

FAQ

Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Wohneigentum

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
(VDIV Deutschland)

April 2024 · www.vdiv.de





Gut geplant, ist halb gewonnen!

Eine gut geplante Sanierung setzt auf aktuelle und vollständige Gebäudedaten als Entscheidungsgrundlage. Sie ermöglichen ein strukturiertes Vorgehen und bewusstes Handeln nach ESG-Standards.

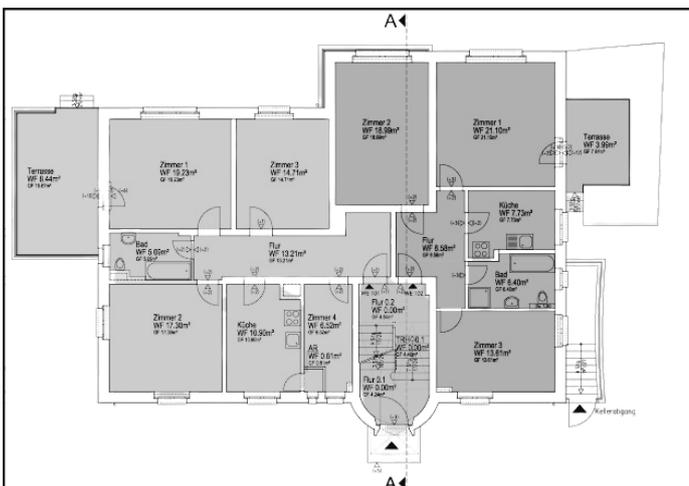


Entdecken Sie 1000hands - Ihr Partner für Gebäudevermessung und Digitalisierung.

Jetzt eine persönliche Beratung vereinbaren!

 www.1000hands.de

 info@1000hands.de



Deshalb stehen wir Ihnen von Anfang an zur Seite – von der ersten **fachgerechten Bestandsaufnahme** bis zur Erstellung **hochwertiger Grundrisse** und **3D-Modelle!**

Wir liefern die nötige Datengrundlage für eine fundierte und erfolgreiche Sanierung – **deutschlandweit, schnell** und zu **projektindividuellen Festpreisen!**

Nachstehend haben wir einige in der Beratungspraxis der Mitglieder häufig anzutreffende Fragen und Antworten zusammengestellt. Diese Auflistung gibt eine Hilfestellung. Sie ist aber als alleinige Informationsquelle nicht geeignet, da sie nur die praktisch häufig anzutreffenden Punkte aufnimmt und nicht vollständig ist. Hierzu verweisen wir auf die weiterführende [Handlungsempfehlung des VDIV Deutschland](#) zum Gebäudeenergiegesetz, die Sie über www.vdiv.de/publikationen beziehen können.

Was ist mit 65 % erneuerbarer Energie gemeint?

Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Welcher Energieträger hierfür genutzt werden, gibt das Gesetz nicht zwingend vor.

Müssen vorhandene und funktionierende Heizungen also ausgetauscht werden?

Nein. Das GEG regelt die Anforderungen an neue zur Inbetriebnahme eingebaute Heizungsanlagen. Dies führt nicht zu einer Verpflichtung, funktionierende Bestandsanlagen auszuwechseln oder nachzurüsten.

Müssen Anlagen, die im Jahr 2023 eingebaut wurden, 65 % erneuerbare Energien erreichen?

Nein. Auch diesbezüglich besteht keine Nachrüstungspflicht.

Können Anlagen unbegrenzt lange betrieben werden?

Nein. § 72 GEG begrenzt die Betriebszeiten. Heizkessel, die mit flüssigem oder gasförmigem Brennstoff beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Entsprechende Heizkessel, die ab dem 01.01.1991 eingebaut wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies gilt allerdings nicht für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel, heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW beträgt, sowie heizungstechnische Anlagen mit Gas-Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Bis wann dürfen längstens Heizkessel mit fossilen Brennstoffen betrieben werden?

Bis zum Ablauf des 31.12.2044.

Müssen jetzt sofort Beschlüsse für die zukünftige Versorgung der Heizungsanlage gefasst werden?

Nein. Solange eine Heizungsanlage nicht ausgetauscht werden muss, besteht kein Zwang. Allerdings ist es zu empfehlen, frühzeitig Informationen zusammenzutragen, um eine Beschlussfassung vorzubereiten. Hierzu gehören Informationen über den Zustand der Anlage und darüber, wie im Fall des Falles die 65 % eE erreicht werden können.

Aber wenn eine neue Heizung eingebaut wird, muss diese dann 65 % erneuerbare Energien erreichen?

In Neubaugebieten schon. Ansonsten gelten verschiedene Übergangsvorschriften. Je nachdem, wie groß die Gemeinde ist, in der sich das Gebäude befindet, können bis zum 30.06.2026 (mehr als 100.000 Einwohner) oder bis zum 30.06.2028 (bis 100.000 Einwohner) Heizungen eingebaut werden, die die 65 % eE nicht einhalten. Wenn diese dann dauerhaft betrieben werden sollen, müssen sie aber, beginnend ab 2029, gewisse und ansteigende Quoten für bestimmte erneuerbare Energien einhalten. Hier besteht also das heute kaum zu klärende Problem, ob ab 2029 auch die erforderlichen Brennstoffe für die Einhaltung dieser Werte zur Verfügung stehen.

Sind der 30.06.2026 oder 30.06.2028 verbindliche Stichtage?

Ganz verbindlich sind weder der 30.06.2026 noch der 30.06.2028 - maßgeblich ist, wie schnell eine kommunale Werbepanung erstellt wird.

Können nach dem 30.06.2026 oder 30.06.2028 auch noch Heizungen eingebaut werden, die die 65 % erneuerbare Energien nicht einhalten?

Ja, aber nur für fünf Jahre (§ 71i GEG). Diese Ausnahme gilt allerdings nicht für Etagenheizungen, Einzelraumfeuerungsanlagen oder Hallenheizungen.

Müssen sich Gemeinschaften schon 2024 auf Fernwärme, Wasserstoffversorgung o. ä. festlegen?

Nein. Es gelten die oben beschriebenen Übergangsvorschriften und zunächst muss die kommunale Wärmeplanung eine entsprechende Planungs- und Versorgungssicherheit geben.

Was müssen Gemeinschaften mit Zentralversorgung 2024 zwingend vorbereiten?

„Zwingend“ im Prinzip noch nichts, da ja die kommunale Wärmeplanung die Voraussetzung für die Entscheidungsfindung ist. Es empfiehlt sich aber ggf. allgemeine Informationen einzuholen, wie im Falle des Falles die 65 % eingehalten werden können. Hierzu gehört auch, sich Gedanken darüber zu machen, wo gegebenenfalls technische Erweiterungen aufgestellt werden können (z.B. Platz für eine Wärmepumpe) und auch über Förderungen und Kosten.

Wenn wir im letzten Jahr einen Auftrag für den Einbau einer Heizung erteilt haben - unterfällt diese dann der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes?

Die 65 % eE sind nicht für Heizungsanlagen verbindlich, für die ein Leistungsvertrag vor dem 19.04.2023 geschlossen wurde und die bis zum 18.10.2024 eingebaut werden.

Müssen vorhandene Zentralheizung hydraulisch abgeglichen werden?

§ 60c GEG regelt den hydraulischen Abgleich - aber nur für ab dem 01.10.2024 eingebaute Heizungsanlagen. Der hydraulische Abgleich kann aber bei einer Heizungsprüfung und -optimierung nach § 60b GEG ab dem 01.10.2024 erforderlich werden. Dies ist eine Einzelfall-Frage.

Droht ein Bußgeld, wenn die Pflichten nach § 60a (Überprüfung Wärmepumpe), § 60b (Prüfung und Optimierung von Heizungsanlagen) oder § 60c (hydraulischer Abgleich) nicht eingehalten werden?

Ja. Nach § 108 Abs. 1 Nrn. 4-7 GEG handelt es sich um Ordnungswidrigkeiten diese kann mit einem Bußgeld von 5.000,00 € geahndet werden (§ 108 Abs. 2 Nr. 3 GEG).

Können Mieter in diesen Fällen mindern?

Vermieter sind verpflichtet, Mietern auf Verlangen die Nachweise für die Überprüfungen vorzulegen (§ 60a Abs. 5, § 60b Abs. 5, § 60c Abs. 4 GEG). Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, kann dies ein Minderungsrecht auslösen – dies ist aber eine Frage des konkreten Einzelfalles.

Wann beginnt die Frist für 65 % erneuerbare Energien bei Gas-Etagenheizungen?

Hierfür gibt es keinen festen Starttermin. Maßgeblich ist, wann die kommunale Wärmeplanung vorliegt und danach, wann die erste Heizung ausgetauscht und eine neue zur Inbetriebnahme eingebaut wird. Mit Kenntnis der Gemeinschaft hiervon beginnt eine 5-jährige Übergangsfrist. Anlagen, die nach Ablauf dieser 5-jährigen Frist eingebaut werden, müssen 65 % erneuerbare Energien einhalten, sofern nicht zentralisiert wird.

Unsere Etagenheizungen funktionieren - müssen wir Sie trotzdem oder nach Ablauf der 5 Jahre austauschen?

Nein. Auch bei den Etagenheizungen gelten die Vorschriften immer erst dann, wenn eine entsprechende Heizungsanlage neu eingebaut wird. Bestandsheizungen müssten nicht ausgewechselt werden und können theoretisch bis zum 31.12.2044 unverändert betrieben werden. Besonderheiten können aber zu beachten sein, wenn die Gemeinschaft auf eine zentrale Versorgung umstellt.

Was müssen Gemeinschaften mit Etagenheizungen 2024 zwingend vorbereiten?

Gemeinschaften, in denen Einheiten mit Gas-Etagenheizungen versorgt werden, müssen im Jahr 2024 Informationen über die Heizungsanlagen zusammentragen. Hierzu holt der Verwalter Informationen aus dem Kkehrbuch beim Bezirksschornsteinfeger ein. Außerdem sind die Sondereigentümer verpflichtet, Informationen über Ihre Etagenheizungen mitzuteilen.

Müssen Gemeinschaften schon vorab Beschlüsse für Etagenheizungen fassen?

Nein. Die Beschlussfassung wird erst erforderlich, wenn Kenntnis vom Austausch der ersten Heizungsanlage erlangt wurde und dann innerhalb der 5-jährigen Übergangszeit.

Was passiert, wenn die Eigentümer nach einem Austausch nichts zur Beibehaltung von Etagenheizungen beschließen?

Dann besteht die Verpflichtung zur Zentralisierung.

Wenn die Eigentümer die Beibehaltung von Etagenheizungen beschließen, müssen dann nach fünf Jahren alle vorhandenen Heizungen 65 % erneuerbare Energien einhalten?

Nein. Auch in diesem Fall ist keine Nachrüstung- oder Umbauverpflichtung gegeben. Erst jede nach Ablauf der Übergangsfrist neu eingebaute Heizung muss die 65 % erneuerbare Energien einhalten. Aber die Eigentümer müssen sich vor Augen führen, dass dies dann jede Einheit trifft, in der ein Austausch vorgenommen werden muss. Sie benötigen eine Vorstellung, wie sie dann technisch die 65% eE einhalten wollen.

Droht ein Bußgeld, wenn die Informationen zur den Etagenheizungen beim Schornsteinfeger nicht bis zum 31.12.2024 angefordert wurden?

Die Abfrage selbst ist nicht sanktioniert, ebenso wie auch die Abfrage bei den Eigentümern keinem Bußgeld unterliegt.

Was kann als Konsequenz drohen, wenn die Informationen bei Schornsteinfeger und/ oder Eigentümer nichts abgefragt werden?

Der Verwalter verstößt gegen seine Verwalterpflichten, Dies kann innerhalb der GdWE geahndet werden. Fraglich ist ferner, ob spätere Beschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen können, wenn die Informationen nicht zur Verfügung stehen. Dies birgt ein vermeidbares Potential für Schadenersatzforderungen (Kosten für Anfechtungsverfahren) gegen den Verwalter.

Zudem ist der Betrieb einer Heizungsanlage entgegen der Vorschrift des § 71 Abs. 2 S.3 GEG (Einbau gemäß Nachweis zur Einhaltung von 65 % eE) bußgeldbewehrt. Es handelt sich § 108 Abs. 1 Nr. 12, Abs. 2 Nr. 3 b) GEG

und eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von 5.000,00 € belegt werden kann.

Und wenn Eigentümer den Einbau einer neuen Etagenheizung nicht melden?

Das Gesetz sieht keine ausdrückliche Sanktion vor. Der Eigentümer läuft aber in das Risiko eines Schadenersatzanspruches. Der Bezirks-schornsteinfeger wird das Datum der Inbetriebnahme der Heizung kennen. Er kann auf seine Weise die Einhaltung der Übergangsfrist prüfen – und wie sich dies dann zur „Kenntnis der GdWE“ verhält ist unklar. Sollte es Belege für eine Kenntnis geben, wäre im schlechten Fall die Frist abgelaufen und die Pflicht zur Zentralisierung ausgelöst. Hierzu gibt es viele offene Rechtsfragen und unübersichtliche Sachverhaltskonstellationen. Es gilt, dieses Risiko möglichst zu minimieren.



Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

© VDIV Deutschland, April 2024