

# Das neue Gebäudeenergiegesetz

Eine erste Einordnung der neuen 65-Prozent-Erneuerbaren-Regelung

Online-Seminar

Dr. Maximilian Wimmer, Dr. Markus Kahles, Prof. Dr. Thorsten Müller

13.07.2023

# Agenda

- ▶ Einführung
- ▶ Die 65 %-Regel
- ▶ Exkurs: Das Wärmeplanungsgesetz
- ▶ Beratung, Förderung und Mieterschutz
- ▶ Ausblick



# Einführung

## Zuerst: Warum GEG-Novelle?

### ▶ Ausgangssituation:

- **Über 80 %** Wärmenachfrage durch Verbrennung fossiler Energieträger; **über 40 %** des verbrauchten Erdgases für Gebäudeheizung und Warmwasser.
- **In deutschen Haushalten:**
  - ca. 50 % mit Erdgas, knapp 25 % mit Heizöl, gut 14 % Fernwärme, Stromdirektheizungen und Wärmepumpen jeweils < 3 %.
  - Bei neu installierten Heizungen **Anteil von Gasheizungen 2021 noch 70 %**.

### ▶ GEG-Novelle:

- Grundlage für Austausch fossiler Energien, Erreichung der vorgegebenen Treibhausgasminderungen im Gebäudesektor, mehr Energiesicherheit durch Verringerung fossiler Abhängigkeiten, mehr Investitionssicherheit.

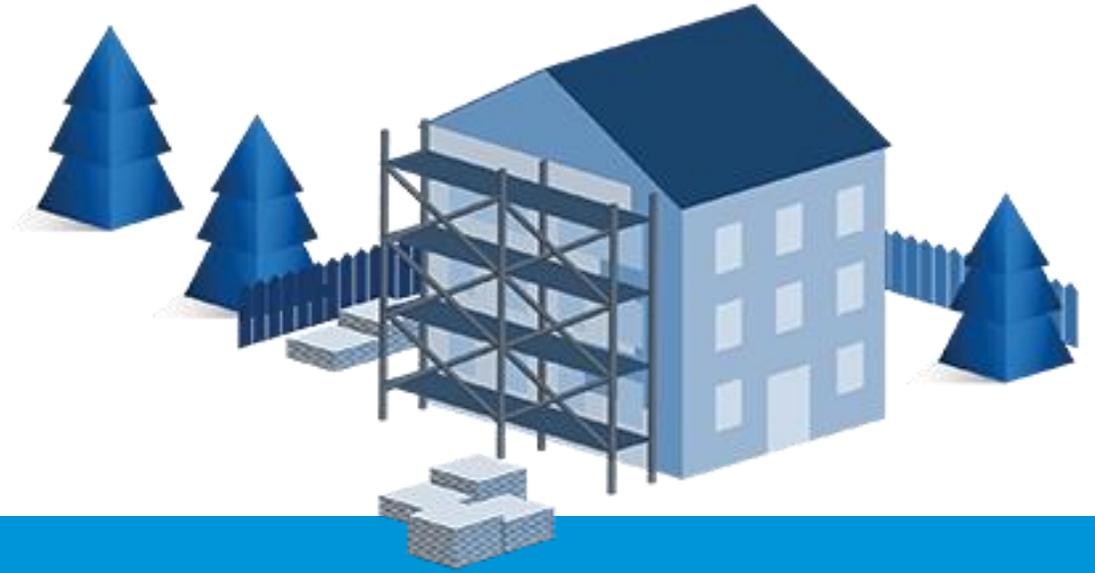
- ▶ Artikelgesetz zur **Änderung des bestehenden GEG.**
- ▶ **Inhalt:** Insbesondere **65 %-Regel** bei Inbetriebnahme **neuer Heizungen.**
- ▶ Geltung des Gesetzes ab **1.1.2024.**
- ▶ Teilweise **spätere Wirkung**, wegen **Verknüpfung mit Wärmeplanungsgesetz.**
- ▶ Es gibt Regelungen, die sich unabhängig von der Wärmeplanung **sofort auswirken.**
- ▶ Hinzu kommen **Ausnahmen, Übergangsfristen** und **Förderregeln.**

### § 71 Abs. 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 oder unvermeidbarer Abwärme [...] erzeugt.“

## Bisheriger Gang des Gesetzgebungsverfahrens

| Wann?                 | Was?   | Wie? Inhalt (Auswahl)   |
|-----------------------|--|---|
| 17.5.2023             | <u>Gesetzesentwurf</u><br><u>BT-Drs. 20/6875</u>   | 65 %-Regel mit erweiterten Ausnahmen (80-Jährigen-Klausel) und Übergangsfristen; H2-ready-Heizungen gleichrangig; Fördermöglichkeiten.                              |
| 13.6.2023             | <u>Leitplanken der Ampel-Fraktionen</u>  | Verknüpfung mit WPG; erweiterte Fördermöglichkeiten bis zu 70 %; erweiterter Mieterschutz; Beratungspflicht.  |
| 3.6.2023/<br>5.7.2023 | <u>Formulierungshilfe</u><br><u>(Ausschuss-Drs. 20(25)426)</u> ,<br>Ausschussbeschlüsse ( <u>Drs. 20/7619</u> , <u>Drs. 20/ 7620</u> ) | Übernahme Leitplanken; Klarstellung der Einbaumöglichkeit von Gasheizungen ab 2024; Mieterschutzänderung im BGB.  |
| 5.7.2023              | <u>Einstweilige Anordnung des BVerfG</u>   | BVerfG gibt Bundestag auf, 2./3. Lesung des GEG-Entwurfs nicht innerhalb der laufenden Sitzungswoche durchzuführen. Kein BT-Beschluss vor Sommerpause mehr möglich. |
| Evtl. 7.9.2023        | 2./3. Lesung   |   |



# Die 65 %-Regel

## 65 %-Regel und ihre Erfüllungsoptionen nach § 71 GEG

- ▶ **65 %-Regel:** Betrieb neu eingebauter Heizungen mit mind. 65 % erneuerbaren Energien/unvermeidbarer Abwärme (§ 71 Abs. 1).
- ▶ Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten der 65 %-Regel gerecht zu werden:
  - Erbringung eines **Nachweises** bei kompletter Wahlfreiheit der Erfüllung (§ 71 Abs. 2).
  - **Wahl einer Erfüllungsfiktion** ohne Nachweiserfordernis (§ 71 Abs. 3):
    - Anschluss an Wärmenetz;
    - Stromdirektheizung;
    - Solarthermie;
    - Wärmepumpe;
    - Hybrid-Heizung;
    - Biomasse oder grüner/blauer Wasserstoff.

## Abgrenzung: bestehende und neue Gebäude

| Bestehende Gebäude   | Zu errichtende Gebäude  |   |
|--|---|---|
| 65 %-Regel ist anzuwenden, wenn:   | 65 %-Regel anwendbar <b>wie bei Bestand</b> , wenn (§ 71 Abs. 10):  | 65 %-Regel <b>ab 1.1.2024</b> anzuwenden, wenn:   |
| Wärmeplanung vorliegt, oder spätestens ab Juli 2026/2028; zudem gestaffelte Regelung für Gas- und Ölheizungen ab 2024. | <p>Es sich um Schließung einer Baulücke handelt.</p> <p><b>Und zudem:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB),</li> <li>• im Außenbereich (§ 35 BauGB), oder</li> <li>• bei beschlossenenem B-Plan (§ 30 BauGB); Öffentlichkeitsbeteiligung vor dem 3. April 2023 eingeleitet.</li> </ul> | <p>Es sich nicht um Schließung einer Baulücke handelt.</p> <p><b>Oder:</b> bei „neuerem“ B-Plan; Öffentlichkeitsbeteiligung ab dem 3. April 2023 eingeleitet.</p> |

## Für wen und ab wann entfaltet die 65 %-Regel Wirkung? Die Verknüpfung mit der Wärmeplanung (§ 71 Abs. 8 GEG)

| Anwendung der 65 %-Regel                      | Gemeindegebiet des bestehenden Gebäudes  |
|---|--|
| einen Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung | <b>Wärmeplan</b> erstellt oder Entscheidung zur Ausweisung zum Neu- oder Ausbau eines <b>Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbauggebiet</b> |
| mit Ablauf <b>30.6.2026</b>                   | <b>&gt; 100.000 Einwohner</b><br>(gemeldet am 1.1.2024)  |
| mit Ablauf <b>30.6.2028</b>                   | <b>bis 100.000 Einwohner</b><br>(gemeldet am 1.1.2024)   |

In allen Fällen:

Gilt auch für **Neubauten außerhalb „Neubaugebieten“**;

Weitere **Übergangsfristen** und **Ausnahmen** gem. § 71i bis m möglich.

## Regelung für Gas- und Ölheizungen in Fällen ohne Wärmeplanung bzw. bis Juli 2026/2028 (§ 71 Abs. 9 GEG)

Bei Einbau einer Heizungsanlage, mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoff nach Ablauf des 31. Dezember 2023 muss

- ▶ **ab 2029 min. 15 %**,
- ▶ **ab 2035 min. 30 %**,
- ▶ **ab 2040 min. 60 %**,

der bereitgestellten Wärme aus **Biomasse, grünem oder blauem Wasserstoff** einschl. daraus hergestellter Derivate erzeugt werden (§ 71 Abs. 9).

- ▶ Gilt nur für Bestand und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten.
- ▶ Das bisher bestehende **Einbauverbot von Ölheizungen** gilt nicht mehr.

## Weitere Übergangsfristen und Ausnahmen – Allgemeine Übergangsfrist (§ 71i GEG)

### Wenn Wärmeplan vorhanden oder ab Juli 2026/2028:

- ▶ kann höchstens **für 5 Jahre übergangsweise eine alte Heizungsanlage ausgetauscht** und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, **die nicht die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllt**.
  - Innerhalb von 5 Jahren nach Ausfall muss dann planmäßig auf eine Heizung umgestellt werden, die die 65 %-Vorgabe erfüllt.
- ▶ **Fristbeginn:** Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden.

## Weitere Übergangsfristen und Ausnahmen – Wärmenetz (§ 71j GEG)

- ▶ Bis zum Anschluss an Wärmenetz Betrieb von Heizung **ohne Einhaltung der § 71 Abs. 1 und 9**, wenn vor Einbau oder Aufstellung:
  - **Nachweis eines Vertrags** zur Lieferung von mindestens 65 % Wärme aus erneuerbaren Energien/unvermeidbarer Abwärme **sowie Wärmenetzanschluss**.  
→ Ab Zeitpunkt des Anschluss **Belieferung innerhalb von 10 Jahren**,
  - **Wärmenetzausbau-/-dekarbonisierungsfahrplan** mit zwei- bis dreijährlichen Meilensteinen für die Erschließung des Gebiets mit einem Wärmenetz,
  - **Wärmenetzbetreiber sich verpflichtet**, dass Wärmenetz innerhalb der vorgesehenen Fristen, spätestens innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss, in Betrieb genommen wird.
  - Falls Anforderungen nicht erfüllt oder Fahrplan nicht weiterverfolgt, **muss Heizung die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 innerhalb von 3 Jahren erfüllen**.
  - **Erstattungsanspruch** gegen Wärmenetzbetreiber.

## Weitere Übergangsfristen und Ausnahmen – Wasserstoff (§ 71k GEG)

- ▶ Einbau fossiler Erdgasheizung, die umrüstbar auf **100 % Wasserstoff** ist, möglich **ohne Einhaltung der § 71 Abs. 1 und 9**, wenn:
  - Ausweisung als Wasserstoffnetzausbaugesamt im Wärmeplan und **bis Ablauf 31.12.2044 100 % Wasserstoffversorgung** geplant ist und **verbindlicher Fahrplan** nach Maßgabe des § 71k.
    - Heizungsanlage ist umrüstbar, wenn mit niederschweligen Maßnahmen nach dem Austausch einzelner Bauteile 100 % Wasserstofffähig. Der Nachweis kann durch eine Hersteller- oder Handwerkererklärung erbracht werden.
  - **Überprüfung des Fahrplans durch BNetzA alle 3 Jahre.**
    - Falls Anforderungen nicht erfüllt oder Umstellung/Neubau des Wasserstoffverteilnetzes nicht weiterverfolgt, **muss Heizung die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 innerhalb von 3 Jahren erfüllen.**
    - **Erstattungsanspruch** gegen Betreiber des Gasverteilernetzes.

## Weitere Übergangsfristen und Ausnahmen – Etagenheizung (§ 71i GEG)

- ▶ In Gebäude, in dem **mindestens eine Etagenheizung betrieben** wird:
  - Anforderungen des § 71 Abs. 1 für Etagenheizungen erst **5 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.
  - Bei Entscheidung für teilweise oder vollständige Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudes auf eine **zentrale Heizungsanlage** zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1:
    - **Fristverlängerung** für alle Wohnungen um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens jedoch um **8 Jahre**.



# Exkurs: Das Wärmeplanungsgesetz

## Hintergrund: Kommunale Wärmeplanung (kWP)

- ▶ **planerisch-strategisches Instrument für die Wärmewende:**
  - Wichtige Säule effizienter und treibhausgasneutraler Wärmeversorgung.
- ▶ In Bundesländern zunehmend Regelungen in den Landes-Klimaschutzgesetzen.
- ▶ Diskussionspapier des BMWK v. 28.8.2022:
  - Verpflichtung der Länder zur kWP, standardisierte Vorgehensweise (4 Phasen), Vorgaben zur Datenerhebung.
- ▶ Referentenentwurf: 1.6.2023; **Geltung: 1.1.2024?**



Bild von © freepik

## Exkurs: Vorgaben zur Sicherstellung der Durchführung von Wärmeplanungen an die Länder

### ▶ **Soll:**

- Gemeinden > 100.000 Einw. bis 31.12.2025.
- Gemeinden 10.000-100.000 Einw. bis 31.12.2027.

### ▶ **Muss:**

- Gemeinden > 100.000 Einw. bis 31.12.2027.
- Gemeinden 10.000-100.000 Einw. bis 31.12.2028.

▶ Gemeinden < 10.000 Einwohner: Bisher **keine Verpflichtung**.

▶ Bereits vorhandene Wärmepläne nach Landesrecht sollen anerkannt werden.

Entschließungsantrag  
zum GEG sieht für alle  
Gemeinden  
Verpflichtung bis zum  
30.06.2028 und für  
Gemeinden > 100.000 bis  
zum 30.06.2026 vor



# Beratung, Förderung und Mieterschutz

## Beratung (§ 71 Abs. 11 GEG)

- ▶ Beratung **verpflichtend** vorgesehen:
- ▶ Vor Einbau und Aufstellung einer Heizung, die mit **festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff** betrieben wird.
  - **Hinweis** auf:
    - mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung,
    - mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender CO<sub>2</sub>-Bepreisung.
  - Von **fachkundiger Person** nach § 60b Abs. 3 Satz 2 (Schornsteinfeger, Installateur und Heizungsbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer) oder § 88 Abs. 1 (Ausstellung eines Energieausweises) durchzuführen.
  - Grundlage sind Informationen des BMWK und des BMWStB.
- ▶ Haftungsfragen im GEG nicht speziell geregelt.

## Förderung (Laut Entschließungsantrag zukünftig i.R.d. BEG)

- ▶ Förderung möglich nach **drei Aspekten**:
  - **30% Grundförderung**: Bei Tausch einer alten fossilen gegen neue klimafreundliche Heizung;
  - **30% Einkommensbonus**: Bei Einkommen unter 40.000 €;
  - **20% Klima-Geschwindigkeitsbonus**: bei Heizungsaustausch ohne Pflicht (schmilzt zeitlich bedingt ab: 3 Prozentpunkte alle zwei Jahre ).
- ▶ **Kumulative Inanspruchnahme** aller Fördertöpfe möglich.
- ▶ Bei Inanspruchnahme aller Förderungen aber **Deckelung auf 70%**.
- ▶ Maximal förderfähigen Investitionskosten bei Heizungstausch:
  - **Einfamilienhaus**: 30.000 €; **Mehrparteienhäuser**: 1. Wohneinheit 30.000 Euro, 2.-6. Wohneinheit je 10.000 Euro, ab 7. Wohneinheit je 3.000.

## Mieterschutz (§ 71o GEG und BGB)

- ▶ **§ 71o Abs. 2 GEG:** Vermieter kann bei **Wärmepumpeneinbau nach § 71c GEG** eine Mieterhöhung auf Grund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Abs. 1 oder § 559e Abs. 1 BGB **in voller Höhe nur verlangen, wenn:**
  - er den Nachweis erbracht hat, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt.
  - Ausnahmen zur Nachweiserbringung nach § 71o Abs. 2 S. 2 vorgesehen.
- ▶ **Nicht mehr vorhanden:** Deckelung der Umlagefähigkeit von Kosten nach § 71o Abs. 1 GEG bei Heizungen mit biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff.
- ▶ **Änderung im BGB (insb. § 559 Abs. 3a und § 559e Abs. 3)**
  - Bei Modernisierungsmaßnahmen zur Erfüllung der 65 %-Regel darf die Miete maximal 0,50 Euro/m<sup>2</sup> erhöht werden.



# Ausblick

## Wie geht es weiter?

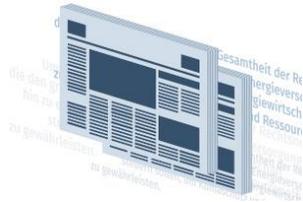
### ▶ **Aktuell:**

- GEG-Novelle soll im September verabschiedet werden.
- Wärmeplanungsgesetz soll im Herbst folgen.
- Beide Gesetze sollen dann ab 1.1.2024 gelten.

### ▶ **Blick auf weitere Zukunft und Europa:**

- Aus Europa werden weitere Vorgaben erwartet, die zukünftig umgesetzt werden müssen (Mindesteffizienzstandards in der Gebäudeeffizienz-RL, Vorgaben der Öko-Design-RL, ETS II).
- Zudem mglw. Rückkehr auf alten Preispfad des BEHG?

# Bleiben Sie auf dem Laufenden



## Newsletter

Info | Stiftung Umweltenergierecht informiert periodisch über die aktuellen Entwicklungen



## Webseite

[www.umweltenergierecht.de](http://www.umweltenergierecht.de) als Informationsportal



## Social Media

aktuelle Informationen auf Twitter und LinkedIn



## Unterstützen Sie unsere Forschung



### Forschung fördern und gemeinsam mehr bewirken

Um weiterhin als Zukunftswerkstatt für den Rechtsrahmen der Energiewende wichtige Impulse setzen zu können, brauchen wir Ihre Unterstützung! Ihre Spende fördert unsere Forschung und hilft, die Energiewende voranzubringen.

### Kontakt

Hannah Lallathin  
Referentin Fundraising  
lallathin@stiftung-umweltenergierecht.de

### Spendenkonto

Sparkasse Mainfranken  
IBAN: DE16 7905 0000 0046 7431 83  
BIC: BYLADEM1SWU

Dr. Maximilian Wimmer  
Wissenschaftlicher Referent

wimmer@stiftung-umweltenergierecht.de

Tel: +49-931-79 40 77-0

Fax: +49-931-79 40 77-29

Twitter: @Stiftung\_UER

Friedrich-Ebert-Ring 9 | 97072 Würzburg

**[www.stiftung-umweltenergierecht.de](http://www.stiftung-umweltenergierecht.de)**

Unterstützen Sie unsere Arbeit durch Zustiftungen und Spenden für laufende Forschungsaufgaben.

**Spenden:** BIC BYLADEM1SWU (Sparkasse Mainfranken Würzburg)  
IBAN DE16790500000046743183

**Zustiftungen:** BIC BYLADEM1SWU (Sparkasse Mainfranken Würzburg)  
IBAN DE83790500000046745469