Beschlussfassung muss innerhalb von 5 Jahren nach dem Ausfall der ersten Etagenheizung erfolgen (§ 71 I Absatz 1 Satz 1 GEG in Verbindung mit § 71 n Absatz 5 GEG).

Zugleich ist darüber zu entscheiden, ob mindestens eine Etagenheizung (oder alle) beibehalten oder ob auf eine zentrale Heizungsanlage umgestellt wird (§ 71 n Absatz 6 GEG - Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit).

Alternative 1: Zentralheizung

Im Ergebnis wird ein Beschluss zur Umstellung auf eine Zentralheizung gefasst. Die WEG hat weitere acht Jahre Zeit, diese Zentralheizung einzubauen und die Wohnungen an diese anzuschließen. Die Frist beträgt demnach maximal 13 Jahre nach Ausfall der ersten Heizung.

Alternative 2: Beibehaltung Etagenheizungen

Im Ergebnis wird von der WEG ein Beschluss gefasst, der die Beibehaltung von Etagenheizungen in allen Einheiten vorsieht.

In Zukunft müssen alle Heizungen, die ausfallen und nicht mehr repariert werden können, nur dann durch eine Heizung ersetzt werden, die den Anforderungen an die Einhaltung der 65-Prozent-Regel zur Nutzung erneuerbarer Energien entspricht, wenn seit dem Ausfall der ersten Etagenheizung mehr als fünf Jahre vergangen sind. Das Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung und die Fristen 2026/2028 sind hier gemäß § 71 I Absatz 1 GEG aufgehoben.

Zudem gewährt § 71 I Absatz 2 Satz 5 GEG eine weitere Karenz von einem Jahr für den Einbau der neuen Heizung, die 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen müssen.

Während dieser Übergangsfristen könnten demnach auch gebrauchte Gasetagenheizungen für eine Übergangszeit installiert werden. Und erst danach müssten Heizungsanlagen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien eingebaut werden.

Ausfall der ersten Gasetagenheizung am 01.06.2025

Fünf Jahre später = 01.06.2030 - Jede Etagenheizung, die jetzt eingebaut wird, muss 65 Prozent erneuerbare Energien haben (Karenzzeit für den Einbau ein weiteres Jahr).

ETAGENHEIZUNG IM MFH - DIE FRISTEN

Alternative 3: Teilweise Zentralheizung, teilweise Etagenheizung

Der Beschluss lautet auf acht Wohnungen, die an eine Zentralheizung angeschlossen werden und sieben Einheiten, die weiterhin mit Etagenheizungen beheizt werden.

Für den Einbau der Zentralheizung gilt eine maximale Frist von 13 Jahren ab dem Defekt/Austausch der ersten Etagenheizung.

Die Zentralheizung muss die Vorgaben zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbaren Energien erfüllen.

Variante 1: Zentralheizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien wird sofort eingebaut. Kurz danach wird eine Etagenheizung defekt.

In diesem Fall wird die maximale Frist von 13 Jahren für die Installation der Zentralheizung nicht ausgenutzt. Sobald eine der vorhandenen Etagenheizungen, die laut WEG-Beschluss zum Anschluss an die Zentralheizung vorgesehen sind, defekt wird und ausgetauscht werden muss, muss diese Wohnung direkt an die neue Zentralheizungsanlage angeschlossen werden.

Variante 2: Die Zentralheizung ist zwar beschlossen, aber bislang nicht eingebaut worden. In dieser Übergangszeit wird die für den Anschluss an die Zentralheizung vorgesehene Etagenheizung defekt.

Die Etagenheizung kann, solange die 13-Jahresfrist nicht abgelaufen ist, als eigenständige Etagenheizung betrieben werden.

Ein Austausch der Etagenheizung ist weiterhin möglich. Sobald aber die Zentralheizungsanlage fertig installiert ist, muss diese Wohnung innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Zentralheizung an die Zentralheizungsanlage angeschlossen und die Etagenheizung außer Betrieb genommen werden.

Sofern vorübergehend eine Etagenheizung eingebaut wird, kann diese auch mit Gas betrieben werden, weil die Frist zur Einhaltung der 65 Prozent-Regel erst nach maximal 13 Jahren (spätester Zeitpunkt der Fertigstellung der Zentralheizung) beginnt.

Variante 3: Etagenheizung geht nicht kaputt, obwohl die Zentralheizung fertiggestellt worden ist.

Die funktionierende Etagenheizung muss nicht ausgebaut werden und kann trotz Fertigstellung der Zentralheizung bis zum Eintritt des Betriebsverbots von Heizungen mit fossilen Energieträgern weiter betrieben werden.

ETAGENHEIZUNG IM MFH - AUSTAUSCH BIS WANN?

Fall 2: Die erste Gasetagenheizung geht Ende 2026 kaputt und es liegt eine kommunale Wärmeplanung für die Gemeinde/Stadt vor.

Auch in diesem Fall gibt es unterschiedliche Varianten, die davon abhängen, ob die Eigentümergemeinschaft einen Beschluss zur Einrichtung einer zentralen Heizungsanlage fasst.

Variante 1: (noch) kein Beschluss zentrale Heizungsanlage

Der Eigentümer der Wohnung mit der defekten Etagenheizung kann eine neue Etagenheizung einbauen. Wegen der Vorschrift des § 71 I Absatz 1 GEG, muss die neue Etagenheizung nicht die Anforderungen an die Nutzung 65 Prozent erneuerbarer Energien erfüllen.

Variante 2: 2026/2027/2028 Beschluss Einbau zentrale Heizungsanlage

Fasst die Eigentümergemeinschaft in den ersten fünf Jahren nach dem Defekt der ersten Etagenheizung den Beschluss zur Einrichtung einer zentralen Heizungsanlage, dann verlängert sich die Frist zur Anwendung der 65-Prozent-Regel beim Einsatz erneuerbarer Energien um weitere acht Jahre. Geht vor Fertigstellung der Zentralheizung eine Etagenheizung kaputt und kann nicht repariert werden, kann

jeder Eigentümer übergangsweise eine neue Etagenheizung einbauen. Dies kann eine Gasetagenheizung sein. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Zentralheizung muss die Etagenheizung außer Betrieb genommen und die Wohnung an die Zentralheizung angeschlossen werden.

Variante 3: Eigentümerversammlung beschließt Weiterbetrieb der Etagenheizungen

Die Eigentümer können mit der doppelt qualifizierten Mehrheit gemäß § 71 n Absatz 6 GEG (zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Mit-eigentumsanteile) beschließen, dass die Wohnungen weiterhin mit Etagenheizungen beheizt werden sollen.

Geht eine Etagenheizung kaputt und kann nicht mehr repariert werden, dann muss nun eine Etagenheizung eingebaut werden, die den Vorgaben der 65-Prozent-Regel entspricht, weil in unserem Ausgangsfall die Stadt schon eine kommunale Wärmeplanung verabschiedet hatte.

Der Eigentümer der Wohnung kann eigenständig entscheiden, welche der in § 71 GEG genannten Technik für die neu einzubauende Etagenheizung von ihm verwendet wird.

NEUE PFLICHT FÜR EIGENTÜMER MEHRFAMILIENHAUS

Die Durchführung einer **Heizungsprüfung** und einer **Heizungsoptimierung** ist eine neue Pflicht für die Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Die Pflicht gilt für alle Mehrfamilienhäuser mit mehr als **sechs Einheiten**. Das bedeutet, dass diese Verpflichtung nicht nur für reine Wohnhäuser, sondern auch für gemischt genutzte Objekte mit Gewerbeeinheiten gilt.

Der Zeitpunkt der Durchführung ist abhängig von der **Inbetriebnahme** der bestehenden Heizung. Ist die Heizung vor dem 01.10.2009 aufgestellt worden, muss die Prüfung bis 30.09.2027 erfolgt sein. Wurde die Heizung nach dem 30.09.2009 aufgestellt, dann muss die Heizungsprüfung spätestens 15 Jahre ab Aufstellung bzw. Inbetriebnahme erfolgen.

Der Bericht, der die **Optimierungsmaßnahmen** zusammenfasst, muss an den Eigentümer gegeben werden. Der Eigentümer hat dann **1 Jahr Zeit**, die Optimierungsmaßnahmen durchzuführen. **Mieter** haben Anspruch auf Vorlage der Bescheinigungen.



EMPFEHLUNGEN FÜR EIGENTÜMER

- Nehmen Sie eine **Beratung** bei Ihrem Heizungsbauer oder Schornsteinfeger in Anspruch, welche neue Heiztechnik bei Ihnen optimalerweise zum Einsatz kommen kann.
- Eigentümer, die die energetische Sanierung ihrer Immobilie sehr genau planen wollen, können sich einen **individuellen Sanierungsfahrplan** von einem bei der BAFA registrierten Energieberater erstellen lassen (diese Leistung wird bezuschusst).
- Reparaturfähige Heizungen müssen **nicht** ausgetauscht werden.
- Prüfen Sie, ob ein Anschluss der Wärmeversorgung Ihrer Immobilie an ein **Fernwärmenetz** möglich ist (dafür ist evtl. ein Abwarten auf die Vorlage der kommunalen Wärmeplanung erforderlich).
- Sie sind Eigentümer eines **Mehrfamilienhauses**? Dann beachten Sie bitte die Pflicht zur Heizungsprüfung innerhalb bestimmter Fristen gem. § 60 b GEG.
- Sie planen in 2024 einen **Heizungstausch**? Wollen Sie die bisherige Heiztechnik, z.B. eine Gasheizung, weiter nutzen? Das ist möglich, wird aber nicht bezuschusst, sodass sich der Einbau einer kombinierten Wärmepumpe mit einer zusätzlichen Gastechnik als Hybridheizung vielleicht finanziell eher lohnt.
- Nach einem Heizungstausch/Neueinbau einer Heizung ist ein **hydraulischer Abgleich** gemäß § 60 c GEG Pflicht.
- Prüfen Sie die **Fördermöglichkeiten** und besprechen Sie diese mit Ihrem Heizungsbauer, Energieberater oder Schornsteinfeger.
- Sie planen den **Verkauf** Ihrer Immobilie in 2024/25? Nutzen Sie das Angebot der **Heizungsplakette** mit allen relevanten Informationen zu der Heizung in Ihrer Immobilie. Sie können sich auch vom Schornsteinfeger eine Bescheinigung ausstellen lassen, dass die Nachrüstpflichten erfüllt sind und die Heizung nicht ausgetauscht werden muss. Eine Bescheinigung zur Heizung kann auch das Heizungsunternehmen, das den Wartungsvertrag hält, ausstellen. Das schafft bei den Kauf-Interessenten Sicherheit.
- Sie interessieren sich 2024/25 für den **Kauf** einer Bestandsimmobilie, sind aber unsicher wegen möglicher Kosten für die Erneuerung einer Heizung? Lassen Sie sich vom Eigentümer eine Bestätigung des Schornsteinfegers und/oder Heizungsbauers vorlegen, dass alle Nachrüstpflichten erfüllt sind und kein Betriebsverbot für ihre Heizung eingreift, diese also von Ihnen nach dem Kauf weiter betrieben werden kann.
- Der Einbau einer solarthermischen Anlage oder einer Wärmepumpe ist eine **klimafreundliche Investition** in die Zukunft, die sich werterhöhend auf Ihre Immobilie auswirken kann. Überlegen Sie, ob eine solche Investition in die Zukunft die Kaufpreiserwartung Ihrer Immobilie verbessert.
- Der **Klimageschwindigkeitsbonus** der Bundesregierung für den beschleunigten Austausch von Heizungen kann sich für Sie finanziell lohnen, wenn Sie als Eigentümer oder Käufer einer Immobilie Ihre alte Heizanlage spätestens 2026 austauschen.

KOSTENEINSPARUNG

Gesetzliche Vorgaben zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen sind die eine Seite der Medaille, wenn es um Energieeinsparung geht. Energie und Heizkosten können aber auch durch gezielte kleinere Maßnahmen gespart werden.

Am Ende wollen alle Eigentümer und Mieter Energie einsparen. Wenn sich diese Einsparung im eigenen Geldbeutel auszahlt, sparen alle Beteiligten umso lieber Energie.

Das Fraunhofer-Institut hat dazu eine Zahl veröffentlicht, die allein Motivation genug sein sollte, sich über die möglichen Maßnahmen der Einsparung zu informieren.

Etwa 6 Prozent der Energie in den Haushalten könnten schon durch kleinere Veränderungsmaßnahmen (Thermostate, Haustür, Fensterdichtungen etc.) eingespart werden.

Es muss nicht immer gleich der Einbau einer Wärmepumpe sein. Der Einbau von Wärmepumpen und anderen Technologien bei der Heizung von Wohnungen dient vor allem dazu, nicht mehr mit fossilen Energieträgern zu heizen und so den CO₂-Ausstoß zu senken.

Dass die Energierechnung und die Abrechnung der Nebenkosten durch einfache Verhaltensanpassungen günstiger ausfallen können, hat die Meta-Studie des Fraunhofer Instituts im Jahr 2022 gezeigt.

Finanzielle Anreize (= geringere Heizkosten und/oder Fördermittel für Maßnahmen) stehen an erster Stelle, wenn es um die Akzeptanz von energiesparenden Maßnahmen geht. Auch wichtig: Feedback an die Haushalte (= Mitteilung über Einsparungen und Erfolge).

Lassen Sie einen Energie-Check über die Verbraucherzentralen machen. Das gibt Ihnen einen wichtigen Überblick über die schnell umzusetzenden Einsparmöglichkeiten bei den Heizkosten.



Checkliste Eigentümer Heizungsgesetz

MEINE IMMOBILIE

BAUJAHR: _____ ☐ VERKAUF ☐ SANIERUNG
z.B. Frühjahr 2025 z.B. Frühjahr 2025

Heizung

- ☐ Welches Heizungsmodell wird genutzt? _____
- ☐ Wie alt ist die vorhandene Heizung? > 20 Jahre? > 30 Jahre? _____
- ☐ Ist das Baujahr der Heizung erkennbar? _____
- ☐ Besteht ein Wartungsvertrag? Ja ☐ Nein ☐ Mit Firma: _____
- ☐ Wann war die letzte Feuerstättenschau vom Schornsteinfeger? _____
- ☐ Ist die Bescheinigung Schornsteinfeger vorhanden? _____
- ☐ Ist ein Energieausweis vorhanden? _____ Ausstellungsdatum? _____
Anm.: 10 Jahre gültig

Sanierungsstand

- ☐ Fenster: wie Baujahr ☐ Erneuert in: ☐ _____
- ☐ Dach: wie Baujahr ☐ Dämmung neu/erneuert ☐ Jahr: _____
- ☐ Oberste Geschossdecke gedämmt? _____
- ☐ Fassade gedämmt? Ja ☐ Nein ☐ Wärmedämmsystem neu in ☐ _____
- ☐ Warmwasserleitungen in ungeheizten Räumen gedämmt? _____

Erneuerbare Energien

- ☐ Solarthermieanlage ☐ Photovoltaikanlage ☐ Jahr: _____
- ☐ Wärmepumpe vorhanden ☐ Einbau geplant in _____
- ☐ Holzpellettheizung ☐ mit ☐ ohne automatische Beschickung
- ☐ Übergangsfristen beachten und einhalten

Geplante Arbeiten an:

☐ Heizung ☐ Dach ☐ Fenster ☐ Fassade Jahr: _____

www.heizungsgesetz.immobilien

Im folgenden Kapitel ...

... haben wir die Hinweise für die Kauf-Interessenten von Immobilien zusammengefasst. Auf einen Blick sehen Interessenten von Immobilien in diesem Kapitel, auf welche energetischen Themen sie aus dem GEG 2024 bei ihrer Immobiliensuche und einem Kauf stoßen und ob sie wirklich eine Zwangssanierung von Immobilien vornehmen müssen.



JOHNS
NESSLER

9 TEIL

HINWEISE FÜR KAUF- INTERESSENTEN

www.heizungsgesetz.immobilien

FINANZIERUNG UND ENERGETISCHER ZUSTAND

Der energetische Zustand einer Immobilie wird für die Baufinanzierung immer wichtiger. Abzulesen ist die Energieeffizienzklasse im Energieausweis. Der "rote" Bereich bei den Energieeffizienzklassen, das sind die Klassen "G" und "H", werden von vielen Banken zunehmend kritisch gesehen.

Für Kauf-Interessenten bedeutet dies, dass bei einem Gebäude mit einer der schlechteren Energieeffizienzklassen geprüft werden sollte, ob die Bank die Immobilie finanziert und zu welchen Konditionen.

Energiebilanz der Banken

Die Banken wollen zunehmend weniger klimaschädliche Investitionen finanzieren. Im Rahmen der sog. EU-Taxonomie wird die Einhaltung von Umweltkriterien bei der Vergabe von Krediten berücksichtigt. Je mehr Kredite von einer Bank zur Finanzierung von nicht nachhaltigen Investitionen ausgereicht werden, umso eher wird die Bank die Vorgaben der EU-Taxonomie nicht einhalten.

Deshalb zeigen sich immer mehr Banken bei der Vergabe von Krediten für energetisch schlechte Immobilien zurückhaltend oder lehnen diese ohne zusätzliche Sanierung der Immobilie ab.

Sanierung gefordert

Kauf-Interessenten, die von vornherein die Sanierung einer Immobilie auf einen energetisch besseren Zu-

stand planen, haben größere Chancen, dass die Baufinanzierung von der Bank bewilligt wird.

Individueller Sanierungsfahrplan

Es kann sich daher anbieten, bei einem Einfamilienhaus, dessen Erwerb Sie planen, einen individuellen Sanierungsfahrplan durch einen Energieberater erstellen zu lassen. Die wichtigsten Maßnahmen aus diesem Sanierungsfahrplan, die ein Einfamilienhaus z.B. von der Energieeffizienzklasse "H" auf die Klasse "D" bringen würden, könnten im Zusammenhang mit dem Erwerb geplant, die anfallenden Kosten mitfinanziert und die möglichen Fördermittel dafür von vornherein in die Finanzierung eingeplant werden.

Zinsaufschlag?

Es kann sein, dass das Kreditinstitut die Finanzierung nur mit einem Zinsaufschlag wegen des energetisch schlechten Zustands der Immobilie bewilligt. Dieser Zinsaufschlag kann am Ende aber helfen, die Finanzierung zu sichern. Insbesondere bei den "Do-It-Yourself"-Projekten von energetisch schlechten Immobilien, die durch Eigenleistungen schrittweise modernisiert und energetisch verbessert werden sollen, kann die Vereinbarung einer Finanzierung mit Zinsaufschlag lohnenswert sein.

WICHTIGE GRUNDLAGEN FÜR DIE FINANZIERUNG IHRER IMMOBILIE

In der Immobilienfinanzierung kommt es entscheidend auf die Bewertung der Immobilie durch eine Bank und die generellen Finanzierungsbedingungen des Kreditinstitutes an.

Beleihungswert der Banken

Das Kreditinstitut ermittelt den sogenannten Beleihungswert und macht zum Zweck der Feststellung dieses Wertes eine eigene Finanzierung nach den eigenen Kriterien. Es kann sein, dass aus Sicht der Bank die Immobilie einen geringeren Beleihungswert hat, als Sie als Kauf-Interessent für die Immobilie bezahlen.

Die Wertermittlung, die der Verkäufer durch einen Sachverständigen oder einen Immobilienmakler hat erstellen lassen, legt andere Kriterien zugrunde als die Bank bei der Ermittlung des Beleihungswerts. Für die Banken steht nicht der ideelle Wert der Immobilie, den Sie als Käufer bereit sind für das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung zu bezahlen, im Vordergrund.

Für die Bank steht die Sicherheit des Kredits über die gesamte Laufzeit des Kreditvertrags im Fokus. Die Bank will in jedem Fall erreichen, dass der Kredit zurückbezahlt wird, kein Kreditausfall entsteht und die Sicherheit der Immobilie zu jeder Zeit ausreicht, den ausgereichten Kredit zurückbezahlt zu bekommen.

Wenn Sie als Kauf-Interessent eine Immobilie kaufen, steht für Sie der Traum von der eigenen Immobilie, die Sicherheit, die die eigene Immobilie gegen Mieterhöhungen und andere Wagnisse mit sich bringt, und der Gedanke der Altersvorsorge im Vordergrund.

Die Bank überlegt, ob der ausgereichte Kredit von Ihnen zurückbezahlt werden kann und ob die finanziellen Mittel des Kunden ausreichen, die Kreditraten zu bedienen.

Zusätzlich schätzt die Bank das Risiko ein, das entsteht, wenn der Kreditnehmer seine Raten nicht mehr begleichen kann. Wie viel bringt die Immobilie bei einem möglichen Verkauf in diesem Fall ein? Reicht dieser Verkaufspreis, um den offenen Kredit zu 100 Prozent zurückzuzahlen?

Deshalb ist der Beleihungswert in der Regel niedriger als der Marktwert der Immobilie.

Persönliche Liquidität

Beim Kauf müssen deshalb Kaufpreis, Nebenkosten des Immobilienerwerbs und mögliche Sanierungskosten, z.B. für den Austausch der Heizung, berücksichtigt werden. Käufer müssen deshalb einen ehrlichen Kassensturz machen, um sich bei der Immobilienfinanzierung und den geplanten späteren Ausgaben für eine neue Heizung oder den Austausch der Fenster finanziell nicht zu verheben.

INVESTITIONSBEDARF IN DIE GEKAUFTE IMMOBILIE

Beim Immobilienkauf entstehen viele Wünsche. Es wäre doch schön, wenn im Haus eine Sauna wäre. Im Sommer wäre ein Klimagerät zumindest im Bereich des Schlafzimmers eine schöne Zusatzausstattung. Alle Steckdosen im Haus sollten nachträglich mit WLAN oder mit USB-Anschlüssen nachgerüstet werden usw. usw.

Notwendige Investitionen

Käufer einer Immobilie müssen sich daher schnell im Klaren werden, welche Ausgaben und Investitionen in die Immobilie gesteckt werden könnten und welche Investitionen in jedem Fall erforderlich sind.

Gibt es gesetzliche Anforderungen, die erfüllt werden müssen oder sind technische Arbeiten zwingend zu erledigen? Sollen die Nebenkosten für das Heizen durch den Einbau einer kombinierten Solaranlage mit einer Wärmepumpe gesenkt werden?

Die erforderlichen Investitionen können Sie anhand unserer Checkliste für Immobilienkäufer ermitteln. Sie können daraus erkennen, ob die gesetzlichen Nachrüstpflichten eingehalten oder ob zusätzliche Pflichten zu erfüllen sind.

Die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des darüber liegenden Daches hängt von der Art der Dämmung und der Ausführung und der Region ab. Die Kosten werden zwischen 80,- EUR und ca. 250,- EUR je Quadratmeter liegen. Anhand der zu dämmenden Fläche haben Sie so einen Überblick, welche Kosten entstehen können.

Was kostet ...?

Die Dämmung der frei zugänglichen Warmwasserleitungen in nicht beheizten Räumen wird dagegen max. wenige hundert Euro kosten.

... eine neue Heizung?

Die Kosten für eine neue Heizung können wir in dieser Publikation nicht überschlägig ermitteln. Die Preisspanne reicht von ca. 8.000,- EUR für eine Gastherme in einer Wohnung bis 35.000,- EUR bis 40.000,- EUR für eine Wärmepumpe (z.B. Erdwärmepumpe/Wasser-Wärmepumpe).

... eine Solarthermie-Anlage?

Die Kosten für eine Solaranlage (Solarthermie) betragen für ein durchschnittliches Einfamilienhaus ca. 8.000,- EUR bis 12.000,- EUR, abhängig nach Region und dem Umfang der Installation.

... Fassadendämmung?

Die Dämmung der Fassade wird je Quadratmeter gerechnet. Die Kosten belaufen sich auf ca. 175,- EUR bis 200,- EUR je Quadratmeter (je nach Dämmstärke, Material und Region). Zusatzkosten entstehen, wenn die Fenster ausgebaut und auf dem Niveau der Dämmung wieder eingebaut werden müssen usw.

... Fenster-Austausch?

Die technische Vielfalt beim Austausch von Fenstern ist so groß, dass ein Richtwert nur schwierig anzugeben ist. Ob 1.500,- EUR je Fenster ausreichen oder nicht, werden Ihre Recherchen und Angebote ergeben.

Energiesparen ohne Sanierung



1. Tür- und Fensterdichtungen erneuern

Mit wenigen Handgriffen und in Eigenarbeit können Tür- und Fensterdichtungen ausgetauscht werden

2. Dämmung der Rolladenkästen

Wenn auf der Innenseite Platz ist, kann der Rolladenkasten selbst von innen gedämmt werden. Alternativ wird der Kasten auf der Rauminnenseite gedämmt

3. Neue Haustür einbauen

Alte Haustüren, die nicht richtig schließen und anfällig sind für Zugluft, führen zu einem hohen Wärmeverlust. Ein Austausch der Haustür hilft effektiv Heizkosten zu sparen

4. Hydraulischer Heizungsabgleich

Der vom Heizungsinstallateur durchgeführte hydraulische Heizungsabgleich führt dazu, dass die richtige Wassermenge zu jedem Heizkörper gepumpt wird. Kosten: max. 1.000,- EUR je Einfamilienhaus

5. Elektronisch gesteuerte Heizkörperthermostate

Die elektronisch gesteuerten Heizkörperthermostate helfen sehr effektiv beim Sparen von Heizkosten. Die Preise beginnen ab ca. 30,- EUR je Stück zzgl. der Kosten für den Einbau (oder DIY)

6. Kipp-Stellung bei Fenstern nicht dauerhaft

Die Kipp-Stellung bei Fenstern dient nicht dazu, das Fenster dauerhaft auf Kipp zu stellen und so unablässig für einen Luftaustausch zu sorgen. Gerade im Sommer entsteht im Keller zusätzliche Feuchtigkeit. Im Winter kann sich Schimmel bilden.

7. Heizkörper staubfrei halten

Eine Staubschicht auf den Lamellen der Heizkörper verschlechtert den Luftaustausch - klingt lustig - ist aber so.

Checkliste Käufer Heizungsgesetz

DIE NEUE IMMOBILIE

BAUJAHR: _____ ☐ KAUF GEPLANT

Heizung

z.B. Frühjahr 2025

- ☐ Welches Heizungsmodell wird genutzt? _____
- ☐ Brennwerttechnik? ☐ Niedertemperaturtechnik? ☐
- ☐ Wie alt ist die vorhandene Heizung? > 20 Jahre? > 30 Jahre? _____
- ☐ Ist das Baujahr der Heizung erkennbar? _____
- ☐ Besteht ein Wartungsvertrag? Ja ☐ Nein ☐ Mit Firma: _____
- ☐ Wann war die letzte Feuerstättenschau vom Schornsteinfeger? _____
- ☐ Ist die Bescheinigung Schornsteinfeger vorhanden? _____
- ☐ Ist ein Energieausweis vorhanden? _____ Ausstellungsdatum? _____
Anm.: 10 Jahre gültig

Sanierungsstand

- ☐ Fenster: wie Baujahr ☐ Erneuert in: ☐ _____
- ☐ Dach: wie Baujahr ☐ Dämmung neu/erneuert ☐ Jahr: _____
- ☐ Oberste Geschossdecke gedämmt? _____
- ☐ Fassade gedämmt? Ja ☐ Nein ☐ Wärmedämmsystem neu in ☐ _____
- ☐ Warmwasserleitungen in ungeheizten Räumen gedämmt? _____
- ☐ Haben Sie eine Energieberatung in Anspruch genommen?

Erneuerbare Energien

- ☐ Solarthermieranlage ☐ Photovoltaikanlage ☐ Jahr: _____
- ☐ Wärmepumpe vorhanden ☐ Einbau geplant in _____
- ☐ Holzpellettheizung ☐ mit ☐ ohne automatische Beschickung
- ☐ Übergangsfristen beachten und einhalten

Ich/wir plane/n Arbeiten an:

- ☐ Heizung ☐ Dach ☐ Fenster ☐ Fassade Jahr: _____

www.heizungsgesetz.immobilien

Hinweise

Checkliste Käufer Heizungsgesetz



Angaben zur Heizung

Eine funktionierende Heizung muss nach dem Kauf der Immobilie vom Käufer nicht zwingend ausgetauscht werden. Nur dann, wenn ein Betriebsverbot für den Heizkessel eingreift, ist ein Austausch erforderlich.

Die aktuellen Betriebsverbote für Heizkessel aus dem GEG 2024 im Überblick:

- Heizungen ohne automatische Abschaltung der Wärmezufuhr dürfen seit dem 30.09.2021 nicht mehr betrieben werden (§ 61 GEG)
- Heizkessel ohne Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik dürfen mit dem Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG)
- Heizkessel, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden, dürfen ab dem 31.12.2044 nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 4 GEG)

Die Heizung nutzt Brennwert oder Niedertemperaturtechnik? Dann muss diese unabhängig vom Alter der Heizung nicht ausgetauscht werden. Hilfreich ist ein Blick in das letzte Wartungsprotokoll der Heizungsanlage oder die letzte Bescheinigung des Schornsteinfegers.

Nachrüstpflichten nach dem Kauf der Immobilie

- Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG)
Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist seit dem Jahr 2002 verpflichtend, so dass diese Anforderungen in den typischerweise zum Verkauf stehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern etc. längst erfüllt ist. Die Einhaltung der Verpflichtung wird durch die Schornsteinfeger überprüft.

- Dämmung von Warmwasserrohrleitungen
Die Warmwasserrohrleitungen müssen gem. § 69 GEG und der Anlage 8 zum GEG gedämmt sein.

Sind diese beiden Nachrüstpflichten erfüllt, müssen Sie als Käufer der Immobilie keine weiteren Nachrüstpflichten bei der Immobilie erfüllen. Achten Sie auch auf die Raumtemperaturregelung gem. § 63 GEG.

Energieausweis

Ein Energieausweis muss bei der Besichtigung zur Einsicht vorliegen. Die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises und damit zur Beschaffung des Energieausweises liegt beim Eigentümer. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages muss der Energieausweis vom Eigentümer an den Käufer übergeben werden.

Ein Energieausweis ist 10 Jahre lang gültig, dann muss ein neuer Energieausweis erstellt werden. Achten Sie bei der Einsicht in den Energieausweis darauf, ob es sich um einen Bedarfsausweis handelt (dann wurde der Wärmebedarf der Immobilie anhand des baulichen Zustandes rechnerisch ermittelt) oder ob es sich um einen Verbrauchsausweis handelt (dann wurde der Energiebedarf anhand des individuellen Heizverhaltens des bisherigen Nutzers der Immobilie ermittelt).

Erneuerbare Energien

Sind Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien in der Immobilie vorhanden?

Diese können sich zum einen wertstabilisierend auswirken, zum anderen kann bei einer vorhandenen Wärmepumpe bereits der vom Heizungsgesetz 2024 geforderte Anteil von 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Immobilie erfüllt sein.

Energieberatung

Wir empfehlen Ihnen, einen Energieberater einzuschalten und sich zum energetischen Zustand der Immobilie beraten zu lassen. Sie sollten es genau nehmen mit den energetischen Fragen der Immobilie, weil sich diese sowohl auf die Werthaltigkeit der Immobilie als auch auf die Finanzierung der Immobilie auswirken können. Lassen Sie sich nicht vom Kauf Ihrer Wunsch-Immobilie abhalten, aber halten Sie Ihr Wissen rund um den energetischen Zustand und Anforderungen Ihrer Immobilie aktuell.

Im folgenden Kapitel ...

... haben wir für die Wohnungseigentümergemeinschaften die wichtigsten Punkte aus dem GEG 2024 zusammengefasst, wenn es um Beschlussfassungen zum Heizungstausch geht. Dieses Kapitel wird durch die Ausführungen zur Gasetagenheizung in Kapitel 7 ergänzt.



JOHNS
NESSLER

10 TEIL

HINWEISE FÜR WOHNUNGS- EIGENTÜMER

www.heizungsgesetz.immobilien

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS WEG

Das Heizungsgesetz 2024 gilt genauso für Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses wie für Eigentümer einer Mietwohnung in einer WEG.

Der Gesetzgeber hatte die Wohnungseigentümergeinschaften bei der Abfassung der Vorschriften des Heizungsgesetzes 2024 nicht stark im Fokus.

Auf die Gemeinschaften werden besondere Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Heizungsgesetzes zukommen. Das gilt nicht nur für WEG, in denen Gasetagenheizungen installiert sind und deshalb die Sonderregelungen aus dem Heizungsgesetz Anwendung finden. Das gilt ganz genauso für die schwierigen Beschlussfassungen und Umsetzungen innerhalb einer WEG bei dem Austausch des Wärmeträgers oder dem Austausch einer Heizung.

Zentral oder dezentral?

Die aus dem Heizungsgesetz ableitbare Idee des Gesetzgebers ist es, möglichst viele dezentrale Heizungsanlagen, also Gasetagenheizungen, auszutauschen und durch zentrale Heizungsanlagen zu ersetzen.

Das zeigt sich u.a. an den besonderen Auflagen an WEG, in denen Gasetagenheizungen installiert sind. Besteht bislang eine dezentrale Heizungsversorgung in einem Gebäude, das in WEG aufgeteilt ist, sollen die Eigentümer darüber befinden, ob diese dezentrale Heizungsversorgung in Zukunft erhalten bleibt.

Beschlussfassung in der WEG

Bei den zu fassenden Beschlüssen innerhalb der WEG ist zu unterscheiden, um welchen Beschlussgegenstand es geht.

Das Heizungsgesetz hat allein für die Beibehaltung einer dezentralen Heizungsversorgung eine doppelt qualifizierte Mehrheit vorgesehen.

§ 71 n Absatz 6 GEG lautet:

“(6) Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. § 71 I Absatz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.”

Ergänzt wird diese Vorschrift durch die Anwendbarkeit des § 71 I Absatz 4 GEG. Dieser lautet:

“(4) Sofern der Verantwortliche innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 keine Entscheidung nach Absatz 2 Satz 1 oder nach Absatz 3 Satz 1 trifft, ist er zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet.”

Am Ende: zentrale Heizungsversorgung

Aus diesem Verweis folgt, dass eine zentrale Heizungsanlage dann eingebaut und die dezentrale Wärmeversorgung ausgetauscht werden muss, wenn sich die Gemeinschaft nicht mehrheitlich auf eine zukünftige Wärmeversorgung einigen kann oder die Beschlussfassung verzögert wird bzw. nicht erfolgt. Das Gesetz geht davon aus, dass am Ende eine zentrale Wärmeversorgung in einer WEG steht, wenn die WEG keinen anderen Beschluss fasst.

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS WEG

Obwohl die WEG eine eigene Rechtsstellung erlangt hat, geht das Heizungsgesetz 2024 nicht von der Verantwortlichkeit der WEG für die Einhaltung der Vorgaben des Heizungsgesetzes aus. Das Gesetz spricht ausschließlich vom "Eigentümer" als dem Verantwortlichen zur Umsetzung der gesetzlichen Pflichten. Die Eigentümergemeinschaft als Verantwortlicher wird dagegen nicht erwähnt.

Zentralheizung: WEG wird tätig

Bei einer vorhandenen Zentralheizung muss allerdings die WEG gem. § 9 a Absatz 2 WEG gemeinschaftlich tätig werden, weil die WEG diese Aufgabe nur gemeinschaftlich erfüllen kann.

§ 9 a Absatz 2 WEG lautet:

"(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr."

Gasetagenheizung: Eigentümer gefordert

Die Sonderregelungen aus dem Heizungsgesetz 2024 für WEG betreffen ausschließlich Wohnungseigentümergemeinschaften, bei denen Gasetagenheizungen im Einsatz sind. § 71 n GEG legt das Verfahren für Wohnungseigentümergemeinschaften fest. Dieses gilt nicht für Zentralheizungen in WEG!

Gemäß § 71 n GEG müssen die WEG über den Bezirksschornsteinfeger eine Bescheinigung zu den bestehenden Gasetagenheizungen einholen. (Einzelheiten dazu: siehe dazu unser Kapitel 7 "Besonderheiten bei Gasetagenheizungen").

Wird die WEG durch eine Verwaltung vertreten, wird die Hausverwaltung diese Bescheinigung einholen. Ist allerdings eine Gasetagenheizung laut Teilungserklärung kein Gemeinschaftseigentum, muss geprüft werden, ob die Verwaltung die Bescheinigung für diejenigen Einheiten einholt, in denen diese nicht die Sonder Eigentumsverwaltung hat.

Frist: 31.12.2024

Da die Bescheinigungen von der Gemeinschaft der Eigentümer oder von der Verwaltung oder von dem jeweiligen Eigentümer bis zum 31.12.2024 eingeholt sein muss, ist eine zügige Klärung der Umsetzung dieser Vorgabe erforderlich.

Wird die Frist zum 31.12.2024 nicht eingehalten, sehen die Ordnungswidrigkeitsvorschriften des GEG 2024 kein Bußgeld vor.

Die Beibringung der erforderlichen Bescheinigung kann demnach nachgeholt werden.

§ 71 n Absatz 3 GEG legt fest:

"(3) Nach Ablauf der Mitteilungsfrist nach Absatz 2 Satz 3 stellt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung zur Verfügung."

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS WEG

Mit den einzelnen Bescheinigungen der Wohnungseigentümer zu den vorhandenen Gasetagenheizungen soll die WEG in die Lage versetzt werden, Beschlussfassungen zu der zukünftigen Heizungsanlage vorzubereiten.

Vorbereitung Beschlussfassung

Die von einer Verwaltung betreuten WEG werden die Beschlussfassung zur Heizungsversorgung in der WEG, die dem neuen Heizungsgesetz 2024 entspricht, von dort vorbereitet erhalten.

Die nicht von einer Verwaltung betreuten WEG müssen diese Beschlussfassung allein vorbereiten. Deshalb fassen wir die folgenden Vorgaben für diese Vorbereitung der Beschlussfassung zusammen:

- Gasetagenheizungen in der Wohnung? WEG müssen bis Ende 2024 Bescheinigungen zum Zustand der Anlage einholen und allen Eigentümern zur Verfügung stellen.
- Eine funktionierende Heizungsanlage muss nach dem Heizungsgesetz 2024 nicht zwangsweise ausgetauscht werden.
- Wie alt ist die Heizung? Älter als 30 Jahre?
- Die Austauschpflichten für Heizungen ergeben sich nur dann, wenn es sich um eine veraltete Heiztechnik handelt (keine Brennwert-Technik, keine Niedertemperatur-Technik) und der Heizkessel älter als 30 Jahre ist.
- Nach aktuellem Gesetzesstand kann eine funktionierende Heizung bis Ende 2044 weiter betrieben werden. Die EU-Gebäuderichtlinie sieht eine Frist bis 31.12.2039 vor, sodass es sein kann, dass die Frist für den Weiterbetrieb einer Öl- oder Gasheizung auf Ende 2039 vorgezogen wird.
- Die Heizung ist defekt und kann nicht mehr repariert werden? Dann müssen die Vorgaben des GEG 2024 für den Austausch von Heizungen eingehalten werden = wenn eine kommunale Wärmeplanung (2026/2028) vorliegt, muss eine Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien eingebaut werden.
- Eine frühzeitige Befassung mit den Vorgaben des GEG und Planung, welche Heizungsanlage bei einer Havarie eingebaut wird, kann sich lohnen (Vorratsbeschluss vorbereiten und fassen).
- Sollen Fördermittel für den Heizungstausch in Anspruch genommen werden? Dann sollte der Geschwindigkeitsbonus geprüft werden. 20 Prozent zusätzliche Förderung ist möglich, wenn eine mehr als 20 Jahre alte Öl- oder Gasheizung gegen eine neue Heiztechnik mit 65 Prozent erneuerbaren Energien ausgetauscht wird (gilt zunächst bis 2028).
- Gasetagenheizungen vorhanden? Dann muss ein Umsetzungskonzept erarbeitet werden. Bis zur Fertigstellung muss das Thema auf jeder jährlichen Versammlung besprochen werden.

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS WEG

Außerordentliche Versammlung

Die Gemeinschaft der Eigentümer soll entscheiden, wie die zukünftige Wärmeversorgung in der WEG erfolgen soll. Wenn eine Gasetagenheizung in einer WEG kaputt geht, soll ein Eigentümer allein nicht mehr über die weitere dezentrale Wärmeversorgung entscheiden können. Stattdessen soll die WEG entscheiden, wie die Wärmeversorgung der Zukunft aussehen soll.

Deshalb ist die Hausverwaltung verpflichtet, eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn eine Etagenheizung in der WEG ausgetauscht werden muss.

Das regelt § 71 n Abs. 4 GEG,

“(4) Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.”

Umsetzungskonzept

Anhand der Bescheinigungen, die der Bezirksschornsteinfeger erstellt hat, muss ein Umsetzungskonzept erarbeitet werden.

Geht eine der dezentralen Heizungen kaputt und kann nicht repariert werden, müssen die gesetzlichen Austauschfristen für diese kaputte Heizung eingehalten werden.

“§ 71 I GEG

Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage

(1) In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Absatz 1 für Etagenheizungen erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.”

Qualifizierte Mehrheit

Soll die dezentrale Gasetagenheizung weiterhin genutzt werden, dann ist dafür eine qualifizierte Mehrheit für die Beibehaltung der Etagenheizung gem. § 71 n Abs. 6 erforderlich.

Diese qualifizierte Mehrheit wird wie folgt berechnet:

“§ 71 n GEG

(6) Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. § 71 I Absatz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.”

Zusammenfassung:

Mehrheitsbeschluss mit

- zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen

PLUS

- die Hälfte aller Miteigentumsanteile

Die längste Frist zur Umsetzung in der WEG läuft 13 Jahre (§ 71 I Absatz 2 GEG).

MASSNAHMEN HEIZUNGSOPTIMIERUNG

Die Vorschriften der §§ 60 b und 60 c GEG zur Heizungsoptimierung sind im ersten Jahr nach dem Inkrafttreten des neuen Heizungsgesetzes nicht so stark im Fokus. Teilweise werden diese beiden Vorschriften in den einschlägigen Quellen gar nicht abgedruckt. Das hängt damit zusammen, dass diese erst ab Oktober 2024 wirksam werden.

Für WEG und die Verwaltungen enthalten diese beide Vorschriften jedoch wichtige Regelungen zur Optimierung der Heizungsanlage.

Die ausgelaufenen Vorgaben der Energiesicherungsverordnung werden durch die **§§ 60 b und c in das GEG überführt**.

Betriebsprüfung und Betriebsoptimierung

Heizungen mit Wasser als Energieträger **müssen** nach Ablauf bestimmter Fristen einer Betriebsprüfung und Betriebsoptimierung unterzogen werden.

Diese Maßnahmen sind Pflicht. Das bedeutet, dass die WEG diese Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung in Auftrag geben muss.

Fristen:

- Heizung vor 01.10.2009 eingebaut: Die Frist zur Durchführung läuft bis zum **30. September 2027**.
- Heizung nach dem 30.09.2009 eingebaut: Die Frist zur Umsetzung beträgt **1 Jahr nach Ablauf von 15 Jahren** seit Aufstellung der Heizungsanlage.

Der Umfang der Maßnahmen zur Heizungsprüfung und zur Heizungsoptimierung ergibt sich aus den §§ 60 b Absatz 2 und Absatz 3 GEG.

Die Maßnahmen müssen von fachkundigen Personen im Sinn des GEG durchgeführt werden, können demnach nicht von der WEG allein umgesetzt werden.

Bericht erstellen

Es muss ein Bericht zu den Ergebnissen der Überprüfung und Optimierung erstellt werden. Die Eigentümer als Verantwortliche erhalten diesen Bericht.

Umsetzung Optimierung Pflicht

Etwaige festgestellte Maßnahmen zur Optimierung der Heizung müssen innerhalb eines Jahres nach der Heizungsprüfung umgesetzt werden. Das ist eine neue Verpflichtung aus dem GEG!

Vorlage an Mieter

Mieter haben einen Anspruch auf Vorlage des Berichts zur Heizungsprüfung und einen Anspruch auf Vorlage des Berichts zur Durchführung der Optimierung der Heizungsanlage. Dieses Recht folgt aus § 60 b Absatz 5 GEG.

Neueinbau einer Heizung

Beim Neueinbau einer Heizung ist zudem die Durchführung eines **hydraulischen Abgleichs** gem. § 60 c GEG verpflichtend.

Checkliste GEG 2024 Wohnungseigentümer- gemeinschaft



UNSERE WEG: _____

BAUJAHR: _____

Heizung

- ☐ Welches Heizungsmodell wird genutzt? _____
- ☐ Brennwerttechnik? ☐ Niedertemperaturtechnik? ☐
- ☐ Wie alt ist die vorhandene Heizung? > 20 Jahre? > 30 Jahre? _____
- ☐ Ist das Baujahr der Heizung erkennbar? _____
- ☐ Besteht ein Wartungsvertrag? Ja ☐ Nein ☐ Mit Firma: _____
- ☐ Wann war die letzte Feuerstättenschau vom Schornsteinfeger? _____
- ☐ Ist die Bescheinigung Schornsteinfeger vorhanden? _____

Sanierungsstand

- ☐ Fenster: wie Baujahr ☐ Erneuert in: ☐ _____
- ☐ Dach: wie Baujahr ☐ Dämmung neu/erneuert ☐ Jahr: _____
- ☐ Fassade gedämmt? Ja ☐ Nein ☐
 - ☐ Wärmedämmverbundsystem vorhanden? Aus welchem Jahr? _____
- ☐ Wurde eine Energieberatung in Anspruch genommen? Wann? _____
 - ☐ Geplant?

Erneuerbare Energien

- ☐ Solarthermieanlage ☐ Photovoltaikanlage ☐ Jahr: _____
- ☐ Wärmepumpe vorhanden ☐ Einbau geplant in _____
- ☐ Holzpellettheizung ☐ mit ☐ ohne automatische Beschickung
- ☐ Andere: _____



Checkliste GEG 2024 Wohnungseigentümer- gemeinschaft



UNSERE WEG:

GASETAGENHEIZUNG?

- ☐ Gasetagenheizung? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Bescheinigung Schornsteinfeger wg Gasetagenheizung vorhanden? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Bereitstellung konsolidierte Aufstellung aller Bescheinigungen erfolgt?
- ☐ Information Vorgehensweise Beschlussvorbereitung durch Verwaltung?
- ☐ Umsetzungskonzept Heizungstausch/Erneuerung vorhanden? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Wenn kein Umsetzungskonzept, Befassung auf jeder Versammlung?
- ☐ Befassung WEG mit Heizungstausch? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Vorratsbeschluss Heizungstausch? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Beschluss Wechsel von Etagen- auf Zentralheizung? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Beschluss zu Energieberatung erfolgt?
- ☐ Beschluss zu individuellem Sanierungsfahrplan erfolgt?

Anmerkungen zu WEG/Verwaltung

- ☐ Sonstige energetische Themen aus den letzten drei Protokollen ersichtlich? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Heizungsprüfung/Heizungsoptimierung gem. § 60 b GEG
- ☐ Durchführung Heizungsoptimierung innerhalb eines Jahres nach Prüfung
- ☐ Sonstiges:



www.heizungsgesetz.immobilien

JOHNS
NESSLER

11

TEIL

HINWEISE FÜR IMMOBILIENMAKLER

www.heizungsgesetz.immobilien

In diesem Kapitel ...

... haben wir speziell für Immobilienmakler die Pflichten und Vorgaben aus dem GEG 2024 zusammengefasst, wobei hier eigene Pflichten der Immobilienmakler mit den Pflichten der Eigentümer zusammentreffen, deren Immobilien die Maklerbüros vermitteln.



DAS GEG 2024 AUS SICHT DER IMMOBILIENMAKLER

Das Heizungsgesetz 2024 ist für Immobilienmakler in zweierlei Hinsicht wichtig und beachtenswert:

- Das GEG 2024 legt Immobilienmaklern eigene Pflichten auf.
- Das GEG 2024 enthält Verpflichtungen, die die von den Maklerfirmen zu vermittelnden Immobilien betreffen und zu denen sowohl Eigentümer als auch Kauf-Interessenten viele Fragen haben.

Zugleich sieht das GEG 2024 diverse Bußgeldtatbestände vor, die auch gegenüber Immobilienmaklern greifen können. Das gilt z.B. für die nicht erfolgte Bereitstellung des Energieausweises bei Besichtigungen oder Falschangaben bei der Beschaffung eines Energieausweises.

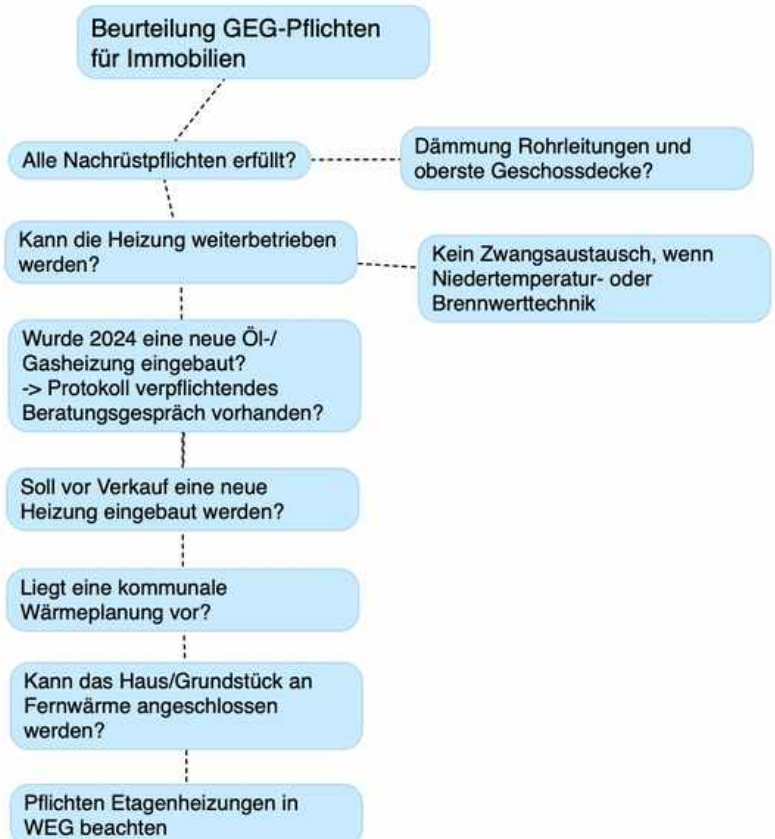
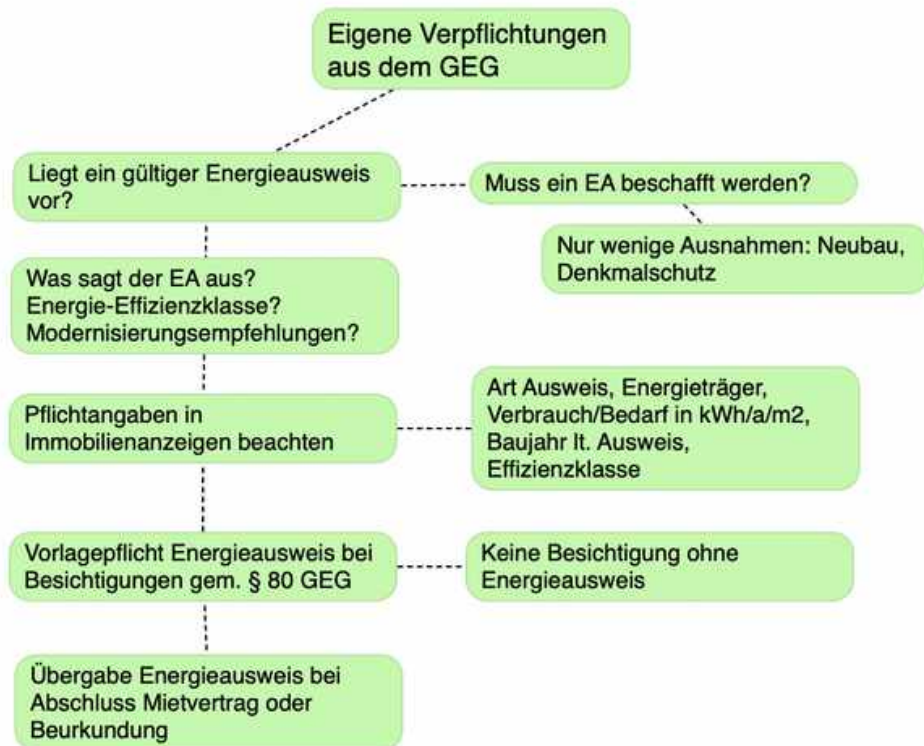
Diese Bußgeldandrohungen reihen sich nahtlos in die weiteren Vorgaben für die Maklertätigkeit ein. Verstöße gegen die vielfältigen Auflagen, die von Maklerbüros zu beachten sind, sind mit unterschiedlich hohen Bußgeldern durch die einzelnen Gesetze belegt.

Der Bußgeldrahmen im GEG 2024 beträgt weiterhin bis zu 10.000,- EUR bei den Verstößen, die auch von Immobilienmaklern begangen werden können.

Neben einem Bußgeld kann vor allem eine wettbewerbsrechtliche Abmahnung mit einer strafbewehrten Unterlassungserklärung drohen, wenn Maklerfirmen sich nicht an die Vorgaben des GEG halten. Das gilt vor allem für die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen, die in § 87 GEG vorgeschrieben sind.



HEIZUNGSGESETZ 2024 FÜR IMMOBILIENMAKLER



EIGENE PFLICHTEN DER IMMOBILIENMAKLER NACH GEG

Besonders praxisrelevant ist die Verpflichtung der Immobilienmakler gem. § 87 GEG, die Pflichtangaben zum energetischen Zustand einer Immobilie in einer Immobilienanzeige zu nennen. Verstöße gegen diese Vorgabe können mit einem Bußgeld geahndet werden. Zudem kann eine Abmahnung verbunden mit der Abgabe einer Unterlassungserklärung von einem Wettbewerber oder einer abmahnberechtigten Einrichtung verlangt werden.

Pflichtangaben Immobilienanzeige

In einer Immobilienanzeige in kommerziellen Medien müssen bei einer Vermietung oder einem Verkauf gem. § 87 GEG die folgenden Pflichtangaben genannt werden:

- die **Art** des Energieausweises: Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 82,
- den im Energieausweis genannten Wert des **Endenergiebedarfs** oder des **Endenergieverbrauchs** für das Gebäude,
- die im Energieausweis genannten **wesentlichen Energieträger** für die Heizung des Gebäudes,
- bei einem Wohngebäude das im Energieausweis genannte **Baujahr** und
- bei einem Wohngebäude die im Energieausweis genannte **Energieeffizienzklasse**.

Unterscheidung Wohn- und Gewerbeimmobilie

Das GEG 2024 gilt genauso für Wohn- wie für Gewerbeimmobilien. Deshalb müssen bei den Immobilienanzeigen vor Verkauf/ Vermietung einer Wohn- oder einer Gewerbeimmobilie gleichermaßen die Angaben aus dem Energieausweis zur Information der Interessenten genannt werden.

Bei Wohnimmobilien sind es fünf Pflichtangaben, die in den Immobilienanzeigen vorhanden sein müssen, und bei Gewerbeimmobilien drei Pflichtangaben.

WICHTIG: Sowohl Eigentümer als auch Immobilienmakler müssen diese Pflichtangaben in den Immobilienanzeigen nennen.

Wenn Immobilienmakler in den Immobilienanzeigen nur eine der Pflichtangaben vergessen anzugeben, dann droht eine Abmahnung.

Weitere Informationen zu den wettbewerbsrechtlichen Themen des GEG finden Sie in dem Buch “Werbung in Immobilienunternehmen”, das unter www.werbung.immobilien bestellt werden kann.



EIGENE PFLICHTEN DER IMMOBILIENMAKLER NACH GEG

Vorlage Energieausweis bei Besichtigungen

Energieausweise müssen den Interessenten bei der Besichtigung einer Miet- oder Kauf-Immobilie zugänglich gemacht werden. Das regelt § 80 Absatz 4 GEG:

“(4) Im Falle eines Verkaufs (...) hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.”

Gem. § 80 Absatz 5 GEG gilt dies auch für die Vermietung.

Halten Immobilienmakler oder Eigentümer diese Verpflichtung nicht ein, kann ein Bußgeld nach den schon genannten Bußgeldvorschriften des GEG bis zu einer Höhe von 10.000,- EUR verhängt werden. Deshalb ist auch diese Pflicht unbedingt einzuhalten.

Kein Energieausweis erforderlich?

Für **denkmalgeschützte** Immobilien und **Neubauimmobilien**, die während der Planungs- oder Bauphase verkauft oder vermietet werden, muss kein Energieausweis vorliegen. Aus diesem Grund müssen in diesen beiden Fällen keine Pflichtangaben in Immobilienanzeigen gemacht oder der Energieausweis bei einer Besichtigung zugänglich gemacht werden. Auch für Gebäude, die **abgerissen** werden sollen sowie für Gebäude mit einer Fläche **unter 50 m²** muss kein Energieausweis erstellt werden.

Energieausweis “in Arbeit”

Es kann vorkommen, dass Eigentümer einen Immobilienmakler mit der Vermietung oder dem Verkauf eines Hauses beauftragen. Der Energieausweis ist aber gerade erst beauftragt worden.

Die Vermarktung der Immobilie darf dann starten und ein Hinweis auf den in Bearbeitung befindlichen Energieausweis ist erlaubt. Allerdings muss der Energieausweis zeitnah beschafft werden, weil eine Besichtigung nicht ohne Vorlage des Energieausweises erfolgen darf. Innerhalb von vier bis sechs Wochen sollte jeder “in Bearbeitung” befindliche Energieausweis vorliegen. Die Pflichtangaben zu den energetischen Kennwerten des Gebäudes sollten dann in allen Exposés, und vor allem Einträgen der Immobilie auf der eigenen Webseite sowie in den Immobilien-Datenbanken nachgetragen werden.

Eigentümer “will” keinen Energieausweis

Die Vorschriften des GEG sind zwingend. Immer dann, wenn eine Immobilie verkauft oder vermietet werden soll, muss ein Energieausweis ausgestellt und die Pflichtangaben in den Immobilienanzeigen gemacht werden.

Immobilienmakler sollten einen Vermarktungsauftrag nicht annehmen, bei dem sich ein Eigentümer weigert, entweder selbst einen Energieausweis zu beantragen oder den Immobilienmakler dabei zu unterstützen, dass dieser im Auftrag des Eigentümers einen Energieausweis beschafft.

BEURTEILUNG DER PFLICHTEN NACH GEG

Die in dieser Publikation zusammengefassten Vorgaben aus dem Heizungsgesetz 2024 sollten Immobilienmakler umfassend beherrschen, um im Zusammenhang der Vermarktung von Immobilien dem **Beratungsanspruch** ihrer Kunden gerecht zu werden.

Das gilt für Fragen von Eigentümern bei der Erteilung eines Maklerauftrages genauso wie für Fragen von Kauf-Interessenten zum energetischen Zustand der Immobilie und etwaigen Pflichten, die sich aus dem GEG nach dem Kauf einer Immobilie ergeben (können).

Nebenkosten immer wichtiger

Gerade für Kauf-Interessenten sind die Nebenkosten für die Unterhaltung einer Immobilie zunehmend wichtig. Der Preisschock bei der Heizenergie des Jahres 2022 sitzt bei vielen Kauf-Interessenten tief. Mögliche Käufer einer Immobilie, die eine sehr hohe Nebenkosten-nachzahlung von ihrem bisherigen Energieversorger erhalten haben, fragen sich besonders, was denn die energetischen Nebenkosten einer Immobilie sein werden. Beispielrechnungen in einem Exposé können sehr hilfreich sein.

Investition in Heizung & Co?

Außerdem stellen sich viele Kauf-Interessenten die Frage, ob neben dem Kaufpreis für die Immobilie und den Kaufnebenkosten weitere Investitionen in eine

ins Auge gefasste Immobilie erforderlich werden.

Aus diesem Grund sind umfassende Kenntnisse bei den Nachrüstpflichten, den Sanierungspflichten und einer möglichen bzw. meistens nicht vorhandenen Pflicht zum Austausch einer Heizung unerlässlich.

Ergänzung Exposé

Die Ergänzung eines Makler-exposees um Angaben zu Nachrüst- oder sonstigen Pflichten kann daher eine sehr wesentliche Information für die Kauf-Interessenten einer Immobilie sein.

Überprüfung Maklerbüro

Ergibt die Überprüfung einer Immobilie, dass die Nachrüstpflichten erfüllt sind und die Heizung weiter betrieben werden kann, empfiehlt sich die Ergänzung des Exposees, um diese wichtigen Informationen an Kauf-Interessenten von Beginn an zu kommunizieren.

Vorschlag:

“Bei dieser Immobilie sind alle Nachrüstpflichten des Heizungsgesetzes 2024 erfüllt. Wir haben dies mit dem Bezirksschornsteinfeger besprochen. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Die Warmwasserrohre in Kalträumen sind gedämmt. Es besteht keine Austauschpflicht für die vorhandene Heizung. Die aktuelle Heizung kann nach heutigem Stand bis 2039 weiter betrieben werden. Eine Sanierungspflicht für die Immobilie besteht nicht.”

Checkliste GEG 2024 Immobilienmakler

IMMOBILIE/EIGENTÜMER

BAUJAHR: _____

Heizung

- ☐ Welches Heizungsmodell wird genutzt? _____
- ☐ Brennwerttechnik? ☐ Niedertemperaturtechnik? ☐
- ☐ Wie alt ist die vorhandene Heizung? > 20 Jahre? > 30 Jahre? _____
- ☐ Ist das Baujahr der Heizung erkennbar? _____
- ☐ Besteht ein Wartungsvertrag? Ja ☐ Nein ☐ Mit Firma: _____
- ☐ Wann war die letzte Feuerstättenschau vom Schornsteinfeger? _____
- ☐ Ist die Bescheinigung Schornsteinfeger vorhanden? _____

Sanierungsstand

- ☐ Fenster: wie Baujahr ☐ Erneuert in: ☐ _____
- ☐ Dach: wie Baujahr ☐ Dämmung neu/erneuert ☐ Jahr: _____
- ☐ Fassade gedämmt? Ja ☐ Nein ☐
 - ☐ Wärmedämmverbundsystem vorhanden? Aus welchem Jahr? _____
- ☐ Wurde eine Energieberatung in Anspruch genommen? Wann? _____
 - ☐ Geplant?

Erneuerbare Energien

- ☐ Solarthermieranlage ☐ Photovoltaikanlage ☐ Jahr: _____
- ☐ Wärmepumpe vorhanden ☐ Einbau geplant in _____
- ☐ Holzpellettheizung ☐ mit ☐ ohne automatische Beschickung
- ☐ Andere: _____

Checkliste GEG 2024 Immobilienmakler



IMMOBILIE/EIGENTÜMER

BAUJAHR: _____

Nachrüstpflichten

- ☐ Ist die oberste Geschossdecke gedämmt? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Sind die Warmwasserleitungen in Kalträumen gedämmt?
 - ☐ Keller ☐ Dachboden ☐ Abseite ☐ Garage o.ä.
- ☐ Hat die Heizungsanlage eine automatische Abschaltung? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Wann war die letzte Feuerstättenschau vom Schornsteinfeger? _____
- ☐ Ist die Bescheinigung Schornsteinfeger vorhanden? _____
- ☐ Ist ein Energieausweis vorhanden? _____ Ausstellungsdatum? _____
Anm.: 10 Jahre gültig

Anmerkungen zum Sanierungsstand

Anmerkungen zu erneuerbaren Energien



Sonstiges



www.heizungsgesetz.immobilien

Checkliste GEG 2024 Immobilienmakler

IMMOBILIE/EIGENTÜMER

BAUJAHR: _____

Vermietet? ☐ Ja ☐ Nein

- ☐ Mietvertrag vorhanden? ☐ Letzte Mieterhöhung bekannt?
- ☐ Aufteilung CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter vorhanden?
- ☐ Letzte Modernisierung?
- ☐ Modernisierungsvereinbarung mit Mietern abgeschlossen? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Mietrückstände vorhanden? Mietminderung geltend gemacht?
- ☐ Will Mieter ausziehen? Wurde Auszug angesprochen? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Besteht Mieter-Vorkaufsrecht nach Umwandlung? ☐ Ja ☐ Nein

Wohnungseigentum? ☐ Ja ☐ Nein

- ☐ Gasetagenheizung? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Bescheinigung Schornsteinfeger wg Gasetagenheizung vorhanden? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Befassung WEG mit Heizungstausch? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Vorratsbeschluss Heizungstausch? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Umsetzungskonzept Heizungstausch/Erneuerung vorhanden? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Sonstige energetische Themen aus den letzten drei Protokollen ersichtlich? ☐ Ja ☐ Nein

Anmerkungen zu WEG/Verwaltung



Checkliste Unterlagen Immobilie zum GEG

- ☐ gültiger Energieausweis
- ☐ Bescheinigung Schornsteinfeger Gasetagenheizung
- ☐ Letzte Feuerstättenschau Schornsteinfeger
- ☐ letztes Wartungsprotokoll Heizungsinstallateur
- ☐ Beratungsprotokoll Einbau neue Gasheizung ab 2024
- ☐ CO₂-Kostenaufteilung bei Vermietung
- ☐ Mitteilung Einbau Smart Meter (ab 2025)
- ☐ Erfüllung Nachrüstpflichten
- ☐ Protokolle WEG (energetische Themen?)
- ☐ Umsetzungsplan Umstellung Heizung WEG
- ☐ Kommunale Wärmeplanung?
- ☐ Bescheinigung Heizungsprüfung/Optimierung
- ☐ Sonstige:

Im folgenden Kapitel ...

... haben wir die Themen aus dem Heizungsgesetz 2024 zusammengefasst, die für Mieter wichtig sind. Hier geht es um den Heizungstausch als Modernisierungsmaßnahme, um die Pflicht zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, die Berechnung der Miete nach der Modernisierung und um die Teilung der CO2-Kosten zwischen Mieter und Vermieter.



JOHNS
NESSLER

12 TEIL

HINWEISE FÜR MIETER

www.heizungsgesetz.immobilien

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS MIETPARTEI

Die Vorgaben des Heizungsgesetzes 2024 gelten für alle Eigentümer von Immobilien. Es spielt keine Rolle, ob es sich um eine selbst genutzte oder eine vermietete Wohnung oder Immobilie handelt.

Alle Mietparteien in Deutschland können deshalb mit den Regelungen des Heizungsgesetzes in Berührung kommen, wenn sich der Vermieter dazu entschließt, die Wohnung oder das Haus zu dämmen, neue Fenster einzubauen oder die Heizung auszutauschen.

Die Besonderheit bei Mietparteien besteht darin, dass die Vermieter einerseits die Vorschriften des GEG 2024 umsetzen, und andererseits die Mietvorschriften aus dem BGB eine Umlage von Investitionskosten ermöglichen, sodass die Miete steigt.

Keine Pflicht, eine neue Heizung einzubauen

Das Heizungsgesetz 2024 sieht unter den genannten Voraussetzungen KEINE Pflicht für Vermieter und Eigentümer vor, eine neue Heizung einzubauen.

Eine vorhandene Öl- oder Gasheizung darf deshalb in einem Mietobjekt und in einer einzelnen Mietwohnung weiter betrieben werden.

Das gilt sowohl für eine Zentralheizung als auch für eine Etagenheizung.

Diejenigen Mietparteien, die sich eine neue Heizungsanlage wünschen, weil die alte Heizung ineffektiv, mit hohen Heizkosten und einer hohen Nebenkostenzahlung

erbunden ist, würden vielleicht gern sehen, dass der Vermieter aktiv wird.

Da das Gesetz keinen sofortigen Austauschzwang für Heizungsanlagen vorschreibt, können Mietparteien den Austausch der Heizung nicht erzwingen.

Das ökologische Anliegen von Mietparteien, umweltfreundlich heizen zu wollen, zwingt Vermieter nicht zum Austausch der Heizung.

Diejenigen Mietparteien, die eine Erhöhung der Gesamtmiete in jedem Fall vermeiden wollen, haben allerdings auch keinen Anspruch darauf, den Einbau einer neuen Heizung durch den Vermieter zu verhindern. Kündigt der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme an, mit der der Einbau einer neuen Heizung und die Erhöhung der Miete durch die Umlage der Investitionskosten verbunden sein werden, können sich die Mieter der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme nicht entgegenstellen.

Duldungspflicht

Mieter haben für korrekt angekündigte Modernisierungsmaßnahmen eine Duldungspflicht, die im Mietrecht verankert ist.

§ 555 d Absatz BGB lautet:

“(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.”

Damit ergibt sich aus dem Gesetz die Pflicht zur Duldung des Heizungstauschs.

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS MIETPARTEI

Modernisierung als Härtefall

Mietparteien können gem. § 555 d Absatz 2 BGB einwenden, dass die Modernisierung oder der Austausch der Heizung einen Härtefall für die Bewohner darstellen. Allerdings gilt dieser Einwand eines Härtefalls bei der Durchführung der Modernisierung nicht für die angekündigte Mieterhöhung.

Soll also der Austausch der Heizung verhindert werden, muss ein berechtigter Einwand gegen die Durchführung der Bauarbeiten gemacht werden können.

Der Einwand, die infolge der Modernisierung erhöhte Miete nicht bezahlen zu können, spielt nur bei der Mieterhöhung, nicht aber bei der Modernisierungsmaßnahme selbst eine Rolle.

Sonderkündigungsrecht des Mieters

Wird eine Modernisierungsmaßnahme, z.B. als Heizungstausch, angekündigt, steht der Mietpartei ein Sonderkündigungsrecht nach § 555 e BGB zu.

Die Vorschrift lautet:

“(1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.”

Was gilt als Modernisierungsmaßnahme in einer Wohnung, die vom Mieter geduldet werden muss?

In § 555 b BGB sind alle Modernisierungsmaßnahmen zusammengefasst.

“§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,

2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,

4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des

Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,

5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,

6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine

Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder

7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird”

Tipp

**Nicht nur für Mietparteien lohnenswert:
Der Heizkostencheck unter**

<https://www.co2online.de/service/energiesparchecks/heizcheck/>

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS MIETPARTEI

Muss ich als Mieter eine Modernisierungsvereinbarung unterschreiben?

Nein, Mieter sind nicht verpflichtet eine Modernisierungsvereinbarung zu unterschreiben. § 555 f BGB regelt ausdrücklich, dass eine solche Vereinbarung von Mietpartei und Vermieter abgeschlossen werden KANN. Vermieter können demnach den Abschluss der Vereinbarung gegen Mieter nicht durchsetzen.

Wenn eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden soll und beide Parteien damit einverstanden sind, muss sich der Inhalt an § 555 f BGB orientieren.

“§ 555 f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

- 1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,*
- 2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,*
- 3. künftige Höhe der Miete.”*

Sollen zugleich andere Vereinbarungen des Mietvertrages mit dieser Modernisierungsvereinbarung geändert werden, sind Mietparteien nicht dazu verpflichtet, einer Änderung der weiteren Vorschriften des Mietvertrages zuzustimmen.

Keine Änderung Mietvertrag

Vermieter haben kein Recht, im Zug der Modernisierungsarbeiten einer

Wohnung den Neuabschluss eines Mietvertrages zu verlangen. Mieter müssen deshalb weitergehenden Änderungen des bestehenden Mietvertrages nicht zustimmen.

Welche neue Heizung in der Mietwohnung?

Soll eine neue Heizung in dem Mietshaus oder der Wohnung eingebaut werden, steht es Vermietern in den Grenzen der Vorschriften des Heizungsgesetzes 2024 frei, die neue Heiztechnologie auszuwählen.

Solange in einer Stadt oder Gemeinde keine kommunale Wärmeplanung erstellt ist, können Vermieter bis 2026 bzw. 2028 frei wählen, welche Heizungsart sie einbauen. Selbst wenn die Mieter dies wünschen, müssen Vermieter in den Jahren 2024 und 2025 demnach keine Wärmepumpe oder andere Heizungsart mit erneuerbaren Energien einbauen. Es kann eine Öl- oder Gasheizung neu eingebaut werden.

Diese neu eingebauten Heizungen, die weiterhin fossile Energieträger nutzen, müssen technisch in der Lage sein, beigemischten Wasserstoff zu verbrennen (siehe unser Kapitel zu Wasserstoff-Ready Heizungen).

Erst nach 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. 2028 (kleinere Städte) muss die neue Heizung zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen.

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS MIETPARTEI

Übergangsfristen

Auch nach 2026/2028 gelten Übergangsfristen beim Austausch einer Heizungsanlage. Es kann demnach sein, dass nach Vorlage der kommunalen Wärmeplanung ein Vermieter übergangsweise eine Gasheizung einbauen lässt. Das kann auch eine gebrauchte Gasheizung sein.

§ 71 i GEG sieht eine Übergangsfrist von fünf Jahren vor, in der alte Heiztechnik mit fossilen Energieträgern eingebaut werden kann, bevor dann eine neue Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien eingebaut werden muss.

Übergangsfrist Gasetagenheizung

Eine ähnliche Übergangsfrist gibt es für Mietwohnungen mit Gasetagenheizungen, nachdem die erste defekte Gasetagenheizung ausgetauscht werden muss.

§ 71 i GEG ist allerdings so formuliert, dass die fünf jährige Übergangsfrist, in der eine alte Heiztechnik eingebaut werden kann, erst dann zu laufen beginnt, wenn die erste Gasetagenheizung in einem Haus mit mehreren Heizungsanlagen (Mietshaus) ausgetauscht wird. Diese nicht sehr glücklich formulierte gesetzliche Vorschrift bedarf der genaueren Klärung durch die Rechtsprechung.

Das ist aber nicht das Ende der Übergangsfristen. Eine WEG hat weitere acht Jahre Zeit, den Umbau von Heizungen fertig zu stellen.

Die Umlage der Kosten

Laut Mietrecht dürfen Investitionen in Mietwohnungen vom Vermieter auf die Miete umgelegt werden. Die Umlagefähigkeit ist in den letzten Jahren geändert worden.

Was gilt beim Heizungstausch?

Die Umlage der Modernisierungskosten für eine neue Heizungsanlage auf die Miete hängt davon ab, ob der Vermieter öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen hat oder nicht.

Das Gesetz sagt, dass die Miete um **10 Prozent** der Investitionskosten je Wohnung erhöht werden darf, wenn der Vermieter **öffentliche Fördermittel** für den Einbau einer neuen Heizung in Anspruch genommen hat. Die Regelung findet sich in § 559 e BGB.

Die Investitionskosten je Wohnung werden dann um die in Anspruch genommene Förderung reduziert. Außerdem müssen 15 Prozent der Investitionssumme pauschal für Erhaltungsaufwendungen abgezogen werden (= Investition je Wohnung abzüglich Fördermittel je Wohnung abzüglich 15 Prozent pauschal für Erhaltungsaufwendungen = Berechnungsgrundlage für die 10 Prozent Mieterhöhung).

Hat der Vermieter **keine öffentliche Förderung** beim Heizungstausch in Anspruch genommen, darf die Miete um **8 Prozent** der Investitionssumme je Wohnung erhöht werden. Diese Art der Mieterhöhung ist in § 559 BGB geregelt.

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS MIETPARTEI

Die Mieterhöhung nach Heizungstausch

Jede Modernisierungsmaßnahme führt in der Regel zu einer Mieterhöhung. Hier greifen die bestehenden mietrechtlichen Vorschriften des BGB mit den Regelungen des Heizungsgesetzes ineinander, weil die Art und Höhe der Mieterhöhung von der neu eingebauten Heizungsart abhängen.

Maximal 0,50 EUR Erhöhung je Quadratmeter

Nach einem Heizungstausch darf die Miete gemäß § 559 e Absatz 3 BGB um maximal 0,50 EUR je Quadratmeter erhöht werden. Selbst wenn die Ermittlung der Berechnungsgrundlage für die Mieterhöhung eigentlich eine höhere Neumiete je Quadratmeter um mehr als 0,50 EUR ergeben würde, ist die Mieterhöhung auf diese 50 Cent je Quadratmeter begrenzt.

Mieterhöhung nach Heizungstausch

Als Mieter sollten Sie deshalb auf verschiedene Punkte bei einer Mieterhöhung in Folge eines Heizungstausches achten:

- War der Heizungstausch als Modernisierungsmaßnahme korrekt angekündigt?
- Ist die Mietpartei mit der Ankündigung der Modernisierung auf die Härtefallregelung hingewiesen worden?

- Waren die Fristen für die Ankündigung der Modernisierung richtig berechnet?
- Ist die neue Miete nach dem Heizungstausch richtig berechnet worden?
- Hat der Vermieter mitgeteilt, ob Fördermittel beim Heizungstausch in Anspruch genommen worden sind?
- Hat der Vermieter den richtigen Erhöhungssatz (8 Prozent oder 10 Prozent) richtig ausgewählt?
- Hat der Vermieter die 15 Prozent Erhaltungsaufwendungen abgezogen?
- Hat der Vermieter die Kosten der Modernisierung angemessen auf alle Wohnungen aufgeteilt?
- Hat der Vermieter die maximale Mieterhöhung um 50 Cent je Quadratmeter beachtet?
- Hat der Vermieter die allgemeine Mieterhöhungsgrenze nach Modernisierungen gem. § 559 Absatz 3a BGB beachtet?

Die allgemeinen Vorschriften zu den Mieterhöhungen nach § 559 BGB gelten auch für den Heizungstausch. In vielen Fällen führt die angekündigte Mieterhöhung zu Rechtsstreitigkeiten. Mit dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung kann ein Rechtsstreit möglicherweise verhindert werden.

8 oder 10 Prozent?

Übrigens: Vermieter können frei auswählen, ob sie Fördermittel in Anspruch nehmen und deshalb die Art der Mieterhöhung um 10 oder 8 Prozent frei wählen.

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS MIETPARTEI

Kombinierte Mieterhöhungen

Grundsätzlich kann es sein, dass die Miete für eine Mietpartei nach einer Modernisierungsmaßnahme nicht nur um 0,50 EUR je Quadratmeter steigt.

Werden zusammen mit dem Heizungstausch weitere Modernisierungsmaßnahmen, z.B. der Einbau neuer energiesparender Fenster oder die Dämmung der Fassade durchgeführt, dann gilt die Kappungsgrenze von 0,50 EUR je Quadratmeter nicht für alle Maßnahmen.

§ 559 Absatz 3a BGB:

Die Miete darf um nicht mehr als 3,- EUR je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen. Hat die Ausgangsmiete nicht mehr als 7,- EUR je Quadratmeter betragen, darf diese Miete nur um maximal 2,- EUR je Quadratmeter erhöht werden.

Sonderthema: Einbau Wärmepumpe

Erfolgt der Heizungstausch durch den Einbau einer Wärmepumpe, können Mieter sich durch den möglichen zusätzlichen Stromverbrauch erheblich belastet fühlen.

Vermieter können dann die vollen Investitionskosten auf die Miete umlegen, wenn sie zusätzlich nachweisen, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt. (vgl. § 71 o GEG).

Die Stromkosten zum Betrieb der Wärmepumpe und die erhöhten Versicherungskosten sind auf die Betriebskosten umlegbar.

Die so ermittelte Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe zeigt das Verhältnis von Stromverbrauch zur abgegebenen Wärmemenge an.

Ist eine Modernisierung eine Kernsanierung?

Die Frage nach einer Kernsanierung spielt deshalb eine wichtige Rolle im Hinblick auf die Miethöhe, weil nach einer Kernsanierung andere Miethöheregelungen gelten als bei einer "einfachen" Modernisierung.

§ 556 f BGB legt fest, dass die Mietpreisbremse nicht gilt, wenn der Vermietung eine umfassende Modernisierung vorausgegangen ist.

§ 556 f Ausnahmen

"§ 556 d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung."

Der Bundesgerichtshof hat dazu entschieden (Urteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18

"Ein (...) wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht."

Bei der Prüfung (...) ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren - nicht notwendig allen - wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist."

IHRE FRAGEN ZUM GEG 2024 ALS MIETPARTEI

Bescheinigung über Heizungsoptimierung

Die neue Vorschrift des § 60 b GEG sieht für Mehrfamilienhäuser mit mindestens sechs Wohnungen verpflichtend die Durchführung von Maßnahmen zur Heizungsprüfung oder Heizungsoptimierung vor. Diese Maßnahmen müssen 15 Jahre nach Aufstellung der Heizung vorgenommen werden. (Frist: binnen eines Jahres nach Ablauf der 15 Jahre).

Wichtig für Mieter: Die Optimierung der Heizung kann helfen, die Betriebskosten zu senken. Deshalb haben Mieter gem. § 60 b Absatz 5 GEG den Anspruch auf Vorlage der Bescheinigung zur Durchführung der Maßnahmen. Erkundigen Sie sich bei Ihrem Vermieter/Verwalter, ob eine Heizungsoptimierung durchgeführt worden ist und lassen Sie sich die Bescheinigung vorlegen.

Änderung der Betriebskostenverordnung

Mit der Neufassung des Heizungsgesetzes 2024 ist die Betriebskostenverordnung an die neuen Vorschriften angepasst worden. Deshalb sind mögliche zusätzliche Nebenkosten, jetzt auch in der Betriebskostenverordnung genannt. Betriebskosten aus dem Einbau von energetischen Anlagen, die der Erfüllung der Vorgaben des GEG dienen (65-Prozent-Regel) sind umlegbar.

Das gilt z.B. für den Strom, den die Wärmepumpe für deren Betrieb benötigt.

Zu den umlegbaren Betriebskosten gemäß § 2 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe a Heizkostenverordnung gehören nun auch die Kosten "des zur Wärmeherzeugung verbrauchten Stroms".

Im Übrigen ist die Heizkostenverordnung vor allem auf den Einbau der Wärmepumpe in einer Immobilie angepasst worden.

Bitte beachten Sie, dass in der Betriebskostenverordnung der Begriff der Wärmepumpe oder der solarthermischen Anlage zum Betrieb einer Heizung nicht ausdrücklich genannt sind.

Die dortigen Vorschriften sind so allgemein formuliert, dass die anfallenden Kosten der verschiedenen Technologien einer Heizungsanlage als umlagefähige Nebenkosten gelten.

Solaranlage

Deshalb sind der **Betriebsstrom** und die **Wartungskosten** für eine Solaranlage umlagefähige Betriebskosten, auch wenn die Solaranlage in der Betriebskostenverordnung gar nicht erwähnt wird.

Das gilt auch für die Betriebskosten der **Wärmepumpe**.

Die Kosten für eine **Reparatur** gehören nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten.

EXKURS: DIE CO₂-UMLAGE BEI DEN NEBENKOSTEN

Die CO₂-Kosten werden in Mietverhältnissen zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt. Weil der CO₂-Preis für das Heizen ständig steigt, bedeuten diese Kosten eine zusätzliche finanzielle Belastung für die Beteiligten.

Allein aus diesem Grund kann sich die Umstellung einer Heizung auf einen neuen Energieträger bzw. ein Heizungstausch lohnen.

Die CO₂-Kosten

Die CO₂-Kosten betragen:

- im Jahr 2024 - 45,- EUR je Tonne CO₂
- im Jahr 2025 - 55,- EUR je Tonne CO₂

Kostenaufteilung

Die Kostenaufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern ist gesetzlich geregelt und ist abhängig von dem energetischen Zustand eines Gebäudes. Als Faustregel lässt sich festhalten: Je geringer der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes, umso höher der Kostenanteil für Mieter. Bei energetisch schlechten Gebäuden sinkt der Kostenanteil der Mietpartei und der Vermieter zahlt den höheren Teil der CO₂-Steuer.

Mit dieser Aufteilung sollen Eigentümer dazu angehalten werden, den energetischen Zustand eines Gebäudes zu verbessern. Vermieter müssten dann einen geringeren Anteil am CO₂-Preis tragen. Für Mieter soll sich dies kostenneutral bei der Miete auswirken.

Über das "**Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten**" wird dieser Kostenausgleich bei Mietwohnungen und in Mietverhältnissen geregelt. Unter 12 KG CO₂/m²/Jahr gilt die Immobilie als energetisch sehr gut und Mieter tragen 100 % des CO₂-Preises. Bei über 52 KG CO₂/m²/Jahr tragen Vermieter die gesamten CO₂-Kosten. Dazwischen liegen weitere Stufen der Aufteilung (insgesamt 10 unterschiedliche Stufen).

Berechnungsgrundlagen

Der Gesamtverbrauch an Energie (z.B. Gas für das Jahr 2024) wird durch die Größe der Wohnung geteilt, um den Verbrauch je m² zu ermitteln. Für die Ermittlung der CO₂-Kosten ist zusätzlich der Emissionsfaktor des Brennstoffs (Achtung, es werden manchmal zwei Emissionsfaktoren angegeben) erforderlich, der auf der Rechnung des Gasanbieters steht. Vermieter müssen diesen in der Heizungsabrechnung angeben.

Beispiel:

Für eine 90 m² Wohnung (Miete) verbraucht eine 4-köpfige Familie ca. 13.500 kWh Gas, das sind 150 kWh/m². Der Emissionsfaktor Brennstoff Gas ist vom Anbieter angegeben worden mit 0,209126. Rechnung: 150 kWh multipliziert mit dem Emissionsfaktor ergibt einen CO₂-Ausstoß der Wohnung in Höhe von 31,374 KG CO₂/m²/Jahr.

Damit fällt die Wohnung in die Aufteilungsstufe 7, sodass die Mietpartei 40 Prozent der zusätzlichen CO₂-Kosten über die Nebenkosten bezahlen muss.

MIETERSTROMVERTRAG - WAS MUSS ICH WISSEN?

Bei Mieterstromverträgen wird der Strom über eine gebäudeeigene Solaranlage auf dem Dach der Immobilie an die Mieter weitergegeben, anstatt diesen in das generelle Stromnetz einzuspeisen.

Der Mieterstromvertrag wird zwischen dem Eigentümer der Anlage und dem Mieter abgeschlossen. Der Eigentümer der Anlage wird in den meisten Fällen auch der Gebäudeeigentümer und Vermieter sein. Auch eine Wohnungsgenossenschaft kann grundsätzlich die Solaranlage betreiben und den Mieterstromvertrag abschließen. Es sind Fälle denkbar, in denen die Solaranlage auf dem Dach von einem Dritten betrieben wird.

Vertragsfreiheit

Grundsätzlich besteht Vertragsfreiheit, sodass ein Mieter keinen Mieterstromvertrag abschließen muss. Ist ein solcher Vertrag abgeschlossen, kann ein Mieter den Vertrag innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist kündigen und zu einem anderen Stromlieferanten wechseln. Die Kündigungsfristen dürfen 3 Monate nicht überschreiten. Die Laufzeit der Verträge ist jeweils für ein Jahr (§ 42 a Energiewirtschaftsgesetz EnWG).

Koppelung?

Nur bei Mietverträgen zum vorübergehenden Gebrauch, der möblierten Untervermietung zum vorübergehenden Gebrauch, in Mietverträgen in Pflegeheimen und Studentenwohnheimen dürfen die Mieterstromverträge direkt mit dem Mietvertrag gekoppelt werden.

Abrechnung

Die Abrechnung des Mieterstroms erfolgt nicht über die Nebenkostenabrechnung. Der Vermieter/Lieferant muss eine eigene Mieterstromabrechnung zur Verfügung stellen. Denken Sie an die Registrierung bei der Bundesnetzagentur!

Zusatzstrom

Die hauseigene Solaranlage wird möglicherweise nicht den ganzen Strombedarf der Mieter decken können. Deshalb schließt der Mieterstromlieferant mit einem Stromversorger einen Vertrag über die Lieferung des weiterhin benötigten Stroms ab.

Insgesamt schließen Mieter auch beim Mieterstromvertrag nur einen Stromlieferungsvertrag ab. In der Rechnung wird der zusätzlich eingekaufte Strom kenntlich gemacht.

Preis

Der Preis für den Mieterstrom darf 90 Prozent des im jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundstromtarifs nicht übersteigen. Immerhin ist es so, dass bei Mieterstrom das sogenannte Netzentgelt, das im öffentlichen Netz anfällt, nicht entsteht.

Anlagen bis 100 kWp

Mieterstrom darf nur dann bereitgestellt und darüber ein Mieterstromvertrag abgeschlossen werden, wenn die Solaranlage eine Leistung von weniger als 100 kWp hat. Nach unten gibt es keine Leistungsgrenze der Solaranlage.

JOHNS
NESSLER

13 TEIL

FÖRDERMITTEL

www.heizungsgesetz.immobilien

In diesem Kapitel ...

... geht es um den Heizungstausch unter Einsatz von Fördermitteln. Sie werden sehen, dass es einerseits Fördermittel für den Heizungstausch gibt (Zuschuss-Programm), aber auch Förderprogramme für die Sanierung und für den Immobilienkauf zur Verfügung stehen. Wie hoch sind die Förderungen? Sind es Zuschüsse oder nur zinsvergünstigte Darlehen?



FÖRDERMITTEL

Es gibt verschiedene Förderprogramme:

- Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG).
- Heizungsförderung (KfW-Programm 458).
- Zinsverbilligte Kredite der KfW
- Förderung Immobilienerwerb über zinsvergünstigte Kredite der KfW
- Regionale Förderprogramme

Fördermittel des Bundes und der Bundesländer sollen dazu beitragen, dass Immobilieneigentümer die Investitionen in den energetischen Standard ihrer Immobilie zum einen finanziell überhaupt tragen können und zum anderen diese Investitionen möglichst vorziehen.

Verschiedene Maßnahmen

Die energetische Qualität einer Immobilie kann durch verschiedene Maßnahmen verbessert werden. Dazu zählen z.B.

- Dämmung der Fassade,
- Sonnenschutz,
- Dämmung des Daches,
- Dämmung der Kellerdecke,
- Erneuerung von Fenstern,
- Einbau einer Lüftungsanlage,
- Einbau einer neuen Heizung,
- Sanierung der Heizung.

Diese Maßnahmen können einzeln oder gesamt gefördert werden

Es müssen verschiedene Fördersysteme unterschieden werden, die zusätzlich in weitere Förderprogramme unterteilt sind. Allein die Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) hat eine Vielzahl einzelner Förderprogramme aufgelegt, die teilweise Tilgungszuschüsse und teilweise zinsvergünstigte Darlehen umfassen.

Die Bundesförderung Energetische Gebäude (BEG-Förderung) bündelt alle Förderprogramme zur energetischen Sanierung.

Unterteilt ist die BEG in die Programme „**BEG EM für Einzelmaßnahmen**“ und „**BEG WG für die Komplettisanierung zum Effizienzhaus**“. Für einzelne Sanierungsmaßnahmen, zum Beispiel eine Wärmedämmung oder die Erneuerung der Fenster und Türen, gibt es Zuschüsse von bis zu 23.500,- Euro. Die Förderung anderer Effizienzmaßnahmen läuft weiterhin über das BAFA.

Die Zuschüsse für einzelne Sanierungsmaßnahmen sind 2024 erstmals aufgeteilt in zwei Teile:

- Die Heizungsförderung - Zuschüsse und Förderkredite - wird komplett über die KfW abgewickelt.
- Die Förderung für Maßnahmen der Gebäudehülle (Dämmung, Fenster, Haustür), Anlagentechnik, Heizungsoptimierung sowie Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes wird wie bisher über das BAFA (Zuschüsse) und neu über die KfW (Förderkredite) abgewickelt.

Zur Finanzierung der verbleibenden Kosten gibt es für selbstnutzende Wohneigentümer einen zinsverbilligten Kredit bei der KfW.

FÖRDERMITTEL - HEIZUNGSTAUSCH

Die folgenden Regelungen gelten für die Vergabe von Fördermitteln bei der Sanierung von Heizungen in Einfamilienhäusern:

- Eine Förderung muss immer **vor dem Beginn der Maßnahme** und vor der Unterzeichnung des ersten Vertrages oder Bestellung einer Anlage **beantragt werden**.
- Beantragung der Fördermittel bei der KfW – selbstnutzende Eigentümer können seit Februar 2024, vermietende Eigentümer seit August 2024 Fördermittel beantragen (eine WEG ist seit Mai 2024 antragsberechtigt).
- Wichtig: Es besteht **kein Anspruch auf die Förderung**. Der Zuschuss steht unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel.
- Es wird der Einbau klimafreundlicher Heizanlagen in Einfamilienhäuser bis zu einem **Investitionsbetrag von maximal 30.000,- EUR gefördert**.
- Der Einbau einer Gasheizung, die Wasserstoff-ready ist, wird nicht in gleichem Maß gefördert wie z.B. eine Wärmepumpe oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz (nur bei Gasheizungen, die zu 100 Prozent wasserstofffähig sind, werden die Installationsmehrkosten gefördert – pauschal 5 Prozent).
- **Grundförderung beträgt 30 Prozent der Investitionssumme** bei klimafreundlichen Heizungen = max. 9.000,- EUR (evtl. Zuschläge für bestimmte weitere klimafreundliche Ergänzungen der Anlagen und Anlagentechnik).
- Ein **Klimageschwindigkeitsbonus von 20 Prozent** wird selbstnutzenden Eigentümern gewährt für den frühzeitigen Austausch z.B. mehr als 20 Jahre alter Gasheizungen oder von z.B. Ölheizungen = zusätzlich maximal 6.000,- EUR.
- Ab 2028 sinkt dieser Klimageschwindigkeitsbonus schrittweise.
- Hinzu kommt erstmals ein **Einkommensbonus von 30 Prozent** für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit bis zu 40.000,- Euro zu versteuerndem Haushaltsjahreseinkommen, aber maximal insgesamt 70 Prozent Zuschuss = maximal weitere 6.000,- EUR.
- Gesamtförderung entweder: 15.000,- EUR (zzgl. etwaiger Boni) oder 21.000,- EUR bei Haushalten mit maximal 40.000,- EUR zu versteuerndem Einkommen (zzgl. etwaiger Boni. (Die KfW spricht auf der Webseite von maximal 23.500,- EUR Förderung).
- Für den Austausch von Gasetagenheizungen in **Wohnungseigentumsgemeinschaften** beträgt die Förderung: 30.000,- Euro für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000,- Euro für die zweite bis sechste Wohneinheit und jeweils 8.000,- Euro für jede weitere Wohneinheit.

Das **Förderprogramm KfW-Zuschuss 458** sorgt für die Zuschüsse bei der Heizungsanierung.

FÖRDERMITTEL - SANIERUNG

Eine Sanierung ist oft teuer und die Finanzierung müssen Eigentümer oder Käufer einer Immobilie stemmen. Allerdings gibt es Fördermöglichkeiten für energetische Maßnahmen an Gebäuden.

Immobilien Eigentümer und Käufer von Immobilien können unter den folgenden vier Bausteinen auswählen und ihre Förderungen dann optimieren:

- Effizienzhaus Standard herstellen
- Energieeffizienz erhöhen
- Erneuerbare Energien nutzen
- Energieberatung einsetzen

Wichtig für Eigentümer und Käufer

1. Unterstützt werden sowohl einzelne Maßnahmen als auch komplette Sanierungen.
2. Für Immobilieneigentümer, Verkäufer und Käufer ist die Sanierung eine freiwillige Maßnahme und keine Pflicht.
3. Es bestehen verschiedene Förderprogramme, die teilweise kombiniert werden können.
4. Besonders interessant sind die Zuschüsse für Effizienzmaßnahmen – zum Beispiel für die Dämmung der Gebäudehülle oder den Einbau neuer Fenster.
5. Der Neubau wird anders gefördert als Maßnahmen an bestehenden Gebäuden.
6. Förderungen laufen entweder über das BAFA (Sanierung) oder die KfW (Heizung).

Effizienzhaus Standard herstellen und Energieeffizienz erhöhen

Neben Investitionskostenzuschüssen bietet die staatliche Förderbank KfW zinsvergünstigte Kredite mit Tilgungszuschuss für Komplettsanierungen auf Effizienzhausniveau an.

Grundsätzlich gilt: Je besser die Energiebilanz eines Hauses wird, desto höher ist die Förderung

Um die Energiebilanz eines Hauses einstufen zu können, hat die KfW den sogenannten **Effizienzhaus-Standard** entwickelt. Dieser gibt an, wie hoch der Energiebedarf eines Hauses im Verhältnis zu einem vergleichbaren Neubau ist. Der bei der **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** höchste erreichbare Standard ist das KfW-Effizienzhaus 40. Der niedrigste förderfähige Standard bei einer Sanierung ist das KfW-Effizienzhaus 85.

Höhere Effizienz = höhere Förderung

Am höchsten ist die Förderung für eine Komplettsanierung zum Effizienzhaus. Wenn der Energiebedarf danach mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien gedeckt wird, ist ein zinsvergünstigter Kredit von bis zu 150.000,- Euro und ein Tilgungszuschuss von bis zu 37.500,- Euro möglich.

FÖRDERMITTEL - SANIERUNG WORST PERFORMING BUILDING

Mehr Zuwachs an Effizienz = höherer Zuschuss

Die Einfamilienhäuser mit einer besonders schlechten Energiebilanz stehen im Fokus der Sanierungsmaßnahmen.

Selbstverständlich werden alle auf der vorherigen Seite geschilderten Sanierungen gefördert.

Für die besonders schlechten Gebäude hat sich der Begriff der **“Worst Performing Buildings”** herausgebildet, der in der EU-Gesetzgebung und den dortigen weiteren Überlegungen eine besondere Stellung einnimmt.

Ein Gebäude ist dann ein Worst Performing Building, wenn es zu den energetisch schlechtesten 25 Prozent der Gebäude im Land gehört.

Energieeffizienzklasse “H”

Das sind nach den Förderbedingungen der BEG-Förderung alle Gebäude mit der Energieeffizienzklasse “H”, der schlechtesten Klasse in einem deutschen Energieausweis.

Zudem fallen alle Gebäude mit einem Baujahr vor 1957 in diese Kategorie, wenn die Außenfassade des Gebäudes zu mehr als 75 Prozent unsaniert ist.

Kleiner Fakt am Rand:

Nach einer Studie zum Gebäudebestand könnte die Sanierung aller Worst Performing Buildings auf den KfW-Standard 55 schon über 40 Prozent der Emissionen des Wohngebäudebestandes senken.

Handelt es sich um ein Haus mit besonders schlechtem Energiestandard kann der **Tilgungszuschuss** um bis zu weiteren 10 Prozent erhöht werden. Beträgt der Tilgungszuschuss normalerweise 25 Prozent kann bei der Sanierung eines Worst Performing Building auf den KfW-Standard 40 der Tilgungszuschuss von 25 Prozent auf 35 Prozent erhöht werden.

Bei einer Gesamtfördersumme von 150.000,- EUR würde der Tilgungszuschuss dann bis zu 52.500,- Euro betragen. Der Tilgungszuschuss reduziert den zurückzuzahlenden Kreditbetrag und verkürzt die Laufzeit. Die Kreditnehmer müssen nicht die gesamte Darlehenssumme zurückzahlen.

Es handelt sich um das Kreditprogramm **“KfW BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus (261)”**, das hier zum Einsatz kommen würde. Gefördert wird die Sanierung zum oder der Kauf eines Effizienzhauses.

Der aktuelle Zinssatz für ein Annuitätendarlehen (das sind laufende Zins- und Tilgungszahlungen) beträgt im niedrigsten Fall 1,79 Prozent (Stand: August 2024 - der Zinssatz kann sich ändern).

Der Zinssatz ist zudem von der Laufzeit des Darlehens abhängig. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Auflage war der Zinssatz für Kredite mit einer Laufzeit von bis zu 10 Jahren niedriger als für Kredite mit einer längeren Vertragslaufzeit.

Die maximale Kreditsumme in diesem Programm beträgt 150.000,- EUR.

FÖRDERMITTEL Z.B. FENSTER

Für die Förderung gelten technische Mindestanforderungen, die strenger sind als die Vorgaben des GEG 2024. Pflicht bei der Förderung ist darüber hinaus die Einbindung eines Sachverständigen/Energieberaters aus der Liste der Energie-Effizienz-Experten. Er erstellt die nötigen Bescheinigungen und hilft bei der Auswahl der Maßnahmen und der Einhaltung der technischen Mindestanforderungen.

Beispiel: Erneuerung der Fenster

Sowohl als Einzelmaßnahme als auch im Zuge einer kompletten Sanierung werden neue Fenster gefördert - je nach Maßnahme entweder als Zuschuss vom BAFA oder als Kredit von der KfW. Alternativ ist ein Steuerbonus möglich. Das gilt auch für die sogenannte Ertüchtigung der Fenster, also den Austausch der Fensterscheiben.

Wer die neuen Fenster mit eigenen finanziellen Mitteln saniert, kann beim BAFA einen Zuschuss für einzelne Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle beantragen. Der Zuschuss beträgt 15 Prozent der förderfähigen Kosten. Ein zusätzlicher Bonus in Höhe von 5 Prozent ist möglich, wenn der Fenstertausch als Maßnahme im iSFP enthalten war (iSFP-Bonus). Maximal sind 20 Prozent Zuschuss möglich.

Kombiniert werden kann die Zuschussförderung mit einem KfW-Ergänzungskredit. Für die Finanzierung förderfähiger Ausgaben stehen maximal 120.000 Euro KfW-Förderkredit pro Wohneinheit zur Verfügung.

Was wird beim Fenster-einbau gefördert?

Zu den förderfähigen Kosten gehören (neben Fenstern, Einbau und Abdichtung) nicht nur Putz- und Malerarbeiten um die Fenster herum, sondern auch Einbau oder Erneuerung von Rollläden oder außenliegenden bzw. zwischen den Scheiben liegenden Sonnenschutzvorrichtungen. Auch neue Fensterbänke sind förderfähig, ebenso wie Eigenleistungen - allerdings nur die Materialkosten, die in direktem Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme stehen.

Soll der Fenstertausch nicht als Einzelmaßnahme, sondern im Rahmen einer Komplettsanierung erfolgen, kann wieder eine Förderung für die Sanierung zum Effizienzhaus beantragt werden (KfW-Programm 261). Insgesamt ist so eine Förderung von 20 bis maximal 45 Prozent der förderfähigen Kosten möglich - je nach erreichtem Effizienzhaus-Niveau. Die Einbindung eines Energieberaters, der in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes gelistet sein muss, ist Pflicht.

Die übrigen Einzelmaßnahmen

Die Förderbedingungen bei den weiteren Einzelmaßnahmen (Fassade oder Dach) entsprechen denen für die Erneuerung der Fenster.

Kombination Fördermaßnahmen

Viele Fördermaßnahmen lassen sich kombinieren.

FÖRDERMITTEL - IMMOBILIENKAUF

Die KfW-Förderprogramme 297 und 298 unterstützen beim **Kauf eines klimafreundlichen Neubaus**.

Je Wohneinheit wird ein zinsvergünstigtes Darlehen von bis zu 150.000,- EUR ausgereicht. In der Immobilienfinanzierung kann ein KfW-Kredit mit einem Immobiliendarlehen der eigentlichen finanzierenden Bank kombiniert werden.

Voraussetzung ist, dass der Neubau den **KfW 40 Standard** erfüllt. Zusätzlich darf das neu gebaute Gebäude nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt werden.

Für die Planung und Baubegleitung muss ein Energie-Effizienzexperte oder Berater in Nachhaltigkeit hinzugezogen werden.

Erst nach Zusage der (Mit-) Finanzierung durch die KfW darf das Bauvorhaben gestartet werden. Sie sollten mit Ihrem Finanzierungsberater und dem Energie-Effizienzexperten den Zeitpunkt des Abschlusses etwaiger Verträge, auch eines Kaufvertrages abstimmen, damit Sie nicht aus den Förderbedingungen herausfallen.

Der vergünstigte Zins beträgt 2,55 Prozent (Stand: August 2024, der Zins kann sich ändern). Wichtig ist, dass bei Inanspruchnahme dieses zinsvergünstigten Kredits eine **tilgungsfreie Anlaufzeit** von 1 bis 2 Jahren vereinbart werden kann, sodass die finanzielle Belastung am Anfang einer Baufinanzierung niedriger gehalten wird.

KfW-Wohneigentumsprogramm

Gefördert wird der Kauf einer bestehenden Immobilie mit einem zinsvergünstigten Darlehen, dessen Zinssätze aber nicht so niedrig sind, wie bei der Erstellung eines klimafreundlichen Neubaus. Privatpersonen, die eine Immobilie erwerben, werden auch gefördert.

Die Kreditsumme beträgt in dem Programm 124 der KfW bis zu 100.000,- EUR. Der aktuelle Zinssatz beträgt 3,56 Prozent eff. Jahreszins (Stand: August 2024. Der Zinssatz kann sich ändern).

Die tilgungsfreie Anlaufzeit kann bei diesem Programm bis zu drei Jahre betragen.

Förderfähig ist der Kaufpreis, die Nebenkosten inkl. Maklergebühren und die Kosten für Instandsetzung, Umbau und Sanierung.

Das Darlehen wird durch einen Grundbucheintrag abgesichert.

Das Kreditprogramm 124 der KfW gilt nicht für Ferien- oder vermietete Immobilien.

Vorzeitige Rückzahlung

Wie bei einem klassischen Immobilien-Darlehen kann bei den KfW-Programmen eine vorzeitige Rückzahlung gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung erfolgen.

FÖRDERMITTEL - EINZELMASSNAHMEN

In dieser Übersicht haben wir für Sie die möglichen Fördermittel aus der **“Bundesförderung effiziente Gebäude Einzelmaßnahmen”** zusammengefasst.

Die Einzelmaßnahmen umfassen den Heizungstausch, energetische Maßnahmen am Gebäude und der Gebäudehülle sowie den Einbau technischer Anlagen zur Energieeinsparung. Teilweise werden die Fördersätze kombiniert.

Die hier zusammengefassten Fördermittel sind nicht rückzahlbare Zuschüsse zu den Investitionen, die ein Immobilieneigentümer tätigt.

Bei den Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle kann dann ein **weiterer Zuschuss von 5 Prozent** bewilligt werden, wenn zuvor ein individueller Sanierungsfahrplan erstellt worden ist und die Maßnahme aus der Umsetzung des Sanierungsfahrplans stammt.

FÖRDERMITTEL - BEG EM BUNDESFÖRDERUNG EFFIZIENTE GEBÄUDE EINZELMASSNAHMEN

	Fördersatz
Heizungstausch (65 % erneuerbare Energien gem. § 71 GEG)	30 % Grundförderung
Heizungstausch Klimageschwindigkeitsbonus	weitere 20 % (bis Ende 2028)
Heizungstausch Einkommen unter 40.000,- EUR im Jahr	weitere bis zu 30 % (max. 70 % für Heizungstausch)
Wärmepumpe	evtl. weitere 5 % Effizienzbonus
Gebäudehülle (Dämmung, Dach, Fassade, Fenster, Wärmeschutz, Boden, Lüftung)	15 %
Anlagentechnik (auch Smart Home Anwendungen und Heizungsoptimierung)	15 %

ZUSAMMENFASSUNG UND LINKS

Die vielen verschiedenen Förderprogramme und zinsvergünstigten Darlehen aus dem Programm der BEG-Förderung und der KfW sowie die vielen verschiedenen regionalen Förderprogramme beim Immobilienkauf erfordern eine eigene Publikation.

Wir konnten in unserer Zusammenstellung zum Heizungsgesetz nur die wichtigsten Trends bei der Förderung zusammenfassen.

Aus unserer Sicht besonders wichtig sind die **Fördermöglichkeiten beim Heizungstausch**, wenn auf erneuerbare Energien umgestellt wird, weil hier Zuschüsse zu der Investition von ca. 50 Prozent (inkl. **Klimageschwindigkeitsbonus**) und von ca. 70 Prozent erreicht werden können, wenn Sie zusätzlich den Einkommensbonus nutzen können.

Wir finden den Hinweis auf eine Energieberatung und die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans für Ihre Immobilie so wertvoll, dass wir diesen hier wiederholen.

Wichtige Links zum Thema Förderung und weitere Links

Links zum Thema Förderung:

www.kfw.de -> Neubau/Bestehende Immobilie
www.sanierungsrechner.kfw.de

Heizungsförderung der KfW:
[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Förderprodukte/Heizungsförderung-für-Privatpersonen-Wohngebäude-\(458\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/Heizungsforderung-fuer-Privatpersonen-Wohngebäude-(458)/)

Weitere Links:

www.co2kostenaufteilung.bmwk.de (Rechner für die Kostenaufteilung CO2)
www.kww-halle.de (Kompetenzzentrum Kommunale Wärmewende)

Alle Links werden von uns regelmäßig auf unserer Webseite unter **www.heizungsgesetz.immobilien** aktualisiert und können auch dort eingesehen werden.

JOHNS
NESSLER

14 TEIL

INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN (ALS ENERGIEBERATUNG)

www.heizungsgesetz.immobilien

In diesem Kapitel ...

... geht es um Energieberatung und die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans für eine Immobilie. Dabei wollen wir mit dem Irrtum aufräumen, dass eine Energieberatung allein förderfähig ist.



DIE ZENTRALE ROLLE DER ENERGIEBERATUNG

Die Energieberatung hat eine zentrale Funktion bei der Umsetzung der politischen Pläne zur energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes insgesamt und für jedes einzelne Haus.

Sie als Immobilieneigentümer wollen schließlich nicht die Maßnahmen in einer gesamten Energieeffizienzklasse oder in einem Quartier o.ä. beurteilen. Für Sie ist die Umsetzung von energetischen Vorgaben und Vorhaben an Ihrer eigenen Immobilie wichtig.

Die Vorbereitung dazu leistet die Energieberatung, die im Auftrag des Eigentümers der Immobilie durch einen qualifizierten Energieberater für die konkrete Immobilie erfolgt und an deren Ende Vorschläge für umzusetzende Maßnahmen stehen.

Über die Energieberatung wird die Immobilie insgesamt betrachtet und die aktuelle sowie zukünftige energetische Bilanz Ihrer Immobilie beurteilt. Worum geht es genau?

Unterscheidung zwischen Energieberatung und Energieberatung

Die **Verbraucherzentralen** bieten einen Service über die bundesweit eingerichteten Beratungsstellen an. Diese Beratung entspricht einem **“Energie-Check”**, der eine erste Beratung und eine Überprüfung vor Ort umfassen kann. Die telefonische oder Online-Beratung ist dabei kostenlos. Sofern Kosten anfallen, würden diese vom Eigentümer getragen.

Nutzen Sie als Eigentümer, aber auch als Mieter, die Angebote für eine Energieberatung!

Der “Energie-Check” ist ein wichtiges Angebot, das Ihnen als Eigentümer schnell und kostengünstig helfen kann, zu hohen Energieverbrauch einzudämmen, einzelne Energiefresser bei Ihnen im Haushalt zu identifizieren und so schnell Geld bei den Nebenkosten des Wohnens zu sparen.

Übrigens sind die Kosten für einen Hausbesuch im Rahmen dieses Angebots der Verbraucherzentralen auf 30,- EUR gedeckelt.

Selbstverständlich können die Energieberater der Verbraucherzentralen auch zu weiteren Themen der Energieeinsparung beraten. Bei Themen wie Fassadendämmung, Heizung, Austausch der Fenster usw. sind Sie dort gut aufgehoben.

Weitere Informationen sind auf der Webseite

www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

zusammengefasst.

Der individuelle Sanierungsfahrplan

Die Energieberatung, von der Sie immer wieder in den Medien lesen, dass dort die Fördermittel gekürzt werden, meint die ganzheitliche Energieberatung einer Immobilie an deren Ende ein individueller Sanierungsfahrplan steht und aus dem die möglichen energetischen Verbesserungen für die Immobilie ablesbar sind. Diese Beratung ist förderfähig und sehr viel teurer als der “Energie-Check”.

WAS WIRD BEI DER ENERGIEBERATUNG UNTERSUCHT?

In der Energieberatung wird den Eigentümern der Immobilie aufgezeigt, wie der Energieverbrauch in der konkreten Immobilie gesenkt werden kann. Die Energieberatung findet deshalb vor Ort statt und der Energieberater kommt zu Ihnen nach Hause.

Der derzeitige energetische Zustand der Immobilie wird genauestens untersucht.

Untersuchungsgegenstand

Das sind die Elemente der Untersuchung des **Ist-Zustandes** einer Immobilie bei der Energieberatung:

- Heizungsanlage
- weitere Anlagentechnik, auch Lüftungstechnik
- digitale Technik zur Steuerung von Anlagentechnik
- Dach und Dachdämmung
- Fassade/Außenwände und Fassadendämmung
- Dämmung von Leitungen und Rohren
- Dämmung von Außenwänden gegen das Erdreich
- Fenster
- Haustür/Außentüren

Ziel ist, Eigentümern anhand der Untersuchung und Empfehlungen, die aus dem IST-Zustand abgeleitet werden, die Möglichkeit zu bieten, den eigenen Energieverbrauch besser zu verstehen und Einsparpotenziale zu erkennen.

Das Ergebnis der Beratung ist ein individueller Sanierungsfahrplan, der die Vorschläge für eine Umsetzung von energetischen Maßnahmen in Ihrer eigenen Immobilie enthält.

Bei dem so erstellten individuellen Sanierungsfahrplan handelt es sich um einen mehrseitigen Bericht. Die Kosten, die für die vorgeschlagenen Maßnahmen anfallen, werden dort genauso aufgeführt wie die möglichen Fördermittel, die bei der Durchführung der Maßnahmen beantragt werden können.

Grundsätzlich werden die finanziellen Möglichkeiten von Eigentümern bei der energetischen Sanierung in dem Sanierungsfahrplan berücksichtigt. Zudem handelt es sich um Empfehlungen, die schrittweise umgesetzt werden sollen und nicht auf einen Schlag umgesetzt werden müssen.

Unsere zwei wichtigsten Punkte:

- **Die Empfehlungen aus dem individuellen Sanierungsfahrplan müssen nicht umgesetzt werden. Es gibt keinen gesetzlichen Zwang zur Umsetzung der Empfehlungen.**
- **Wenn Fördermittel für einzelne Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen, muss in der Regel zuvor ein individueller Sanierungsfahrplan erstellt werden.**

Für Eigentümer ist der individuelle Sanierungsfahrplan die beste Anleitung für die koordinierte Umsetzung energetischer Maßnahmen an einer Immobilie.

Empfehlung:

Wenn Sie Ihre Immobilie energetisch verbessern wollen, starten Sie mit der Beauftragung eines individuellen Sanierungsfahrplans.

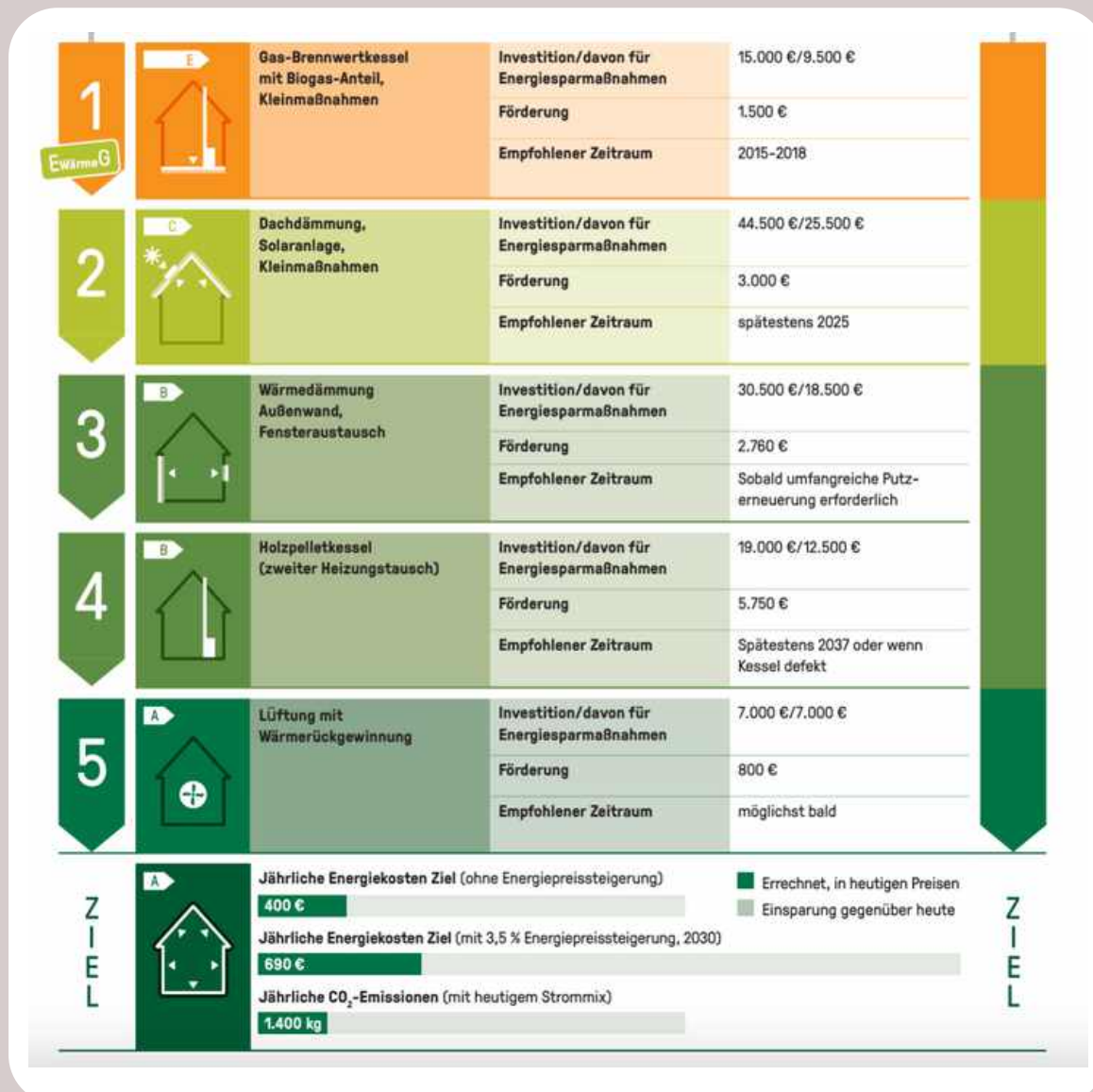
INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN

Wer seine eigene Immobilie energetisch sanieren möchte, kommt um die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans nicht herum.

Leider kursiert auch für diese Dienstleistung weiterhin der Begriff der "Energieberatung" durch Medien und Webseiten. Im Ergebnis dieser Energieberatung erstellt jedoch der unabhängige Energieberater einen individuellen Sanierungsfahrplan.

Auf der Webseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg ist die folgende Abbildung eines Musters für einen individuellen Sanierungsfahrplan einsehbar (Bild von dieser Webseite).

(Das Beispiel stammt aus der Zeit vor dem neuen Heizungsgesetz; Kosten und Fördersätze sind heute anders; Ihr eigener individueller Sanierungsfahrplan wird deshalb anders aussehen.)



INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN

Die Abbildung des Musters für einen individuellen Sanierungsfahrplan zeigt, dass in diesem Fall

- fünf Einzelmaßnahmen untersucht,
- die Kosten für diese Maßnahmen ermittelt,
- die erzielbare Förderung ausgewiesen und
- der Zeitraum für die empfohlene Durchführung der Maßnahmen benannt

worden ist.

Daran ist zu erkennen, dass das **Gebäude insgesamt betrachtet** und nicht nur eine Maßnahme ausgewählt worden ist. Genau das ist das Kennzeichen des individuellen Sanierungsfahrplans.

In dem hier ausgewählten Beispiel wird als erste Maßnahme der Austausch der Heizung empfohlen. Nach dem neuen Heizungsgesetz könnte weiterhin ein Gas-Brennwert-Kessel eingebaut werden. Die ausgesprochene Empfehlung würde heute wahrscheinlich auf den

Einbau einer Heizung lauten, die die 65 Prozent erneuerbare Energien bereits erfüllt.

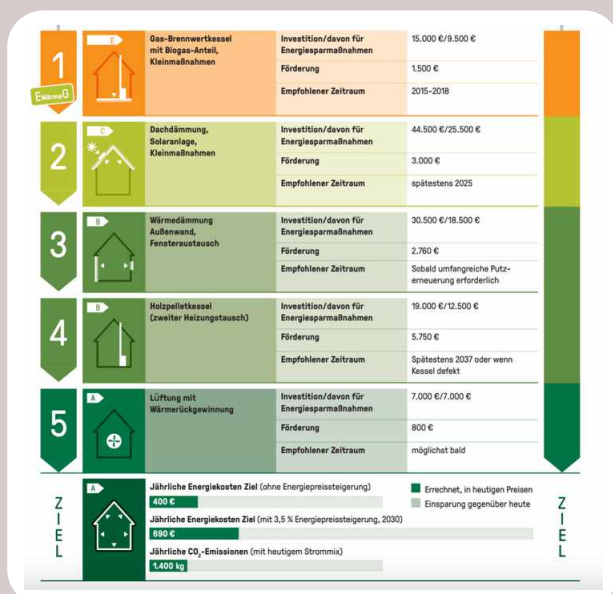
Als zweite Maßnahme wird die Dämmung des Daches in Verbindung mit dem Einbau einer Solaranlage empfohlen.

Die Dämmung der Fassade/Außenwand ist Bestandteil dieses individuellen Sanierungsfahrplans. Der Fahrplan enthält zusätzlich die Empfehlung, diese Maßnahme dann in Angriff zu nehmen, wenn eine Sanierung der Fassade insgesamt angestrebt wird. Deshalb ist in dem Sanierungsfahrplan kein fester Termin für die Durchführung der Maßnahme genannt. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben, dass nur dann, wenn mindestens 10 Prozent eines Bauteils wie der Fassade, saniert wird die Verpflichtung zur energetischen Sanierung der gesamten Fassade besteht.

In dem hier abgebildeten Beispiel wird wegen des Betriebsverbots für Heizungen, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden, der Einbau einer Holz-Pellettheizung mit automatischer Beschickung vorgeschlagen.

Schließlich wird als weitere Maßnahme der Einbau einer Lüftungsanlage aufgeführt.

Das Ziel des individuellen Sanierungsfahrplans ist es, den Eigentümern die Einsparmöglichkeiten infolge der geplanten Sanierungen aufzuzeigen. Über die Farbgebung zeigt sich, dass die Immobilie schrittweise in den "grünen" Bereich überführt wird.



FÖRDERUNG ENERGIEBERATUNG

Die Energieberatung zur Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans wird über ein Bundesprogramm gefördert. So werden die Kosten für die Erstellung des individuellen Sanierungsfahrplans für Eigentümer gering gehalten.

Auswahl Berater

Es muss ein bei der BAFA gelisteter Berater mit der Erstellung des individuellen Sanierungsfahrplans beauftragt werden. Die Experten finden Sie auf der Webseite

<https://www.energie-effizienz-experten.de/>

Höhe der Förderung

Die Förderung beträgt bis zu **50 Prozent** der Kosten der Energieberatung und Erstellung des individuellen Sanierungsfahrplans bis zu einer **maximalen Höhe von 650,- EUR bei einem Einfamilienhaus** (Stand: 10.08.2024) und bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten 850,- EUR maximal.

Gebäude älter 10 Jahre

Diese Art der Beratung wird bei allen Gebäuden gefördert, die älter als 10 Jahre sind. Für neuere Gebäude ist die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans aufgrund des schon guten energetischen Standards der Gebäude nicht erforderlich und wird deshalb auch nicht gefördert.

Den Antrag auf Förderung können Eigentümer selbst und online auf der Webseite des BAFA stellen oder sie beauftragen den ausgewählten Energieberater mit der Stellung des Förderantrags.

Übrigens: Eine **WEG** kann durch den handelnden Verwalter oder den Beirat die Energieberatung beauftragen und den Energieberater bevollmächtigen, den Fördermittelantrag zu stellen.

WICHTIG: Im Rahmen der Förderung werden nur Beratungen als förderfähig anerkannt, die einen individuellen Sanierungsfahrplan umfassen.

Muss der Energieeffizienzhaus-Standard erreicht werden?

Ein individueller Sanierungsfahrplan ist eine Entscheidungshilfe für Eigentümer. Es werden die möglichen Vorteile bei der Energie- und Kosteneinsparung, bei der CO₂-Reduzierung, zur Erhaltung/Aufwertung der Bausubstanz sowie bei den Fördermöglichkeiten aufgezeigt.

Kein Zwang zur Umsetzung

Eigentümer sind frei in ihrer Entscheidung, ob sie die Vorschläge des Energieeffizienzexperten zu einer energetischen Sanierung umsetzen und in welchem Umfang sie diese umsetzen. Der Zeitrahmen, in dem die einzelnen Schritte der Sanierung umgesetzt werden, ist nicht vorgegeben.

Unterlagen stichprobenartig geprüft

Nicht in jedem Fall müssen Belege und Unterlagen an die BAFA weitergereicht werden. Diese werden nur stichprobenartig verlangt.

WEITERE FÖRDERUNG NACH ENERGIEBERATUNG

Es gibt einen zusätzlichen Förderbonus nach der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans.

Bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen zur energetischen Sanierung Ihrer Immobilie, die in dem Sanierungsfahrplan vorgeschlagen worden sind, kann ein Förderbonus gewährt werden.

Hier erfolgt eine Verbindung einerseits der Förderung bei der Erstellung des Sanierungsfahrplans selbst mit einem weiteren Förderanreiz bei der Sanierung der Immobilie.

Diese Verbindung zwischen dem Energieberatungsprogramm und der Förderung einzelner Sanierungsmaßnahmen aus dem **Bundesprogramm „Effiziente Gebäude“** bleibt bestehen (Stand: August 2024).

Hier gibt es zwei zusätzliche Förderanreize:

- Bonus für den individuellen Sanierungsfahrplan von 5 Prozent für Effizienz-Einzelmaßnahmen
- Es erhöhen sich die förderfähigen Kosten in dem Programm **„Energieeffiziente Gebäude“** von 30.000 Euro ohne Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans auf 60.000 Euro bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans.

Die Bundesförderung Effiziente Gebäude für Einzelmaßnahmen (**BEG EM**) fördert:

- **Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (15 Prozent)**
- **Allgemeine Anlagentechnik (15 Prozent)**
- **Austausch Heizungen im Sinn des GEG mit 65 Prozent erneuerbaren Energien (30 Prozent Grundförderung plus Klimageschwindigkeitsbonus)**
- **Anschluss Gebäudenetz oder Wärmenetz**
- **Maßnahmen zur Heizungsoptimierung**

(siehe dazu unser Kapitel 13 „Förderung“).

JOHNS
NESSLER

15 TEIL

DER ENERGIEAUSWEIS

www.heizungsgesetz.immobilien

In diesem Kapitel ...

... geht es um den Energieausweis. Jahrelang galt der Energieausweis als das Herzstück der Vorschriften aus der EnEV oder dem heutigen GEG. Nun haben die Vorschriften rund um den Heizungstausch den Energieausweis als wichtigste Regelungen abgelöst. Dennoch bleiben die Pflichten zur Ausstellung und Vorlage von Energieausweisen erhalten.



DER ENERGIEAUSWEIS

Das GEG 2024 regelt die Anforderungen an den energetischen Standard von Immobilien und den Energieausweis.

Überblick Energieausweis

- **Energieausweise werden als Verbrauchs- oder Bedarfsausweise ausgestellt.**
- **Aus dem Energieausweis geht auf einen Blick der energetische Zustand einer Immobilie hervor. Dies wird durch die Energieeffizienzklasse (Buchstaben A+ bis H) gekennzeichnet.**
- **Der Gesamtenergieverbrauch/-bedarf einer Immobilie wird in kWh/m²/Jahr angegeben (Heizleistung pro m² Fläche und Jahr).**
- **Die Modernisierungsempfehlungen enthalten wichtige Hinweise zu evtl. erforderlichen Maßnahmen.**
- **Energieausweise, die ab 2024 ausgestellt werden, enthalten eine neue Rubrik zum Anteil erneuerbarer Energien.**
- **Bei jeder Vermietung und jedem Verkauf muss ein Energieausweis übergeben werden.**
- **Es gibt wenige Ausnahmen für die Vorlagepflicht von Energieausweisen (u.a. Denkmal-Immobilien).**
- **Bei Besichtigungen müssen Energieausweise zur Einsicht ausliegen.**
- **In Immobilienanzeigen müssen die energetischen Angaben zu Immobilien vorhanden sein.**
- **Verstöße gegen die Pflichten aus dem GEG 2024 können mit Bußgeldern geahndet werden.**
- **Aus dem Energieausweis gehen die Art und das Modell der genutzten Heizung nicht hervor.**

Nach dem GEG 2024 muss für jede Immobilie beim Verkauf und einer Vermietung ein Energieausweis vorliegen. Kauf-Interessenten können den Energieausweis bereits bei der Besichtigung einsehen. Immer wichtiger werden die Modernisierungshinweise, die das GEG verpflichtend vorschreibt. Zu den Nachrüstpflichten einer Immobilie enthält die aktuelle Fassung der Energieausweise keine eigenständige Rubrik.

DIE ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

Das Bandraster zur Kategorisierung des Energieverbrauchs ist zuerst bei Elektrogeräten, wie z.B. einem Kühlschrank, eingeführt worden. Nun werden Immobilien in die Energieeffizienzklassen „A+“ bis „H“ eingeteilt.

Die beste Kategorie „A+“

Die beste Kategorie ist dabei „A+“. Diese Energieeffizienzkategorie wird vergeben, wenn der Gesamtenergieverbrauch/-bedarf der Immobilie unter 30 kWh je Jahr und Quadratmeter einer Wohnung/Immobilie liegt.

Dieser Standard „A+“ mit einem Energieverbrauch/-bedarf von unter 30 kWh je Quadratmeter und Jahr entspricht dem „Passivhaus“ oder wird Standard KfW 40+ genannt.

Nicht bei allen Neubauten werden diese Standards erreicht. Typischerweise gehören Häuser und Eigentumswohnungen eher der Klasse „B“ oder „C“ an.

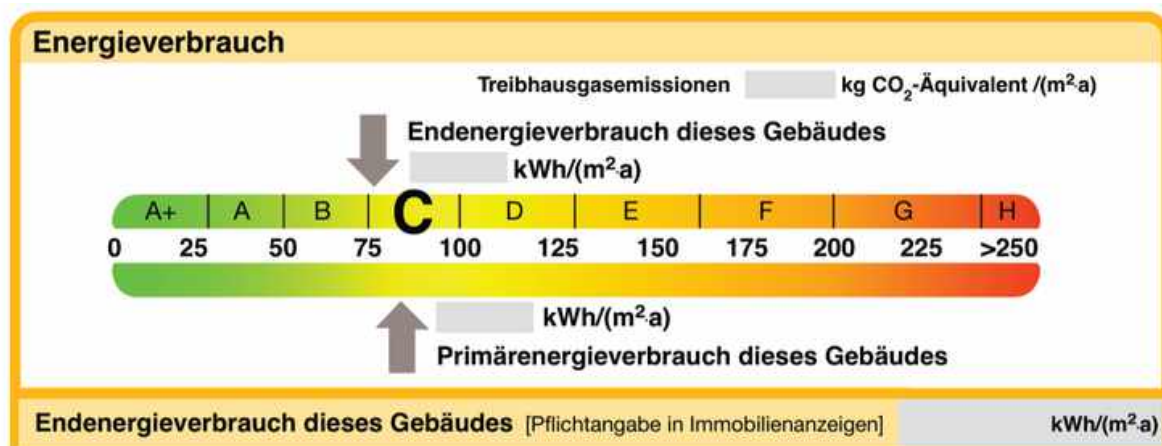
Die Immobilie im „roten“ Bereich

Am anderen Ende des Bandrasters ist der rote Bereich der Effizienzklassen „G“ und „H“.

Was sagt es aus, wenn eine Immobilie einen „roten“ Wert hat?

Dabei handelt es sich um einen in der Regel unsanierten und energetisch schlecht gedämmten Altbau mit einem Energieverbrauch/-bedarf von 200 kWh und mehr je Jahr und Quadratmeter.

Sollte ich die Finger von dieser Immobilie lassen? Nein, natürlich nicht. Sie sollten sich nur darüber bewusst sein, dass Sie im Lauf der Zeit einige Maßnahmen an dem Haus vornehmen werden (müssen), die den Energiekennwert verbessern. Dazu kann eine neue Heizung zählen oder die Dämmung der Fassade bzw. der Einbau neuer Fenster.



DER ENERGIEAUSWEIS

Was sagt der Energieausweis für eine Immobilie genau aus?

Es gibt verbrauchsorientierte (V) oder bedarfsorientierte (B) Energieausweise.

Bei **Einfamilienhäusern** gilt der Energieausweis für diese Immobilie.

Bei einem Energieausweis für eine **Eigentumswohnung** wird der Energieausweis für das gesamte Haus und nicht für die einzelne Wohnung erstellt.

Der verbrauchsorientierte Energieausweis

Bei dem verbrauchsorientierten Energieausweis werden die Verbrauchswerte für die Immobilie aus den letzten drei Nebenkostenabrechnungen zusammengetragen und daraus der Energiekennwert für die Immobilie gebildet. Hierbei spielt das Heizverhalten des bisherigen Nutzers eine starke Rolle, sodass die Aussagen aus diesem Energieausweis nur eingeschränkt den energetischen Dämmzustand der Immobilie widerspiegeln.

Der bedarfsorientierte Energieausweis

Beim bedarfsorientierten Energieausweis werden dagegen Fragen zur Dämmung, zur Wandstärke, zu energiesparenden Fenstern usw. gestellt und aus den Angaben zu der Immobilie selbst ein Energiekennwert ermittelt.

In Fachkreisen gilt dieser Energiekennwert als aussagekräftiger zur energetischen Ertüchtigung einer Immobilie als der verbrauchsorientierte Wert.

Ein schlechter Energiekennwert kann demnach höhere warme Nebenkosten für Immobilien nach sich ziehen. Wenn Sie eine energetische Verbesserung der Immobilie nach dem Kauf planen, dann hat dieser Wert für Sie eine nicht ganz so große Bedeutung, als wenn Sie keine grundlegenden Arbeiten vornehmen wollen oder können.

Das Lesen eines Energieausweises wird dadurch verkompliziert, dass es einen eigenen Wert für den Primär- und einen für den Endenergieverbrauch gibt.

Der Gesamtenergieverbrauch

Es kommt beim Verbrauchsausweis auf das Verhalten der Bewohner einer Wohnung an.

Wer im Wohnzimmer die Heizung auf volle Leistung und das darüber liegende Fenster auf „Kipp“ stellt, wird am Ende mehr Energie verbrauchen als Bewohner von Wohnungen, die tagsüber die Heizung herunter drehen und einige Male am Tag Stoßlüften.

Der Einsatz von smarter Haus-technik, die teilweise per App gesteuert wird, kann sich energie-mindernd auswirken.

DIE KLASSE "H" ENDET NICHT BEI 250 KWH

Aus dem Bandraster der Einteilungen bei den Energieeffizienzklassen könnte abgeleitet werden, dass alle Immobilien mit der Energieeffizienzklasse "H" einen max. Gesamtenergieverbrauch oder -bedarf von 250 kWh/m²/Jahr haben.

Das ist nicht richtig.

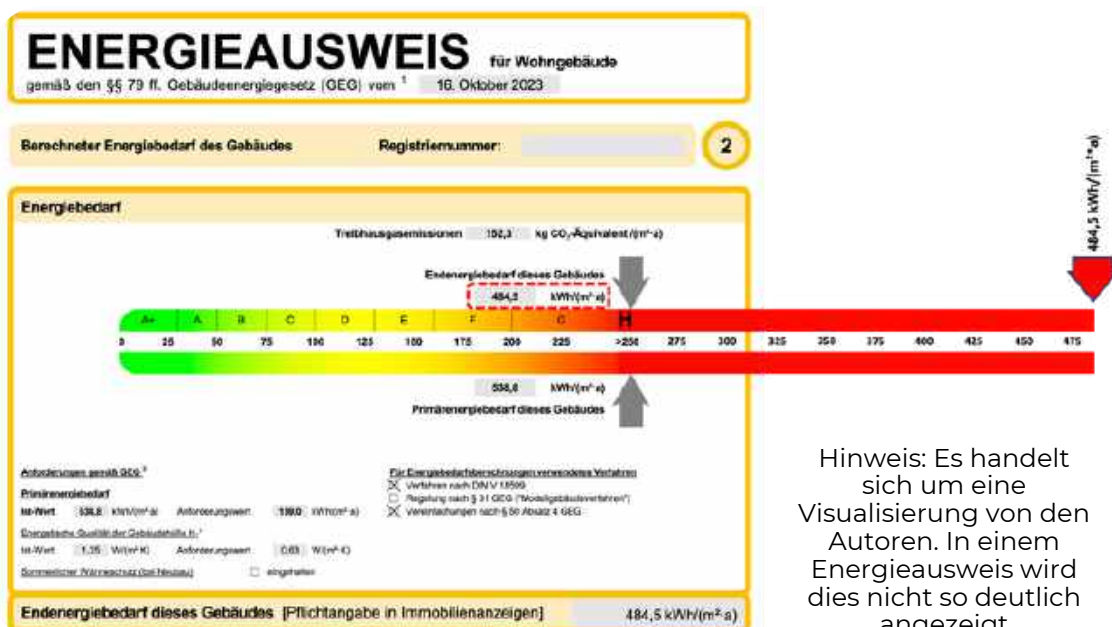
Zwar endet die Skala im Bandraster mit der Nennung von 250 kWh/m²/Jahr. Allerdings gibt es sehr viele Immobilien in der Energieeffizienzklasse "H", die einen Energieverbrauch von deutlich über 250 kWh/m²/Jahr haben.

Die unten stehende Abbildung zeigt einen tatsächlich erstellten Energieausweis für ein Gebäude mit einem Gesamtenergiebedarf von 485,5 kWh/m²/Jahr.

Je höher der Energieverbrauch, desto höher fällt die monatliche Vorauszahlung für die Nebenkosten bei der Wärmeversorgung einer Immobilie aus. Deshalb lassen sich keine pauschalen Werte für die Heizungskosten in einer Energieeffizienzklasse nennen.

Eigentümer und Erwerber einer Immobilie mit der Energieeffizienzklasse "H" sollten daher im Interesse der Senkung der monatlichen Nebenkosten die Sanierung und bessere energetische Ausstattung ihrer Immobilie planen.

Lassen Sie sich demnach nicht von der Angabe der Energieeffizienzklasse "blenden", sondern schauen Sie genau auf den Gesamtenergiebedarf oder -verbrauch, der ausgewiesen ist.



Hinweis: Es handelt sich um eine Visualisierung von den Autoren. In einem Energieausweis wird dies nicht so deutlich angezeigt

NEU 2024 IM ENERGIEAUSWEIS

Durch das GEG 2024 sind Änderungen beim Energieausweis eingeführt worden.

Zum einen ist die **Berechnungsmethode** für den Energiebedarf einer Immobilie angepasst worden. Diese Regelung führt oft dazu, dass der Energiebedarf höher ausfällt als nach der bislang geltenden Berechnungsmethode.

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Zum anderen ist eine Rubrik für den **Einsatz erneuerbarer Energien** in das Formular Energieausweis aufgenommen worden.

In den Energieausweisen, die ab 01. Januar 2024 ausgestellt werden, sind diese Neuerungen aufgenommen und die Informationen ablesbar.

Die unten stehende Abbildung zeigt den neuen Passus im Energieausweis, aus dem die Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien abgelesen werden können. In Energieausweisen, die ein Ausstellungsdatum vor dem 01.01.2024 haben, werden Sie diese Angaben nicht finden.

Weiterhin gilt der Energieausweis **10 Jahre**. Nach Ablauf der 10 Jahre muss jeder Eigentümer einen neuen Energieausweis erstellen lassen.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

☐ Nutzung erneuerbarer Energien¹: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	Summe ⁸ :

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

MODERNISIERUNGS- EMPFEHLUNGEN

Die Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis finden Sie auf Seite 4 des Energieausweises.

Es handelt sich um stichpunktartige Empfehlungen zur Modernisierung der Immobilie. Die Modernisierungsempfehlungen sind praktische Hinweise, wie der bauliche Wärmeschutz verbessert oder wie die Heizungsanlage optimiert werden kann.

Die unten stehende Abbildung zeigt die Vorlage aus dem aktuell geltenden Energieausweisformular zu den Empfehlungen.

Es besteht KEINE gesetzliche Pflicht, die dort genannten Modernisierungsempfehlungen umzusetzen.

WICHTIG: Die Angabe von Modernisierungsempfehlungen ist keine Pflicht. Es kann deshalb sein, dass in einem Energieausweis keine Empfehlungen ausgesprochen worden sind.

Hinweise können ergeben zu:

- Dämmung Dach oder Außenwände
- Erneuerung Fenster
- Dämmung von Leitungen
- Einbau von neuen Thermostaten
- Einbau einer Solaranlage
- evtl. Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
- hydraulischem Abgleich

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☐ nicht möglich						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenfassung mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

MODERNISIERUNGS- EMPFEHLUNGEN

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Dämmung 10 cm WLS 025 Leichtmetallrahmentür 1,1	☒	☐		
2	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 3/0,9/1,4	☒	☐		
3	Heizung	Biomasse-Heizkessel, Holzpellets	☒	☐		
☐ weitere Einträge im Anhang						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:			 Gebäudeenergieberater HWK			

So könnten konkrete Modernisierungsempfehlungen in einem Energieausweis formuliert sein. Hier gab es Empfehlungen an die Eigentümer zur Dämmung der Fassade, dem Einbau neuer Fenster mit einem geringeren Wärmedurchlasskoeffizienten und dem Austausch der Heizungsanlage.

Bitte beachten Sie den Hinweis aus dem Energieausweis, dass die Modernisierungsempfehlungen der Information des Eigentümers dienen. Es handelt sich dabei nicht um Arbeiten, die von Gesetzes wegen ausgeführt werden müssen.

Mit diesen Empfehlungen kann die energetische Bilanz der Immobilie verbessert werden.

Eine zusätzliche Energieberatung kann weitere Hinweise oder Impulse für die Modernisierung ergeben.

HEIZKOSTEN AUS DEM ENERGIEAUSWEIS ABLEITEN?

Aus dem Energieausweis können die für die Beheizung der Immobilie erforderlichen Energiekosten nicht direkt abgeleitet werden.

Der Energieausweis zeigt lediglich an, wie hoch der Energieverbrauch oder der Energiebedarf eines Gebäudes ist. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass ein Energieausweis immer für das gesamte Gebäude erstellt wird und nicht für eine einzelne Einheit in einem Gebäude. Wenn der Energieausweis für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erstellt worden ist, dann gilt der angegebene Verbrauch/Bedarf für beide Einheiten. Das gilt auch dann, wenn der Energieausweis für ein ganzes Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohnungen erstellt worden ist.

Aus der unten stehenden Tabelle der Verbraucherzentrale kann eine Ableitung der Heizkosten in Verbindung mit dem Gesamtenergieverbrauch/-bedarf erfolgen.

Die Verbraucherzentrale gibt die folgenden Hinweise zu der Tabelle:

* Ist bei einem vor dem 1. Mai 2014 erstellten Energieausweis der Warmwasserverbrauch nicht enthalten, muss der auf dem Ausweis genannte Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20,0 kWh/(m²a) erhöht werden.

** Die berechneten Energiekosten sind Durchschnittswerte, inklusive Mehrwertsteuer, die je nach Lage der Wohnung und individuellen Verbrauch stark abweichen können. Der Unterschied zwischen der Wohnfläche und der Nutzfläche, auf die sich der Energieausweis bezieht ist rechnerisch berücksichtigt worden.

Angenommener Energiepreis 13 ct je Kilowattstunde.

Tabelle der Verbraucherzentrale

Quelle: www.verbraucherzentrale.de

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude ab Mai 2014

Energieeffizienzklasse	Energiebedarf - oder -verbrauch*	Ungefähre jährliche Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche **
A+	unter 30 kWh/(m ² a)	etwa 3 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/(m ² a)	7 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/(m ² a)	12 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/(m ² a)	16 Euro
D	100 bis unter 130 kWh/(m ² a)	21 Euro
E	130 bis unter 160 kWh/(m ² a)	27 Euro
F	160 bis unter 200 kWh/(m ² a)	34 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/(m ² a)	42 Euro
H	über 250 kWh/(m ² a)	50 Euro und mehr

Wie bekomme ich einen Energieausweis?

Jede Immobilie benötigt einen Energieausweis. Die nun folgende Einschränkung klingt fast so, als würden wir über ein kleines gallisches Dorf schreiben ...

Welche Immobilien benötigen keinen Energieausweis?

An erster Stelle sind Immobilien zu nennen, die unter **Denkmalschutz** stehen. Gemäß § 105 GEG kann bei Baudenkmälern von den Anforderungen des GEG abgewichen werden.

Deshalb müssen bei denkmalgeschützten Immobilien keine Angaben zum Energieausweis in den Immobilienanzeigen gemacht werden.

Eine weitere Ausnahme betrifft Gebäude mit einer **geringen Wohnfläche von unter 50 m²** (§ 104 GEG). Das bedeutet, dass z.B. beim Verkauf von **Datschen**, Lauben oder den sehr populären **Tiny-Häusern** kein Energieausweis erstellt werden muss.

Immobilien, die als reine **Ferienhäuser** genutzt werden, benötigen ebenfalls dann keinen Energieausweis, wenn die Nutzungsdauer des Gebäudes im Jahr nicht mehr als vier Monate beträgt. Es handelt sich dann um ein nicht durchgängig beheiztes Gebäude im Sinn des GEG.

Neubauten benötigen ebenfalls keinen Energieausweis in der Planungs- und Bauphase. Hier wird der Energieausweis mit der Übergabe der Immobilie ausgestellt und an den Eigentümer übergeben.

Alle anderen Immobilien ...

... benötigen einen Energieausweis.

Egal, ob es sich um ein Einfamilienhaus, ein Reihenheim, eine Doppelhaushälfte oder um eine Eigentumswohnung handelt, ein Energieausweis muss vorhanden sein, wenn eine Immobilie verkauft oder vermietet werden soll.

Gewerbeimmobilien wie Bürohäuser, Einzelhandelsimmobilien oder Hotels sowie öffentliche Bauten benötigen einen Energieausweis.

Energieberater oder digital

Energieausweise werden von den sogenannten ausstellungsberechtigten Personen im Sinn des § 88 GEG ausgestellt. Das sind genauso **Architekten** wie **Schornsteinfeger** oder **Energieberater**. Sie können sich an Ihren Schornsteinfeger oder Energieberater zur Ausstellung des Energieausweises wenden.

Zusätzlich gibt es digitale Angebote, wie z.B. **www.energieausweis48.de**, über deren Webseiten digital ein Energieausweis ausgestellt werden kann. Hinter den digitalen Angeboten steht immer eine berechtigte Person, die den Ausweis ausstellen darf.

Wer benötigt einen Energieausweis?

Die beiden unterschiedlichen Arten von Energieausweisen, der Verbrauchs- und der Bedarfsausweis, sind für einzelne Immobilienarten verbindlich vorgeschrieben, bei anderen Immobilien besteht ein Wahlrecht. Immobilieneigentümer können frei entscheiden, ob sie einen Bedarfs- oder einen Verbrauchsausweis erstellen lassen.

Wichtigste Festlegung im Neubau

Für neu gebaute oder geplante Immobilien muss immer ein Bedarfsausweis erstellt werden. Während bei Verbrauchsausweisen ausschließlich der individuelle Energieverbrauch der Bewohner für die Erstellung des Energieausweises genutzt wird, liegen Verbrauchsdaten beim Neubau noch nicht vor. Deshalb wird aus den Planungsdaten und -unterlagen der neu gebauten Immobilien der Energiebedarf errechnet und daraus der Energiebedarfsausweis erstellt.

Für Immobilien, die **vor November 1977** errichtet worden sind und in denen sich **zwischen ein und vier Wohnungen** befinden, muss ebenfalls ein **Bedarfsausweis** erstellt werden. Das gilt immer dann, wenn das Haus energetisch nicht modernisiert oder saniert worden ist.

Für ein Zweifamilienhaus mit dem Baujahr 1968 ist deshalb immer ein Energiebedarfsausweis zu erstellen, es sei denn, einer der Eigentümer hat in der Zwischenzeit die Immobilie auf einen neueren energetischen Standard gebracht.

Warum 1977?

Im November 1977 ist die erste Wärmeschutzverordnung in Kraft getreten, die für Neubauten energetische Standards festgelegt hat.

Bei allen anderen Immobilien kann die Art des zu erstellenden Energieausweises frei ausgewählt werden (vgl. unsere unten stehende Tabelle).

In Kurzform als Tabelle:

	Baujahr vor Nov. 1977 (energetisch unsaniert)	Baujahr ab Nov. 1977	Neubau
1 - 4 Wohneinheiten	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis	Bedarfsausweis
> 4 Wohneinheiten	Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis	Bedarfsausweis
Denkmalschutz	Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen, benötigen keinen Energieausweis		
Kleine Gebäude	Gebäude, mit maximal 50 m² Nutzfläche, brauchen keinen Energieausweis		
Ferienhäuser	Ferienhäuser, mit einer Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten im Jahr, benötigen keinen Energieausweis		

FAQ Energieausweis

Steht im Energieausweis, wie alt eine Heizung ist?

Nein, das Baujahr der Heizungsanlage ist im Energieausweis nicht angegeben. Das Alter der Heizungsanlage können Sie dem Typenschild der Heizung entnehmen. Teilweise muss aber aus der Typennummer über einen Baujahrsrechner des Herstellers der Heizung das Baujahr der Heizung eigenständig ermittelt werden. Solche Baujahrsrechner finden sich auf den Webseiten einiger Hersteller der Heizungsanlagen. Aus den Betriebsanleitungen ist ersichtlich, in welchem Jahr die Heizung produziert worden ist.

Übrigens ist unter den Pflichtangaben aus dem Energieausweis eine **Rubrik "Baujahr"** vorgesehen. Diese Rubrik meint aber nicht das Baujahr der Heizungsanlage, sondern das Baujahr der Immobilie.

Kann ich die Nachrüstpflichten aus dem Energieausweis ablesen?

Etwaige Nachrüstpflichten in einer Immobilie werden im Energieausweis nicht ausdrücklich ausgewiesen.

Allerdings kann es sein, dass in den Modernisierungsempfehlungen Hinweise zu den nicht erfüllten Nachrüstpflichten stehen. Ein aufmerksamer Energieausweisersteller, der diese Informationen abfragt, wird in den Modernisierungsempfehlungen ausweisen, ob diese erfüllt sind.

Was bedeutet die Registrierungsnummer beim Energieausweis?

Jeder Energieausweisersteller muss beim Bundesamt für Bauphysik eine Registriernummer für den Energieausweis beantragen. Damit kann die Qualität der Energieausweise und die Kontrolle der Angaben in den Ausweisen sichergestellt werden.

WER STELLT DEN ENERGIEAUSWEIS AUS?

Energieberater, Schonsteinfeger oder digital z.B. über den Service von Energieausweis48, können Sie einen Energieausweis in Auftrag geben und erhalten.

HIER BEKOMMEN SIE EINEN ENERGIEAUSWEIS

Über den folgenden Link können Sie einen Energieausweis bei Energieausweis48 direkt bestellen:

www.immowerthessen.de/energieausweis



WAS KOSTET EIN ENERGIEAUSWEIS?

Bei digitalen Anbietern können Sie einen Energieausweis ab ca. 70,- EUR netto bestellen, müssen aber alle Angaben selbst zusammentragen und eintragen. Bei einem Vor-Ort-Service sollten Sie mit Kosten ab etwa 400,- EUR netto rechnen.

FÖRDERUNG ENERGIEBERATUNG?

Bei Drucklegung dieser Ausgabe der Publikation gab es keine Fördermittel für eine reine Energieberatung. Gefördert wird die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans. Eine Energieberatung für ein Einfamilienhaus kostet ab ca. 600,- EUR netto unter Berücksichtigung der Förderung.



**JOHNS
NESSLER**

16

TEIL

HEIZUNGSPAKETTE

www.heizungsgesetz.immobilien

DIE HEIZUNGSPLAKETTE

Die Heizungsplakette ist ein Zusatzangebot, das Sie nutzen können, um einen Überblick über die mögliche Weiternutzung Ihrer Heizung zu erhalten.

Sie bestellen die Heizungsplakette unter

www.heizungsplakette.de.

In dem Bestellformular geben Sie uns einige Angaben zu Ihrer Immobilie und Ihrer Heizung. Wir erstellen auf Basis Ihrer Angaben für Sie die Heizungsplakette.

Es sind folgende Angaben erforderlich:

- Adresse
- Hersteller der Heizung
- wesentlicher Energieträger
- Heizungsart
- Baujahr der Heizung
- Heizungstechnik

Wir leiten Sie dabei durch diese Angaben mit Formulierungsvorschlägen, die Sie in einem Pull-Down-Menü finden.

Wenn ein Energieausweis vorhanden ist, können Sie das Ausstellungsdatum des Energieausweises angeben. Wir hätten gern ein Foto der Heizung und idealerweise auch ein Foto von dem Typenschild der Heizung, aus der sich die Bezeichnung ergibt.

Auf den folgenden beiden Seiten sehen Sie ein Muster einer fertig ausgestellten Heizungsplakette. Wir weisen darauf aus, bis wann die Heizung weiter betrieben werden darf.

Was sagt ...

... der Energieausweis?

Der Energieausweis zeigt die Energiekennklasse ("A+" bis "H") anhand des Gesamtenergieverbrauchs bzw. -bedarfs eines Gebäudes übersichtlich an und enthält Modernisierungsempfehlungen für das **Gebäude**. Der Energieausweis ist 10 Jahre gültig.

... das Energielabel?

Das Energielabel, das seit 2019 Pflicht ist, zeigt für die **Heizungsanlage** die Energiekennklasse in den Effizienzklassen von "A+" bis "H" an.

... das Typenschild?

Aus dem Typenschild der **Heizung** können Sie den Hersteller und die Typenbezeichnung sowie in einigen Fällen auch die Heizungstechnik ablesen. Das Baujahr muss oft aus der Typennummer errechnet werden.

... die Heizungsplakette?

Die Heizungsplakette zeigt Ihnen an, wie lange die eingebaute Heizung in Ihrer Immobilie weiter betrieben werden darf. Es ist keine Pflicht, die Heizungsplakette zu bestellen. Es ist aber gut, die Heizungsplakette zu haben. So haben Sie für sich Sicherheit. Einem möglichen Kauf-Interessenten für Ihre Immobilie können Sie zeigen, was das aktuelle Heizungsgesetz genau für die vorhandene Heizung bedeutet.

Gebäude-
energie
gesetz
2024

DIESE HEIZUNGSPAKETTE
IST GÜLTIG BIS
31.12.2026



HEIZUNGSPAKETTE

für die
Gasheizung

in der Immobilie:

abc-Strasse 1, abc-hausen

Hersteller der Heizung: sbcHersteller Baujahr der Heizung: 2004

Heiztechnik: Brennwerttechnik EFH: Ja ☒

Energieträger: Gas Zentralheizung: Ja ☒

Energieausweis: liegt vor (aus 2019)

Angaben gemacht von: Eigentümerin abcfrau abcperson

Weiterbetrieb möglich bis: 2044 (evtl. 2039)

Diese Heizung kann nach den Vorschriften des aktuellen GEG bis Ende 2044 weiterbetrieben werden, wenn die Heizung funktionstüchtig bleibt und nicht irreparabel kaputt geht.

15.08.2024
Datum
der Ausstellung

Sven Johns/Carsten Nessler

www.heizungsgesetz.immobilien

Bitte beachten
Sie die Hinweise
auf Seite 2

ANGABEN ZUR HEIZUNGSPLAKETTE



DIE AUSGESTELLTE HEIZUNGSPLAKETTE

- basiert auf den Angaben der Person, die auf der Vorderseite genannt ist
- ist von den Ausstellern nicht vor Ort kontrolliert worden
- basiert auf den gesetzlichen Vorgaben des GEG in der Fassung ab 01.01.2024
- geht davon aus, dass fossile Energieträger nach dem bei Ausstellung der Heizungsplakette geltenden GEG 2024 bis zum 31.12.2044 weitergenutzt werden können
- geht davon aus, dass die Heizung funktionstüchtig ist bzw. repariert werden kann. Sollte die Heizung irreparabel defekt sein oder werden, muss eine neue Heizung nach den Vorgaben des GEG eingebaut werden
- geht davon aus, dass keine zusätzlichen Betriebs- oder anderen Verbote für Heizkessel nach der Fassung GEG 2024 eingeführt worden sind und auch keine anderen Betriebsverbote nach anderen Gesetzen bestehen
- gilt nur für die genannte Immobilie mit der genannten Heizung
- hat aufgrund der zu erwartenden gesetzlichen Neuregelungen des GEG in 2026 eine beschränkte Gültigkeitsdauer bis 31.12.2026
- dient ausschließlich der Information von Eigentümern, Kaufinteressenten, Immobilienexperten über die gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf die Angaben, die zur Ausstellung dieser Heizungsplakette geführt haben. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird von den Ausstellern nicht übernommen.

abc-Strasse 1, abc-hausen

Hinweise zur Heizungsplakette zur Immobilie abc-Strasse 1, abc-hausen, mit dem Ausstellungsdatum vom <15.08.2024> und den Angaben, die von <abcfrau abcperson> stammen

ANHANG

TEIL

ÜBERSICHT KOSTEN,
TECHNISCHE BEGRIFFE,
UNSERE WICHTIGSTEN
STICHWORTE
UND DIE FAQ

EINIGE WICHTIGE LINKS

Wichtige Links:

Links zum Thema Förderung:

www.kfw.de -> Neubau/Bestehende Immobilie ->

www.sanierungsrechner.kfw.de

Heizungsförderung der KfW:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Förderprodukte/Heizungsförderung-für-Privatpersonen-Wohngebäude-\(458\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/Heizungsforderung-fur-Privatpersonen-Wohngebäude-(458)/)

Übersicht Bundesprogramm Energieeffiziente Gebäude (BEG)

https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/effiziente_gebaeude_node.html

Weitere Links:

www.co2kostenaufteilung.bmwk.de (Rechner für die Kostenaufteilung CO2)

www.kww-halle.de (Kompetenzzentrum Kommunale Wärmewende)

<https://www.co2online.de/service/energiesparchecks/heizcheck/>
(Heizkostenrechner und Heizkostenvergleich)

<https://verbraucherzentrale-energieberatung.de/> (Energieberatung der VZ)

<https://www.energie-effizienz-experten.de/> (Liste der Energieexperten für die Erstellung des individuellen Sanierungsfahrplans)

Richtlinie Bundesförderung Energieberatung Wohngebäude (aus 2023)

<https://www.bundesanzeiger.de/pub/de/amtlicher-teil?3&year=2023&edition=BAAnz+AT+21.06.2023>

Richtlinie Energieberatung Wohngebäude - Vor-Ort-Beratung (aus 2020)

https://www.bundesanzeiger.de/ebanzwww/wexsservlet?page.navid=to_bookmark_officialsite&genericsearch_param.edition=BAAnz+AT+04.02.2020&global_data.language=de

www.gebaeudeforum.de

(mit vielen Hinweisen zum individuellen Sanierungsfahrplan)

<https://www.test.de/Photovoltaik-Rechner-1391893-0/>
(Renditerechner Photovoltaikanlage Stiftung Warentest)

Aktueller Gesetzestext GEG

<https://www.gesetze-im-internet.de/geg/>

Alle Links werden von uns regelmäßig auf unserer Webseite unter **[www.heizungsgesetz-immobilien](http://www.heizungsgesetz-immobilien.de)** aktualisiert und können auch dort eingesehen werden.

Was kostet bei einem Einfamilienhaus eigentlich ...

1. Eine neue Haustür?

Abhängig vom Einbruchschutz, Dämmfunktion, Material, zusätzlichem feststehendem Element etc. muss für eine neue Haustür in normaler Größe etwa 2.500,- € veranschlagt werden, zzgl. Einbau.

2. Die Dämmung der Warmwasserrohre?

Je nach Material und Dämmstärke kostet der laufende Meter Rohrisolierung von 2,- € bis 6,- €. Faustformel: die Dämmung sollte so dick wie das Rohr sein.

3. Der Austausch von Fenstern?

Ein Standardfenster aus Kunststoff im Maß 1,20 m x 1,50 m mit zwei Fensterflügeln, kostet mit Zweifachverglasung zwischen 500,- € und 800,- €; das gleiche Fenster in Holz mit Dreifachverglasung und Einbruchschutz (kostet zwischen 1.500,- € und 2.000,- €, zzgl. Einbau).

4. Die Dämmung der obersten Geschossdecke?

Die nicht-begehbare Variante (z.B. mit Dämmwolle) kostet je nach Art und Dicke in etwa 10,- € bis 30,- € pro m². Die begehbare Variante (z.B. mit befestigten Polystyrol-Platten) kosten je nach Dicke und Ausführung zwischen 30,- € und 60,- €, zzgl. Verlegung.

5. Eine neue Solaranlage?

Die Kosten für eine Photovoltaikanlage liegen bei etwa 250,- 350,- € je kWp (Kilowatt-Peak). Hinzu kommen Installation und evtl. ein Stromspeicher. Ein 800 Watt Balkonkraftwerk kostet hingegen etwa 500 - 1.000,- € als Komplettpaket.

6. Die Dämmung der Fassade?

Eine Fassadendämmung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) kostet zirka 170,- € bis 220,- € pro m² inklusive Gerüst, Putz und Farbe. Hinzu kommen im Bestand noch Nebenarbeiten wie Laibungsdämmung, Dachüberstand vergrößern und Regenrinne / Fallrohr versetzen.

7. Eine Lüftungsanlage

Dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung, die je Raum eingebaut werden, kosten etwa 400,- € bis 600,- € / Raum. Die komfortabelste Lösung ist ein zentrales Lüftungssystem mit automatischer Steuerung und Wärmerückgewinnung (zirka 5.000,- € bis 15.000,- € je nach Art für ein Einfamilienhaus - jeweils zzgl. Einbau).

Alle Angaben Stand: August 2024

Was kostet eigentlich ...



1. Ein Energieausweis?

Verbrauchsausweis ca. 70,- EUR (digitale Angebote)
Bedarfsausweis ca. 100,- EUR (digitale Angebote)
Bedarfsausweis beim Energieberater mit Vor-Ort-Besichtigung ca. 400,- EUR

2. Die Heizungsplakette?

Die Heizungsplakette bestellen Sie digital unter www.heizungsplakette.de.
Diese kostet 49,- EUR inkl. MwSt. (Einführungspreis)

3. Ein Energie-Check bei den Verbraucherzentralen?

Der telefonische oder online Energie-Check bei den Verbraucherzentralen ist kostenlos. Der Vor-Ort-Besuch kostet max. 30,- EUR.

4. Ein hydraulischer Heizungsabgleich?

Der vom Heizungsinstallateur durchgeführte hydraulische Heizungsabgleich führt dazu, dass die richtige Wassermenge zu jedem Heizkörper gepumpt wird. Kosten: ca. 1.000,- EUR je Einfamilienhaus.

5. Elektronisch gesteuerte Heizkörperthermostate?

Die Preise für elektronisch gesteuerte Heizkörperthermostate beginnen ab ca. 30,- EUR je Stück zzgl. der Kosten für den Einbau (oder DIY)

6. Ein individueller Sanierungsfahrplan?

Ein individueller Sanierungsfahrplan kostet für ein Einfamilienhaus etwa zwischen 1.300,- EUR bis ca. 2.000,- EUR. Es werden 50 % gefördert, maximal 650,- EUR.

7. Eine Heizungsoptimierung

Die Kosten betragen zwischen ca. 700,- EUR bis ca. 1.200,- EUR; meistens ist ein hydraulischer Abgleich erforderlich. Auch hier ist eine Förderung möglich.

Alle Angaben Stand: August 2024

www.heizungsgesetz.immobilien

ÜBERBLICK TECHNISCHE FACHBEGRIFFE

10-Prozent-Regel

Wird eine Sanierungsmaßnahme an einem der Bauteile (Dach, Fenster, Fassade, Außenmauerwerk usw.) begonnen und werden mehr als 10 Prozent des Bauteils bearbeitet, dann muss das gesamte Bauteil energetisch und den Anforderungen des GEG entsprechend saniert werden.

Ausdehnungsgefäß

Das Ausdehnungsgefäß kommt bei Heizungsanlagen, die mit Warmwasser funktionieren, zum Einsatz und gleicht etwaige Druckschwankungen aus. Auch bei solarthermischen Anlagen sind Ausgleichsgefäße installiert.

Außentemperaturfühler

Tastfühler, der die Umgebungstemperatur außerhalb von geschlossenen Räumen misst und an die Heizungsanlage weitergibt.

Balkonkraftwerk

Ein Balkonkraftwerk ist eine Solaranlage zur Erzeugung von Strom, die über einen einfachen Anschluss an das Stromnetz dazu beiträgt, den Anteil des eingekauften Stroms zu senken.

Betriebsverbot Heizung

Heizungen ohne automatische Abschaltung und Heizungen, die vor 1991 eingebaut bzw. älter als 30 Jahre sind und bei denen keine Brennwert- oder Niedertemperatur-Technik im Einsatz sind, unterliegen schon jetzt einem Betriebsverbot nach dem GEG.

Brennwert-Technik

Die im Wasserdampf des Abgases enthaltene Energie wird zusätzlich zur Wärmeerzeugung genutzt und ist damit effizienter als die Wärme-Abgabe nicht zu nutzen.

CO₂-Preis

Der CO₂-Preis wird auf die Nutzer von Heizungsanlagen umgelegt. Bei Mietwohnungen wird der CO₂-Preis zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. 2024 beträgt der Preis je Tonne CO₂ insgesamt 45,- EUR und ab 2025 beträgt der Preis 55,- EUR je Tonne.

Dämmung Warmwasserrohre

Dämmstoff aus PVC oder Polyethylen zur Ummantelung von Warmwasserrohren in nicht beheizten Räumen.

Energieeffizienzklasse

Buchstabe im Energieausweis, der die energetische Einordnung der Immobilie auf einen Blick erleichtert. Die Klassen reichen von "A+" bis "H" (schlechteste Klasse).

ÜBERBLICK TECHNISCHE FACHBEGRIFFE

Einzelraumfeuerungsanlage

Öfen, Kamine, Ölöfen, Nachtspeicherheizungen, Back- und Badeöfen werden als Einzelraumfeuerungsanlagen bezeichnet, für die spezielle Vorschriften gelten. Für Einzelraumfeuerungsanlagen gilt das Betriebsverbot ab 2044 bei Einsatz fossiler Energieträger.

Energieberatung

Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans für ein Gebäude.

Energieeinsparung

Alle Maßnahmen, die zur Einsparung von Heizenergie/Heizkosten beitragen.

Fernwärme

Zentrale Bereitstellung von Heizenergie durch einen Wärmeversorger. Ein Gebäude wird an ein vorhandenes Fernwärmenetz angeschlossen und benötigt dann keine eigene Heizungsanlage mehr. Heißes Wasser in den Fernwärmenetzen wird durch Heizkraftwerke bereits erhitzt. Diese dürfen ab 2044 ebenfalls nicht mehr mit fossilen Energieträgern betrieben werden.

Flächenkollektor

Flächen- oder Flachkollektoren sind flacher als die Röhrenkollektoren. Die Flächenkollektoren sind die am meisten verbauten Solarkollektoren zur Erzeugung von warmem Wasser.

Fossile Energieträger

Gas, Öl, Torf und Kohle sind die fossilen Energieträger, die ab 2044 zur Nutzung für Heizungsanlagen verboten sind.

Hybridheizung

Heizungsanlagen, die verschiedene Energieträger nutzen und kombinieren. Zur Erreichung der 65-Prozent-Regel bei der Nutzung erneuerbarer Energien sind Hybridheizungen erlaubt. Bei Hybridheizungen kommt ein weiterer Energieträger zum Einsatz. Ab 2044 darf das kein fossiler Energieträger mehr sein.

Hydraulischer Abgleich

Optimierung des Warmwasserkreislaufs im Heizsystem durch Berechnung der erforderlichen Wassermenge und Temperatur für jeden Heizkörper.

kWp

KWp bezeichnet die Einheit Kilowattpeak für Solaranlagen zur Stromerzeugung, also Photovoltaikanlagen. Mit der Einheit der kWp werden einzelne Solaranlagen vergleichbar gemacht.

Niedertemperatur-Technik

Variable Erzeugung und Anpassung der Vorlauftemperatur für die Heizungsanlage; nicht so effizient wie die Brennwert-Technik.

ÜBERBLICK TECHNISCHE FACHBEGRIFFE

Photovoltaik

Photovoltaikanlagen dienen der Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie. Eine Photovoltaikanlage allein erfüllt nicht die Vorgaben von 65 Prozent erneuerbaren Energien.

Pufferspeicher

Warmwasserspeicher, in dem überschüssige Wärme/Energie aus Solaranlagen oder einer sonstigen Anlage zwischengespeichert wird, um diese später dem Heizsystem zuzuführen.

Röhrenkollektor

Ein Röhrenkollektor dient der Erzeugung von Warmwasser durch Sonnenenergie. Vakuumröhrenkollektoren gelten als effektiver als Flach- oder Flächenkollektoren und benötigen weniger Raum auf dem Dach.

Smart-Meter

Digitale, intelligente Stromzähler, die ab 2025 eingebaut werden können und einen besseren Überblick zu Stromverbrauch und Stromnutzung bringen sollen.

Solarthermie

Eine solarthermische Anlage dient der Erzeugung von Warmwasser durch Sonnenenergie. Solarthermische Anlagen erfüllen die Vorgaben des GEG bei der Umsetzung der 65 Prozent erneuerbare Energien.

Thermostat

Regelung des Warmwasserdurchlaufs durch Heizkörper. Elektronisch gesteuerte Heizkörperthermostate können zum Einsparen von Heizenergie beitragen.

Umwälzpumpe

Heizungspumpe, die den Wasserkreislauf im Heizungssystem sichert und das warme Wasser zirkulieren lässt. Die Umwälzpumpe wird mit Strom angetrieben. Alte Pumpen verbrauchen mehr/zu viel Strom.

U-Wert

Der Wärmedurchgangskoeffizient eines Bauteils wird als U-Wert bezeichnet. Dieser Wert gibt den Wärmestrom durch ein Bauteil zwischen warmer und kalter Seite an. Je nach Bauteil definiert das GEG eigene U-Werte.

Vorlauftemperatur

Ausgangstemperatur des Warmwassers am Kessel, das durch die Umwälzpumpe in den Heizungskreislauf verteilt wird.

Wärmebedarf

Die Wärmebedarfsrechnung für ein Gebäude bildet die Grundlage für die Ermittlung der richtig dimensionierten Heizungsanlage. Die Wärmebedarfsrechnung ist eine komplexe Rechnung für ein ganzes Gebäude.

ÜBERBLICK TECHNISCHE FACHBEGRIFFE

Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Das Wärmedämmverbundsystem ist ein System zur Dämmung von Außenwänden und Fassaden. Dämmstoff, Putzträgerschicht und Oberflächenschicht bilden zusammen das Wärmedämmverbundsystem.

Wärmedurchgangskoeffizient

Anlage 7 zum GEG legt für die einzelnen Bauteile die Wärmedurchgangskoeffizienten fest. Diese Koeffizienten müssen eingehalten werden, wenn ein Austausch von Bauteilen oder eine energetische Sanierung erfolgen.

Wärmenetz

Zentrale Versorgung von Gebäuden mittels zentral bereit gestellter Energie. Wärmenetze existieren als Fern- oder als Nahwärmenetze.

Wärmepumpe

Eine Wärmepumpe ist eine Heiztechnik, bei der der Umwelt thermische Energie entnommen und durch ein thermodynamisches System auf ein höheres Temperaturniveau gebracht wird, das für Heizzwecke genutzt werden kann. Wärmepumpen gibt es als Luft-Luft, Luft-Wasser, Erdwärme-Wasser und als Wasser-Wasser-Wärmepumpen. Am gebräuchlichsten ist die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Alle Wärmepumpentechniken erfüllen die Anforderungen an den Einsatz von 65 Prozent erneuerbaren Energien zur Beheizung eines Gebäudes.

Wasserstoff-ready

Bezeichnung für Gasheizungen, die zukünftig nicht nur reines Gas, sondern ein Gas-Wasserstoffgemisch verbrennen können und deshalb als bereit für die Nutzung von Wasserstoff (Wasserstoff-ready) bezeichnet werden.

Wirkungsgrad Wärmepumpe

Der Wirkungsgrad einer Wärmepumpe bezeichnet die Effektivität der Wärmepumpe bei der Nutzung des Stroms, der die Wärmepumpe antreibt, zur Erzeugung von Heizenergie. Wärmepumpen haben in der Regel einen Wirkungsgrad von 2,5 bis 5,0. Je höher der Wirkungsgrad, desto effektiver die Wärmepumpe.

Worst Performing Buildings

Die sog. Worst Performing Buildings sind die 25 Prozent energetisch schlechtesten Gebäude in Deutschland. Es sind die Immobilien, die zur Energieeffizienzklasse "H" gehören. Bei Sanierung eines Worst Performing Buildings zu einem Effizienzhaus wird ein um 10 Prozent erhöhter Tilgungszuschuss bei der Förderung gewährt.

UNSERE WICHTIGSTEN STICHWORTE - ALPHABETISCH

Wir haben in dieser Aufstellung unsere wichtigsten Stichworte für Sie zusammengefasst, um Ihnen den Zugriff auf die Sie am meisten interessierenden Themen zu erleichtern.

Antrag Fördermittel

Bitte beachten Sie, dass Sie den Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln in der Regel vor dem Beginn der geplanten Maßnahme stellen müssen. Es gibt nur eine kurze Übergangsfrist als Ausnahme für Anträge von Maßnahmen, die vor dem 01.08.2024 begonnen worden sind und bei denen der Antrag auf Förderung innerhalb von drei Monaten nachgereicht werden kann.

(siehe dazu ausführlich unser Kapitel 13 "Fördermittel").

EU-Gebäuderichtlinie

Die EU-Gebäuderichtlinie ist die gesetzliche Grundlage für die nationalen Vorschriften beim energetischen Zustand und der energetischen Sanierung von Immobilien. Wird die EU-Gebäuderichtlinie geändert, dann wird anschließend in der Regel auch das GEG geändert. Die letzte Änderung der EU-Gebäuderichtlinie stammt aus dem Jahr 2024. Diese neuen Regelungen müssen bis 2026 in deutsches Recht umgesetzt werden.

(siehe dazu ausführlich unser Kapitel 1 "Einführung").

Finanzierung/Baufinanzierung

Energetisch schlecht ausgestattete Immobilien, vor allem die Immobilien der Energieeffizienzklassen "G" und "H" werden von Banken zunehmend kritisch gesehen, wenn es um die Bewilligung einer Baufinanzierung geht. Das ist sowohl für Eigentümer, die eine solche Immobilie verkaufen wollen, als auch für Kauf-Interessenten eine alarmierende Entwicklung. Vielfach wird bei der Baufinanzierung nicht nur nach der Vorlage eines Energieausweises, sondern auch nach der Vorlage eines individuellen Sanierungsfahrplans gefragt. Anhand des individuellen Sanierungsfahrplans kann eine finanzierende Bank den zu erwartenden finanziellen Aufwand einer energetischen Verbesserung der Immobilie und damit den Investitionsbedarf der Käufer abschätzen.

Fördermittel

Für den Heizungstausch und für die energetische Sanierung von Immobilien gibt es Fördermittel. Diese sind zum einen als nicht rückzahlbarer Zuschuss und zum anderen als zinsvergünstigtes Darlehen erhältlich. Die Fördermittel hängen von der Verfügbarkeit der Mittel ab. Deshalb sollten Sie vor der Planung einer energetischen Maßnahme oder eines Heizungstauschs prüfen, ob das aktuelle Fördermittelprogramm verfügbar ist.

(siehe dazu ausführlich unser Kapitel 13 "Fördermittel").

UNSERE WICHTIGSTEN STICHWORTE - ALPHABETISCH

Gasetagenheizung

Die Eigentümer von Immobilien, in denen die Heizungsversorgung mit einer Gasetagenheizung erfolgt, stehen vor besonderen Herausforderungen beim Heizungstausch und bei der Erfüllung der Pflichten nach dem GEG. Wir haben die Fristenregelungen zum Tausch von Heizungsanlagen und die Beschlussfassung in einer WEG ausführlich in dieser Publikation erläutert.

(siehe dazu ausführlich unser Kapitel 7 "Besonderheiten bei Gasetagenheizungen", Kapitel 8 "Hinweise für Eigentümer" und Kapitel 10 "Hinweise für WEG")

Gebäudeenergiegesetz - GEG

Das aktuelle GEG wird in der geltenden Fassung seit 01.01.2024 angewendet. Das GEG ist die Grundlage für alle energetischen Maßnahmen und den Heizungstausch in den Gebäuden.

Heizungsplakette

Viele Immobilieneigentümer, Kauf-Interessenten, aber auch manche Berater sind unsicher, wenn es um die gesetzlichen Vorgaben aus dem GEG und um die Frage eines zwangsweisen Austauschs von Heizungen geht. Dafür haben wir die Heizungsplakette eingeführt. Sie können diese unter www.heizungsplakette.de erwerben und haben damit die wichtigsten Informationen rund um Ihre Heizung übersichtlich zusammengefasst. In der Heizungsplakette steht, wie lange eine Heizung weiter betrieben werden darf.

(siehe dazu unser Kapitel 16 "Heizungsplakette")

Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)

Der individuelle Sanierungsfahrplan ist keine Pflicht. Eigentümer müssen keinen individuellen Sanierungsfahrplan in Auftrag geben. Wir sind der Auffassung, dass der individuelle Sanierungsfahrplan die unerlässliche Grundlage für die Planung von energetischen Maßnahmen an einem Gebäude ist und raten Eigentümer dazu, einen solchen in Auftrag zu geben. Energieberater und Energieeffizienz-Experten erstellen den individuellen Sanierungsfahrplan. Wenn Sie Fördermittel für eine energetische Sanierung in Anspruch nehmen wollen, müssen Sie zuvor einen individuellen Sanierungsfahrplan in Auftrag geben.

(siehe dazu ausführlich unser Kapitel 14 "Individueller Sanierungsfahrplan")

Nachrüstpflichten

In vielen Zeitungsartikeln und Internetbeiträgen ist immer wieder die Rede davon gewesen, dass das GEG neue Nachrüstpflichten für Immobilieneigentümer mit sich gebracht hat. Das ist nicht richtig. Das GEG 2024 hat keine einzige zusätzliche

...

UNSERE WICHTIGSTEN STICHWORTE - ALPHABETISCH

... Nachrüstpflicht für Eigentümer oder Erwerber einer Immobilie mit sich gebracht. Die Nachrüstpflichten aus dem GEG sind alle schon durch die vorherigen Gesetzesfassungen eingeführt worden. Wir haben den Eindruck, dass hier weiterhin viel falsches Fachwissen im Umlauf ist und räumen damit auf. (siehe dazu ausführlich unser Kapitel 5 “Nachrüstpflichten”).

Pflichten Käufer

Das GEG enthält keine zusätzlichen Pflichten für die Käufer einer Immobilie, die neu sind oder neu eingeführt worden sind. Die schon seit vielen Jahren im Gesetz verankerten Nachrüstpflichten können in Einzelfällen von Immobilieneigentümern, die schon am 01.02.2002 in ihrem Haus gewohnt haben, noch nicht erfüllt sein. In diesem Fall müssen Immobilienkäufer die Dämmung der obersten Geschossdecke und die Dämmung der Warmwasserleitungen in nicht beheizten Räumen innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf der Immobilie umsetzen. Weitere Nachrüstpflichten bestehen nicht. Wir weisen auch auf die Heizungsoptimierung nach §§ 60 b und 60 c GEG hin. (siehe dazu ausführlich unser Kapitel 5 “Nachrüstpflichten”).

Rechnung/Amortisation

Die Amortisation von Investitionen in die eigene Immobilie hängt von vielen Faktoren ab. Die Einsparung der Heizkosten soll die zuvor getätigte Investition in die energetische Sanierung der Immobilie oder den Heizungstausch nach und nach bezahlen. Der Einbau einer neuer Heizung kann sich in einem Zeitraum von 10 bis 12 Jahren amortisieren. Energetische Maßnahmen können sich in einem Zeitraum bis ca. 15 Jahren amortisieren.

Sanierungspflicht

Das GEG enthält keine Sanierungspflicht für die energetische Sanierung von Einfamilienhäusern oder anderen Immobilien. Lassen Sie sich nicht durch andere Meldungen, die Sie an anderer Stelle lesen oder gelesen haben, irritieren. Nur dann, wenn energetische Maßnahmen an einer Immobilie gestartet werden und 10 Prozent eines Bauteils saniert werden, muss das gesamte Bauteil (z.B. die Fassade) saniert werden. (siehe dazu ausführlich unser Kapitel 6 “Sanierungspflicht”).

Smart-Meter

Der Einbau von Smart-Meter-Stromzählern wird in den Jahren ab 2025 deutlich verstärkt werden. Wir raten allen Immobilieneigentümern, bei denen der Einbau eines Smart-Meters in Betracht kommt, einen Antrag auf Einbau zu stellen. Zunächst werden Immobilien, bei denen eine Photovoltaikanlage und/oder eine Wärmepumpe und/oder eine Wallbox für E-Autos im Einsatz ist, mit einem Smart Meter versorgt.

UNSERE WICHTIGSTEN STICHWORTE - ALPHABETISCH

Wertermittlung

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts wird der energetische Zustand der Immobilie berücksichtigt. Immer wieder taucht die Frage auf, ob eine Immobilie weniger wert ist, wenn dort eine "alte" Heizung in Betrieb ist. Eigentümer stellen sich die Frage, ob sie ihre Kaufpreisvorstellung reduzieren müssen. Kauf-Interessenten stellen sich die Frage, ob sie einen größeren Verhandlungsspielraum beim Kaufpreis haben, wenn die Heizung schon etwas älter ist. Die wichtigste Aussage ist, dass ein Käufer keinen Anspruch auf die Übertragung einer Immobilie mit einer neuen Heizung hat. Es wird die Immobilie erworben, wie diese steht und liegt. Sollte das typische Betriebsalter einer Heizung, das etwa 25 Jahre beträgt, überschritten sein, wird der anstehende Heizungstausch bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt werden.

(siehe dazu ausführlich unser Kapitel 8 "Hinweise für Eigentümer").

Zwangstausch Heizung

Das GEG enthält keine Vorschriften zum Zwangstausch von funktionierenden Heizungen. Eine Öl- oder eine Gasheizung darf solange weiter betrieben werden, wie diese funktioniert und/oder repariert werden kann. Die Käufer einer Immobilie müssen eine funktionierende Öl- oder Gasheizung nicht austauschen.

(siehe dazu ausführlich unser Kapitel 4 "Eine bestehende Heizung austauschen").

FAQ

Wie lange darf ich meine bestehende Gas-/Ölheizung betreiben?

Die in Ihrem Haus vorhandene Öl- oder Gasheizung darf nach der aktuellen Gesetzeslage bis 31.12.2044 weiter betrieben werden, solange die Heizung nicht vollständig kaputt geht und nicht mehr repariert werden kann. Erst im Fall einer solchen Havarie muss ein Heizungstausch erfolgen und die Vorgaben des aktuellen Heizungsgesetzes eingehalten werden.

Ist in Ihrer Stadt eine kommunale Wärmeplanung erfolgt (Mitte 2026/2028), dann greifen beim Heizungstausch die Regelungen des GEG ein und es muss eine Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien eingebaut werden.

Solange eine bestehende Heizung funktioniert, ist kein Austausch erforderlich.

Es kann sich dennoch lohnen, dass Sie sich mit dem Einbau einer neuen Heizung befassen, weil Sie dadurch vielleicht Heizkosten sparen und Fördermittel beim Austausch der Heizung nutzen können, die die Umrüstung der Heizung lohnt.

Muss ich meine funktionierende Heizung herausreißen?

Eine funktionierende Heizung muss aus einem Haus nicht herausgerissen werden. Sollten Sie etwas anderes gelesen oder gehört haben, dann entspricht das nicht der aktuellen Gesetzeslage. Funktionierende Heizungen mit einer automatischen Abschaltung und Brennwert- oder Niedertemperatur-Technik dürfen bis Ende 2044 (bzw. evtl. nur bis 2039) weiter betrieben werden, wenn die Heizungen weiterhin repariert werden können.

Muss ich 2024/2025 eine Wärmepumpe einbauen?

Nein. Das neue Heizungsgesetz schreibt bei bestehenden Immobilien den Einbau von Wärmepumpen in 2024 oder 2025 nicht vor. Sollten Sie etwas anderes gehört haben, entspricht das nicht der geltenden Rechtslage. Kein Eigentümer eines bestehenden Hauses wird in diesen beiden Jahren gezwungen, eine Wärmepumpe einzubauen.

FAQ

Ich habe von einer Austauschpflicht für Ölheizungen gehört. Ist das richtig? Was sagt das GEG dazu?

Es gibt generell keine Austauschpflichten für funktionierende Heizungen, sodass eine vorhandene Ölheizung nicht ausgetauscht werden muss.

Generell spricht das GEG nicht von Austauschpflichten. Der Fachbegriff ist **„Betriebsverbot“**. Es gibt verschiedene Betriebsverbote für bestimmte Heizungstechniken, die aber nicht durch das neue Heizungsgesetz eingeführt worden sind. Die Betriebsverbote gelten für Heizungen, die keine automatische Abschaltung haben, also bei Erreichen einer bestimmten Heiz- oder Betriebstemperatur nicht automatisch abschalten. Zudem gibt es Betriebsverbote für Heizungen, die vor 1991 eingebaut worden oder die älter als 30 Jahre sind, WENN keine Niedertemperatur- oder Brennwert-Technik im Einsatz ist. Heizungen von vor 1991 oder älter als 30 Jahre, die eine dieser beiden Techniken nutzen, unterliegen nicht dem Betriebsverbot und dürfen weiter betrieben werden.

Werden Öl- und Gasheizungen im GEG unterschiedlich behandelt?

Nein, Öl- und Gasheizungen sind beides Heiztechniken, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden. Das Ziel des GEG ist es, den Einsatz der fossilen Energieträger zu reduzieren, sodass ab 2045 keine Heizungen mit fossilen Energieträgern mehr im Einsatz sind. Bis zu diesem absoluten Betriebsverbot von Heizungen, die fossile Energieträger nutzen, dürfen funktionierende Öl- oder Gasheizungen weiter betrieben werden. Das Gesetz sieht für Ölheizungen im Verhältnis zu Gasheizungen keine speziellen Pflichten oder Verstöße vor.

Darf ich eine gebrauchte Gasheizung einbauen?

Solange in Ihrer Stadt/Gemeinde keine kommunale Wärmeplanung vorliegt, dürfen weiterhin Öl- und/oder Gasheizungen in bestehende Gebäude eingebaut werden. Erst ab Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung sind Eigentümer verpflichtet, keine Öl- oder Gasheizungen mehr einzubauen. Bis dahin darf eine gebrauchte Öl- oder Gasheizung eingebaut werden.

FAQ

Mein Haus hat die Energieeffizienzklasse "G". Muss ich zwingend Sanierungsmaßnahmen durchführen?

Es besteht aktuell keine gesetzliche Sanierungspflicht für Immobilien. Wenn Sie eine Immobilie besitzen oder kaufen wollen, die im Energieausweis zu der Energieeffizienzklasse "G" oder schlechter zugeordnet wird, dann besteht für diese Immobilien keine Sanierungspflicht.

Die schlechtesten Immobilien einer Energieeffizienzklasse, die sog. "Worst Performing Buildings" bieten das größte Einsparpotenzial bei den Energiekosten und beim CO₂-Ausstoß. Deshalb wird aufgrund der Vorgaben der EU bei diesen Immobilien in Zukunft etwas genauer hingeschaut werden. Bei der KfW gibt es bereits ein Zuschussprogramm, bei dem ein zusätzlicher, nicht rückzahlbarer Zuschuss von 10 % bei der Sanierung eines "Worst Performing Buildings" zu einem Effizienzhaus bezahlt wird.

Schreibt das Gesetz eine Sanierungspflicht für alte Häuser vor?

Nein, das GEG 2024 schreibt keine Sanierungspflicht für Immobilien vor. Das gilt unabhängig vom Baujahr der Immobilie. Auch der energetische Zustand der Immobilie spielt keine Rolle bei der Frage, ob eine Immobilie saniert werden muss. Werden an einem Haus keine Arbeiten begonnen, entstehen auch keine Sanierungspflichten. Nur dann, wenn Arbeiten an wesentlichen Bauteilen (Dach, Fassade, Fenster, Dämmung etc.) begonnen werden, greift die sog. 10-Prozent-Regel. Danach muss das gesamte Bauteil energetisch erneuert werden, wenn mindestens an 10 Prozent der Fläche Arbeiten durchgeführt werden.

Wir wollen unser Haus verkaufen. Benötigen wir einen Energieausweis?

Ja. Bei jedem Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie muss dem Käufer/Mieter ein Energieausweis übergeben werden. Der Energieausweis muss bei der ersten Besichtigung der Immobilie vorliegen und dem Kauf-Interessenten zur Einsicht überlassen werden.

FAQ

Muss ich als Verkäufer vor dem Verkauf eine neue Heizung einbauen?

Verkäufer, die ihre Immobilie verkaufen wollen, müssen eine funktionierende Heizung nicht austauschen. Die einzige Ausnahme ist, dass in Ihrer Immobilie eine Heizung betrieben wird, für die schon länger ein Betriebsverbot besteht, an das Sie sich aber bislang nicht gehalten haben. Hat die Heizung eine automatische Abschaltung, läuft diese mit Brennwert-Technik oder einem Niedertemperatur-Kessel, darf die Heizung nach den Vorschriften des GEG 2024 weiter betrieben und muss nicht ausgetauscht werden.

Sollte die Lebensdauer der vorhandenen Heizung schon überschritten, die Heizung z.B. älter als 25 Jahre alt sein, dann kann es sein, dass bei der Bewertung der Immobilie ein Abschlag vom Verkehrswert vorgenommen wird. In diesem Fall kann es sich anbieten, über den Einbau einer neuen Heizung vor dem Verkauf nachzudenken. Da die Heizung aber grundsätzlich weiter betrieben werden darf, könnte auch ein offenes Gespräch mit dem Käufer darüber geführt werden, wer die Investition tragen soll.

Muss ich als Käufer nach dem Kauf eine neue Heizung einbauen?

Es gibt keinen gesetzlichen Zwang zum Austausch einer funktionierenden Heizung, sodass Käufer einer Immobilie nicht befürchten müssen, eine bestehende Heizung herauszureißen und eine neue Heizung zwangsweise einbauen zu müssen. Wenn die vorhandene Heizung mit Brennwert-Technik läuft oder einen Niedertemperatur-Kessel hat, darf die Heizung solange weiter betrieben werden, wie diese weiter repariert werden kann. Erst ein Totalausfall der Heizung, der nicht mehr repariert werden kann, führt zur Pflicht, die Heizung auszutauschen.

Welche Arbeiten muss ein Käufer nach dem Kauf zwingend ausführen?

Es kann sein, dass Eigentümer, die ihre Immobilie schon am 01.02.2002 bewohnt haben, die gesetzlichen Nachrüstpflichten noch nicht umgesetzt haben. Dann müssen Käufer einer Immobilie diese innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf umsetzen (Dämmung oberste Geschossdecke, Dämmung Rohre). Weitere Nachrüstpflichten bestehen für Käufer nicht.

FAQ

Ich plane für das nächste Jahr den Austausch meiner Heizung. Wie gehe ich am besten vor?

Ein Weg wäre, dass Sie eine Energieberatung in Auftrag geben und sich einen individuellen Sanierungsfahrplan für Ihre Immobilie erstellen lassen. Aus diesem individuellen Sanierungsfahrplan würden sowohl der Austausch der Heizung als auch weitere bauliche und technische Maßnahmen hervorgehen, mit denen Sie Energie und Kosten einsparen können. Sie können auch mit einem Heizungsinstallateur den Einbau einer neuen Heizung beraten. Sollte eine kommunale Wärmeplanung für Ihre Stadt/Gemeinde vorliegen, muss eine Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien eingebaut werden. Prüfen Sie, ob ein Anschluss an ein Wärmenetz möglich ist. Lassen Sie sich am besten beraten, wie die 65 Prozent erneuerbare Energien bei Ihrer neuen Heizung in Ihrer Immobilie am besten umzusetzen sind.

Bekomme ich Fördermittel, wenn ich eine neue Gasheizung einbaue?

Nein. Die Fördermittel für den Heizungstausch aus dem KfW-Zuschussprogramm 458 gelten nur für Heizungen, die den Anforderungen des GEG entsprechen und demnach mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Wenn eine bestehende Gasheizung gegen eine neue Gasheizung ausgetauscht wird, werden keine Fördermittel für diesen Heizungstausch bewilligt. Der Klimageschwindigkeitsbonus wird nur dann gewährt, wenn eine mindestens 20 Jahre alte Gasheizung oder eine alte Ölheizung gegen eine neue Heizung mit Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien ausgetauscht wird.

Sollte ich 2024/2025 schnell eine Öl- oder Gasheizung einbauen?

Öl- und Gasheizungen dürfen bis maximal Ende 2044 weiter betrieben werden. Nach den neuen EU-Vorschriften endet die maximale Nutzungsmöglichkeit einer Gas- oder Ölheizung Ende 2039. Die maximale Lebens- oder Nutzungsdauer der neuen Öl- oder Gasheizung wird demnach nicht erreicht. Eine Amortisation der Investition erfolgt demnach eher nicht.

FAQ

Ich möchte einen Smart-Meter-Stromzähler bei mir einbauen lassen. Wie gehe ich vor?

Nicht jeder Stromzähler, der eine digitale Anzeige hat, ist ein Smart-Meter. Ab 2025 beginnt der Einbau der neuen digitalen Stromzähler, die einen besseren Überblick über den verbrauchten Strom und die Nutzung intelligenter Stromsysteme ermöglichen. Haushalte mit einer Photovoltaikanlage und/oder mit einer Wärmepumpe und/oder mit einer Wallbox zum Laden von E-Autos und Haushalte mit einem Stromverbrauch von mehr als 6.000 kWh Strom im Jahr werden die ersten Stellen sein, bei denen ein Smart-Meter eingebaut wird. Sie können bei dem für Ihr Einfamilienhaus zuständigen Messstellenbetreiber den Einbau des Smart-Meters beantragen. Wir glauben, dass die Smart Meter ein echter Gamechanger für viele Haushalte auf dem Weg zur Einsparung von Stromkosten sein könnte, weil die intelligenten Stromtarife helfen, günstigeren Strom zu bestimmten Zeiten einzukaufen und zu nutzen.

Welches ist die günstigste Einzelmaßnahme zum Sparen von Heizkosten?

Wir sind keine Freunde von "Alibi-Maßnahmen" bei der Einsparung von Heizkosten: Wir sind der Auffassung, dass abgestimmte Maßnahmen in einer Immobilie erheblich zum Einsparen von Heizkosten beitragen können. Der Einbau eines Smart Meters kann für wenige hundert Euro helfen, den Stromverbrauch besser auszuwerten. Der Einbau von elektronisch gesteuerten Thermostaten an Heizkörpern kostet je Heizkörper rund 30,- EUR und kann helfen, Kosten zu sparen. Der hydraulische Heizungsabgleich für etwa 1.000,- EUR ist aus unserer Sicht eine sehr effektive Maßnahme.

Bringt eine neue Haustür viel Heizkostensparnis?

Untersuchungen zeigen, dass der Einbau einer neuen Haustür bis zu 10 Prozent an Heizkosten einsparen kann. Der tatsächliche Umfang der Heizkostensparnis hängt von der bisher verbauten Tür ab. Eine neue Haustür wird die hervorragenden Wärmedurchlasswerte erfüllen und so effektiv Heizkosten sparen helfen.

FAQ

Wie hoch fallen die Fördermittel beim Einbau einer neuen Heizung aus?

Die Fördermittel für den Heizungstausch werden aus dem KfW-Zuschussprogramm 458 bereitgestellt. Die Förderung ist so gestaltet, dass ein nicht zurückzahlbarer Zuschuss zu der Investition in die neue Heizung bezahlt wird. Die Grundförderung beträgt 30 Prozent der Investitionskosten in die neue Heizung mit einer förderfähigen Investitionssumme von 30.000,- EUR bei einem Einfamilienhaus. Die Grundförderung kann demnach maximal 9.000,- EUR Zuschuss betragen. Zusätzlich kann ein Geschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 Prozent gewährt werden, wenn eine Öl- oder Gasheizung, die älter als 20 Jahre ist, gegen eine Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien ausgetauscht wird. Dann würde die Förderung maximal 15.000,- EUR betragen. Ein Einkommensbonus für niedrigere Einkommen kann bewirken, dass der Zuschuss bis zu 70 Prozent der Investition von maximal 30.000,- EUR beträgt.

Wann sollte ich den Fördermittelantrag stellen?

Bitte beachten Sie, dass bei vielen der verschiedenen Fördermittelprogramme, die Sie nutzen können, der Antrag auf Bewilligung der Fördermittel gestellt werden muss, bevor ein Vertrag abgeschlossen oder eine Maßnahme begonnen worden ist. In den meisten Fällen werden Sie keine Förderung erhalten, wenn Sie den Fördermittelantrag nach Beginn oder sogar erst nach dem Abschluss einer Maßnahme stellen. Es kann Unterschiede zwischen den Bundesprogrammen und regionalen Förderprogrammen geben. Bitte erkundigen Sie sich bei den jeweiligen Stellen nach den Bedingungen.

Woher erfahre ich den aktuellen Stand bei Fördermitteln?

Wenn Sie Fördermittel in Anspruch nehmen wollen, sollten Sie sich erkundigen, ob für die geplante Maßnahme aktuell noch Fördermittel bereitstehen, wenn Sie diese beantragen wollen. Auf den Webseiten der KfW, des BAFA und des BMWK sind viele Hinweise zu den aktuellen Fördermitteln vorhanden. Ein Fördermittelberater kann ebenfalls helfen.

FAQ

Benötige ich zwingend einen individuellen Sanierungsfahrplan?

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans. Wenn Sie für bestimmte bauliche und technische Maßnahmen zur Energieeinsparung Fördermittel in Anspruch nehmen wollen, dann müssen Sie zuvor eine Energieberatung in Auftrag geben und sich für Ihre Immobilie einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellen lassen. Wir sind der Auffassung, dass über einen individuellen Sanierungsfahrplan eine gute Anleitung für die energetische Verbesserung einer Immobilie gegeben wird und empfehlen deshalb, einen individuellen Sanierungsfahrplan für Ihre Immobilie erstellen zu lassen. So wissen Eigentümer, welche Maßnahmen im Lauf der kommenden Jahre sinnvoll sind. Käufer einer Immobilie können die erforderlichen Investitionen besser einschätzen.

Was bringt mir eine Energieberatung?

Durch die Energieberatung werden mögliche Einsparpotenziale bei dem Energieverbrauch und der damit verbundenen Kosten aufgezeigt. Ein wichtiges Element der Energieberatung ist, dass Ihre Immobilie insgesamt betrachtet wird und die mögliche Energieeinsparung durch technische Anlagen und durch bauliche Maßnahmen kenntlich gemacht wird. Der individuelle Sanierungsfahrplan, der als Ergebnis einer Energieberatung erstellt wird, zeigt auf, welche Maßnahmen sinnvoll sind, wie hoch die Kosten sind, wie diese gefördert werden und welches Einsparpotenzial besteht.

Was kostet eine Energieberatung und gibt es eine Förderung dafür?

Die Energieberatung, bei der der qualifizierte Energieberater einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellt, ist bis zu 50 Prozent der Kosten und mit maximal 650,- EUR für ein Einfamilienhaus förderfähig.

FAQ

Woran erkenne ich, ob in einem älteren Haus alle Nachrüstpflichten erfüllt sind?

Die Nachrüstpflichten für Immobilien ergeben sich aus dem GEG. Die wichtigsten Nachrüstpflichten sind die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des darüber liegenden Daches und die Dämmung der Warmwasserrohre in nicht beheizten Räumen. Sind sichtbare Rohre in nicht geheizten Räumen mit einer Dämmung ummantelt, dann ist diese Nachrüstpflicht eingehalten. Sind alle sichtbaren Rohre "blank", hat der bisherige Eigentümer diese Nachrüstpflicht noch nicht umgesetzt. Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist immer dann erkennbar, wenn Sie auf diese Decke schauen oder diese begehen können und dort eine Dämmung erkennbar ist. Die Dämmung eines nicht begehbaren Spitzbodens, der gedämmt sein müsste, ist nicht immer so leicht zu erkennen.

Ist ein Haus mit einer 30 Jahre alten Heizung weniger Wert als ein Haus mit einer neuen Heizung?

Ja und Nein. Eine Heizung, die weiter betrieben werden darf, mindert nicht automatisch den Wert einer Immobilie. Nur dann, wenn die Heizung ausgetauscht werden muss, wird in der Wertermittlung ein Abschlag vorgenommen, der die Kosten für den Austausch der Heizung berücksichtigt. Allerdings hat der Erwerber einer Immobilie nicht den Anspruch auf den Kauf der Immobilie "mit einer neuen Heizung", sondern kauft die Immobilie mit der vorhandenen Heizung.

Was nützt mir die Heizungsplakette?

Mit der Heizungsplakette können Sie als Eigentümer einer Immobilie einem möglichen Kauf-Interessenten zeigen, wie lange die vorhandene Heizung weiter betrieben werden darf. Das bringt für viele Kauf-Interessenten eine große Sicherheit mit sich, dass die vorhandene Heizung nicht ausgetauscht werden muss. Gehen Sie auf www.heizungsplakette.de und überzeugen sich von den Vorteilen der Heizungsplakette.

FAQ

Ich habe gehört, dass die Fördermittel für Photovoltaik gekürzt werden sollen. Was bedeutet das für mich?

Es ist richtig, dass im Sommer 2024 eine politische Diskussion über die Höhe der Einspeisevergütung von nicht selbst genutztem Strom, der in Photovoltaikanlagen hergestellt und in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird, begonnen hat. Die Einspeisevergütung ist derzeit so gestaltet, dass ab Inbetriebnahme einer Photovoltaikanlage über 20 Jahre eine garantierte Einspeisevergütung in konstanter Höhe garantiert und bezahlt wird. Diese Einspeisevergütung sinkt kontinuierlich, sodass später in Betrieb genommene Anlagen eine etwas geringere Vergütung je eingespeister kWh erhalten werden. Dennoch wird überlegt, die Einspeisevergütung entweder zu verändern oder zu streichen. Wichtig ist, dass die Vergütungen für bestehende Anlagen nicht verändert werden sollen.

Lohnt sich die Installation einer Photovoltaikanlage auf einem Einfamilienhaus ohne Einspeisevergütung?

Photovoltaikanlagen sind für die Eigentümer eines Einfamilienhauses umso lohnender, je höher der Anteil des erzeugten Stroms für eigene Zwecke genutzt wird. Häuser, die mit einer Wärmepumpe beheizt werden und für den Betrieb der Wärmepumpe überwiegend selbst erzeugten Strom nutzen können, sparen mehr Energiekosten ein, als Einfamilienhäuser, die den größeren Teil des selbst produzierten Stroms nicht abnehmen können. Wenn dann noch eine Wall-Box für ein E-Auto hinzukommt, werden noch mehr Kosten gespart.

Wie hoch ist der Anteil der Einspeisevergütung?

Die Höhe der Einspeisevergütung richtet sich nach der Menge des in das allgemeine Stromnetz eingespeisten Stroms. Beispiel: 3.500 kWh, die im Jahr eingespeist werden, bedeuten bei einer Einspeisevergütung von 8,02 ct. je kWh einen Betrag von 280,- EUR. Werden 7.000 kWh eingespeist, würde die Vergütung 561,- EUR im Jahr betragen.

STICHWORTREGISTER

10 Prozent-Grenze Sanierung 109, 110, 133,
65 Prozent erneuerbare Energien 28, 48, 49, 73, 86, 89, 95, 96, 207
Abgastemperatur 79
Aktualisierungs-Service 11
Amortisation 66, 78, 111, 112, 113, 148, 229
Außenbauteile 109, 110, 133
Außentemperaturfühler 78
Austauschfrist 119, 135 ff., 157
Austauschpflicht Heizung 72, 74 ff., 81, 83, 100, 126 ff., 130, 156, 174
Automatische Abschaltung 100, 102
BAFA 183 ff.
Balkonkraftwerke 62, 70
Batteriespeicher 63
Baugenehmigung 64
Bebauungsplan 33, 46, 48, 73
Bedarfsausweis 204 ff.
BEG EM (Bundesförderung effiziente Gebäude) 183 ff., 191
Beratungspflicht, -gespräch, -protokoll 28, 73, 80
Bescheinigung Etagenheizung 121, 155
Bescheinigung Heizungsoptimierung 180
Beschickung, automatisch 86, 88, 89, 92, 95, 96
Beschlussfassung WEG 121, 135 ff., 154 ff.
Besichtigung 23, 166
Betriebskostenverordnung 180
Betriebsverbote 28, 72, 73, 76, 77, 82, 86, 91, 95, 101, 102, 105, 126
Bußgeld 103, 163
Biomasseheizung 88, 95, 96
BImSchV 92
Brennstoffzellenheizung 93
Brennwert-Technik 29, 72, 79, 126, 130
Bundesländer, Vorschriften 29, 30 f., 56, 62
Bundesnetzagentur 64
CO₂-Steuer 77, 181
CO₂-Umlage 181
Dachdämmung 59, 64, 100
Dachfläche 30 ff., 57, 59, 64, 101, 110
Dämmung oberste Geschossdecke 100, 101, 102, 105, 111, 127, 148
Dämmung Rohre 100, 102, 127, 167, 196
Dena Gebäudereport 2022 16 ff.
Denkmalschutz 64, 166, 203, 211
Duldungspflicht Mieter 174
Effizienz Anlagen 59, 62, 78
Effizienzhaus 60, 112, 187
Effizienzklasse 131, 188, 205
Eigentümergepflichten 109, 124 ff., 141, 165
Eigentümerversammlung 64, 117, 119, 120, 121, 139, 157

STICHWORTREGISTER

Einkommensbonus (Förderung) 183 ff. 186
Einspeisevergütung 65
Einzelraumfeuerungsanlage 86, 90, 91, 92, 95
Energieausweis 23, 166, 201 ff., 216
Energieausweis, Vorlagepflicht 29, 166
Energieausweispflicht 29, 88
Energieberater 211
Energieberatung 110, 193 ff., 211
Energie-Check 195
Energieeinsparverordnung (EnEV) 23
Energielabel 134, 216
Energiepreise 24
Energiespar-Tipps 149, 195
Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz 31
Energiewirtschaftsgesetz 31
Erneuerbare Energien Gesetz 31
Etagenheizung 114 ff., 116, 121, 135 ff.
Etagenheizung, Checkliste Verwaltung 122
EU-Gebäude-Richtlinie 16, 20, 110, 227
Exposéangaben Immobilienmakler 166, 167
Fassadensanierung 110, 112, 133, 179, 188, 189, 198
Fenstersanierung 110, 111, 179, 189, 221
Ferienhaus 88, 211
Fernwärme, 36 ff.
Fernwärmenetz, Anschluss 38
Finanzamt 64
Finanzierung 146 ff., 227
Flüssiggasheizung 85
Fördermittel 156, 183 ff., 227
Förderung, regional 33, 183 ff.
Fossile Energieträger 37, 45, 72, 82, 85, 88, 91, 92, 93
Funktionsfähige Heizung 76, 81, 96, 126, 156
Gasetagenheizung 28, 77, 114 ff., 123, 126, 135 ff., 153 ff., 177, 228
Gasheizung 71, 82, 96, 99, 135 ff.
Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20, 26 ff. (und überall)
Gebäudemerkmale 19
Gesetz Aufteilung CO₂-Kosten 31
Grundförderung 183 ff., 186
H₂-ready 50, 68, 82, 186
Heizkörperthermostate 149
Heizkosten 62, 104, 110, 111, 112, 132, 142, 180, 198, 206, 210
Heizung, irreparabel 81, 96
Heizungsarten, Neubau 49
Heizungsarten, Bestand 50, 96
Heizungsoptimierung 104, 111, 140, 158, 180
Heizungsoptimierung, Förderung 104, 183 ff.
Heizungsplakette 11, 76, 215 ff., 228
Heizungsprüfung 103, 140

STICHWORTREGISTER

Heizungstausch 117, 128 ff., 131, 186
Holzheizung, -ofen 90, 93, 96
Hydraulischer Abgleich 104, 149, 158
Immission 56
Immobilienkauf, Förderung 183 ff., 190
Immobilienmakler 161 ff.
Infrarotheizung 87, 96, 113
Käuferpflichten 105, 127
Kamin, Kaminofen, wasserführend 89, 96
KfW 67, 183 ff.
Kleine Gebäude 88, 211
Klimageschwindigkeitsbonus 183 ff., 186
Kohleofen 91, 95, 96
Kommunale Wärmeplanung 28, 34 ff.
Kommunale Wärmewende, www. 37, 39
Kosten, Überblick 148, 197 f., 221, 222
Links 192, 220
Lückenschluss 46, 47, 48, 73
Mehrheit, qualifiziert (WEG) 120, 157
Mieterhöhung 177 ff.
Mieterstrom 182
Modernisierung 175
Modernisierungsempfehlungen 208, 209
Modernisierungsvereinbarung 176
Nachbarrecht 56, 61
Nachrüstpflichten 28, 97 ff., 213, 228
Nachrüstpflichten Checkliste 106
Nachtabsenkung 78, 79
Nachtspeicherheizung 87, 96
Nahwärme, 36 ff.
Neubau 36 ff., 46, 48, 73, 99, 211
Niedertemperatur-Technik 72, 78, 126
Ölheizung 71, 77, 82, 96, 99, 126
Ölofen 85, 96
Pelletheizung 86, 96
Pflichtangaben Energieausweis 165
Pflichten Käufer 101, 102, 144 ff., 228
Photovoltaik 30, 62 ff.
Photovoltaik, Förderung 67, 183 ff.
Preisschock 24
Propangasheizung 85, 96
Prüfpflicht Wärmepumpe 52
Pufferspeicher 57 ff., 89
Sanierung, Förderung, 183 ff.
Sanierungsfahrplan, individueller 59, 111, 146, 193 ff., 196, 197, 228
Sanierungspflicht 107 ff., 229
Schattenwurf 61
Smart Meter Gesetz 31, 32, 229

STICHWORTREGISTER

Selbstbauanlagen 94
Solaranlagen, Pflicht 30
Solargesetze 29, 33, 62
Solarpaket I 31
Solarthermie 30, 57 ff.
Solarthermie, Förderung 60, 183 ff.
Sondereigentumsverwaltung 199
Sonderkündigungsrecht Mieter 175
Steuern 66 f.
Stromdirektheizung 52, 87
Stromzähler, (digital) 32, 94
Technologieoffen 28
Tilgungszuschuss 183 ff., 188
Torfheizung 88, 96
Übergangsfristen 83, 135, 177
Umlage Modernisierungskosten 177
Umsetzungskonzept 119, 156
Verbot fossile Energieträger 28, 96
Verbraucherzentrale 67, 195, 210
Verbrauchsausweis 204
Wärmeplanung 36 ff.
Wärmeplanung, Fristen 36, 42
Wärmepumpe 46, 51 ff., 62, 71, 94, 96, 113, 179
Wärmepumpe, Abstandspflicht 56
Wärmepumpe, Förderung 53, 183 ff.
Wärmepumpe, Mieterhöhung 179
Wärmepumpe, Vergleichsrechnung 54 f.
Wärmepumpen-Hybridheizung 52
Wärmepumpenpflicht (keine) 82
Wallbox 63, 64
Wasserstoff, Beimischung, 68, 73
Wasserstoff, grün, 68
Wasserstoff-ready 50, 68, 82, 186
WEG 114 ff., 117, 136 ff., 152 ff.
WEG, Förderung 183 ff., 186
Weiterbetrieb Gasheizung 82, 99, 126, 139, 156
Weiterbetrieb Ölheizung 82, 99, 156
Wertermittlung und Heizung 128 ff.
Wertminderung 131, 229
Worst Performing Building 60, 188
Zentralheizung 116, 135 ff., 154
Zuschussprogramme, regional 67
Zwangssanierung (keine) 20, 26, 109, 110, 132, 174, 196, 199

ABGEDRUCKTE VORSCHRIFTEN

§ 555 b BGB	Seite 175
§ 555 d BGB	Seite 174
§ 555 e BGB	Seite 175
§ 555 f BGB	Seite 176
§ 3 Absatz 1 Nr. 5 GEG	Seite 79
§ 3 Absatz 1 Nr. 28 GEG	Seite 103
§ 46 GEG	Seite 133
§ 47 GEG	Seite 105
§ 71 GEG	Seite 48
§ 71 Absatz 11 GEG	Seite 80
§ 71 i GEG	Seite 83
§ 71 l GEG	Seite 120
§ 71 l Absatz 4 GEG	Seite 154
§ 71 n Absatz 2 GEG	Seite 120
§ 71 n Absatz 3 GEG	Seite 155
§ 71 n Absatz 4	Seite 117
§ 71 n Absatz 6 GEG	Seite 120
§ 72 GEG	Seite 105
§ 73 GEG	Seite 105
§ 80 Absatz 4 GEG	Seite 166
§ 9 a WEG	Seite 155

JOHNS NESSLER



Wir werden unser e-Book regelmäßig aktualisieren und Ihnen die Aktualisierungen zusenden (gilt für alle Bezieher des e-Books). Es kann vorkommen, dass Sie weitere Fragen zur Umsetzung des neuen Heizungsgesetzes in Ihrer Immobilie haben.

Wir stellen zwei Möglichkeiten für Sie bereit, die wir Ihnen gern anbieten:

1
Schreiben Sie uns eine E-Mail
unter
info@heizungsgesetz.immobilien

2
Bestellen Sie die
Heizungsplakette
unter
www.heizungsplakette.de

www.heizungsgesetz.immobilien

ALLES ZUM AKTUELLEN HEIZUNGSGESETZ (GEG)

Muss die alte Heizung raus? Muss ich sofort eine Wärmepumpe einbauen?

Das Gespenst "Wärmepumpe" und die Furcht vor der zwangsweisen Erneuerung von Heizungen ging um, als der erste Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz GEG diskutiert worden ist. Von den ersten Gesetzesplänen bis zum fertigen Gesetz hat es viele Änderungen gegeben, die aber in der Öffentlichkeit nicht mehr so intensiv diskutiert worden sind, wie die angebliche Pflicht zum Heizungstausch.

In diesem Ratgeber haben die Autoren Sven R. Johns, Rechtsanwalt, und Carsten Nessler, Bausachverständiger, alle für Eigentümer, Kauf-Interessenten, Mieter und Immobilien-Experten wichtigen und geltenden Regelungen des Heizungsgesetzes zusammengefasst. Das Buch ist von Praktikern für Praktiker geschrieben, so dass die wichtigen Fragen zur Heizungserneuerung, zu den Nachrüstpflichten von Eigentümern und Käuferparteien und zur Sanierungspflicht von Immobilien geklärt werden.

Aktuelle Themen, wie z.B. Balkonkraftwerke, Wärmepumpen, Solaranlagen, wann 65 Prozent erneuerbare Energien bei Heizungen eingehalten werden und welches die derzeit geltenden Regelungen bei den Fördermitteln sind, werden verständlich erläutert. Beispiele zur Amortisation von Investitionen runden das Buch ab.

Für Eigentümer und Käufer von Immobilien ist sehr wichtig, welche Heizung wie lange in einem Gebäude weiter betrieben werden darf. Deshalb gibt es einen umfangreichen Teil zu den einzelnen Heizungsarten, die heute betrieben werden. Die Leser können einfach ablesen, wie lange einzelne Heizungsarten noch genutzt werden dürfen.

Der Ratgeber wird durch die praktische Heizungsplakette, www.heizungsplakette.de, ergänzt. Mit wenigen Angaben erhalten Eigentümer, Käufer, Makler und Verwalter diese Heizungsplakette, auf der genau steht, wie lange eine Heizung weiter betrieben werden darf.

ISBN 978-3-9822982-7-3

www.heizungsgesetz.immobilien