



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



# Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2. GEG-Novelle

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

Fortschreibung – GEG 2024

Melanie Bart M.Eng

Gebäude- und Energietechnik

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Referat WB 2 – Instrumente zur Emissionsminderung im Gebäudebereich

[Melanie.bart@bbr.bund.de](mailto:Melanie.bart@bbr.bund.de)

[www.geg.bund.de](http://www.geg.bund.de)

## Agenda

- Historie und Novellen des Energieesparrechts im Überblick
- Änderungen mit dem GEG 2024
- Blick in die europäische Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD)
- Ausblick zur Fortschreibung des GEG

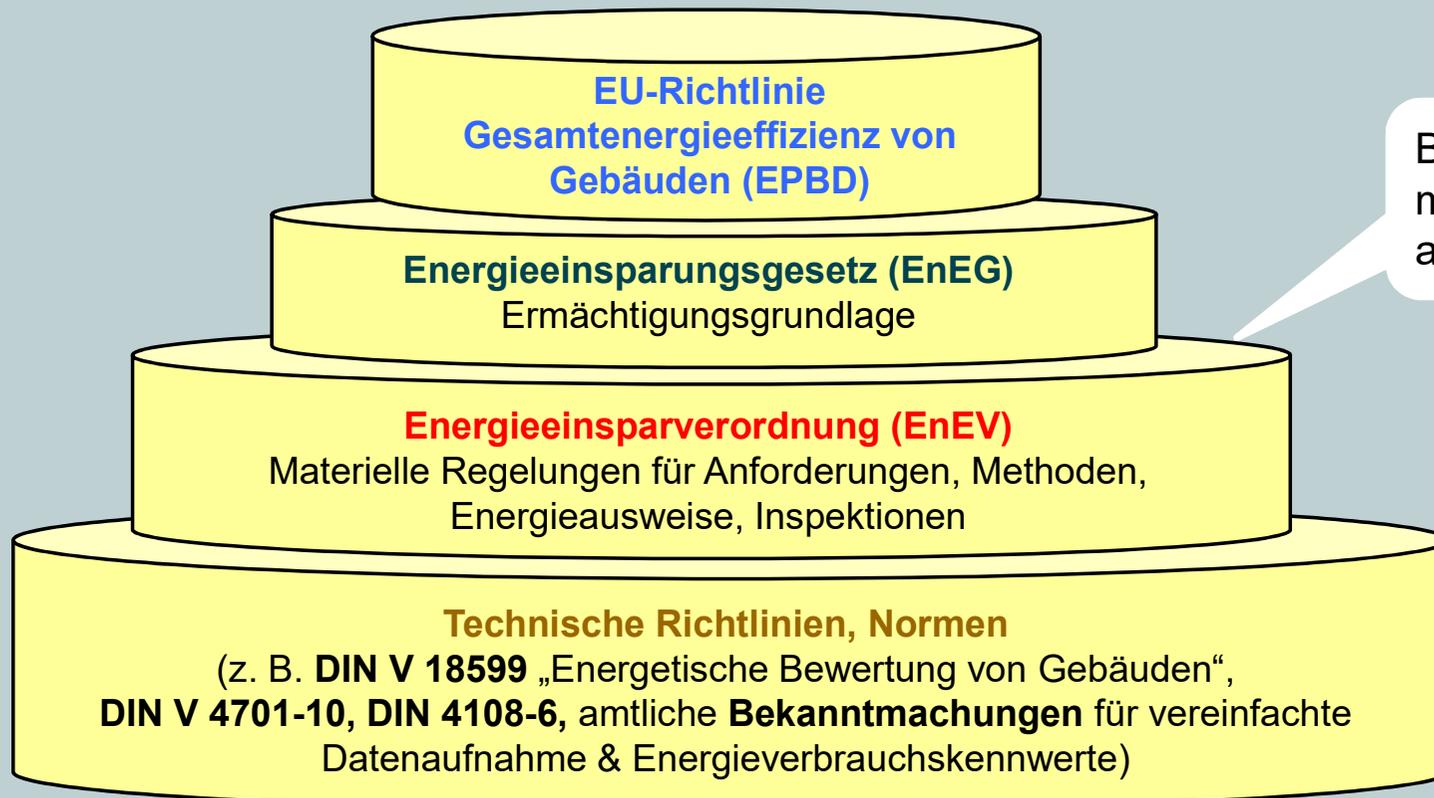
# Woher kommt das GEG

## Historie und Novellen im Überblick

- 1976 [Energieeinsparungsgesetz \(EnEG\)](#) als Grundlage für Rechtsverordnungen zur Energieeinsparung bei Errichtung und Betrieb von Gebäuden (Novellierung 1980, 2005, 2009, 2013)
- 1977 [Wärmeschutzverordnung \(WSchV\)](#) (Novellierung 1982/84, 1995)
- 1978 [Heizungsanlagen-Verordnung \(HeizAnIV\)](#) (Novellierung 1982, 1989, 1994, 1998)
- 1978 [Heizungs-Betriebsverordnung](#) (seit 1989 außer Kraft)
- 1981 [Heizkostenverordnung \(HeizkostenV\)](#) (Novellierung 1982, 1984, 1989, 2009, 2021)
  
- 2002 [Energieeinsparverordnung \(EnEV\)](#) - **Zusammenführung** von HeizAnIV und WSchV
- 2004 [EnEV 2004](#) - „Reparaturnovelle“ (Aktualisierung statischer Verweisungen auf DIN Normen)
- 2007 [EnEV 2007](#) - Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)
- 2009 [Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz \(EEWärmeG\)](#) (Novellierung 2011, 2015)
- 2009 [EnEV 2009](#) - Verschärfung um 30% durch das Integriertes Energie- und Klimaprogramm (IEKP)
- 2013 [EnEV 2013/14](#) - keine Verschärfung / **Niveau 2016**: Neubauverschärfung um ca. 25%
  
- 2020 [Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#) - **Zusammenführung** EnEV, EnEG und EEWärmeG
- 2022 [GEG 2023](#) - Verschärfung auf EH 55 (mit Ht 100)
- 2023 [GEG 2024](#) - Einführung 65% EE für neue Heizungen

# Zusammenführung EnEV, EnEG und EEWärmeG zum GEG

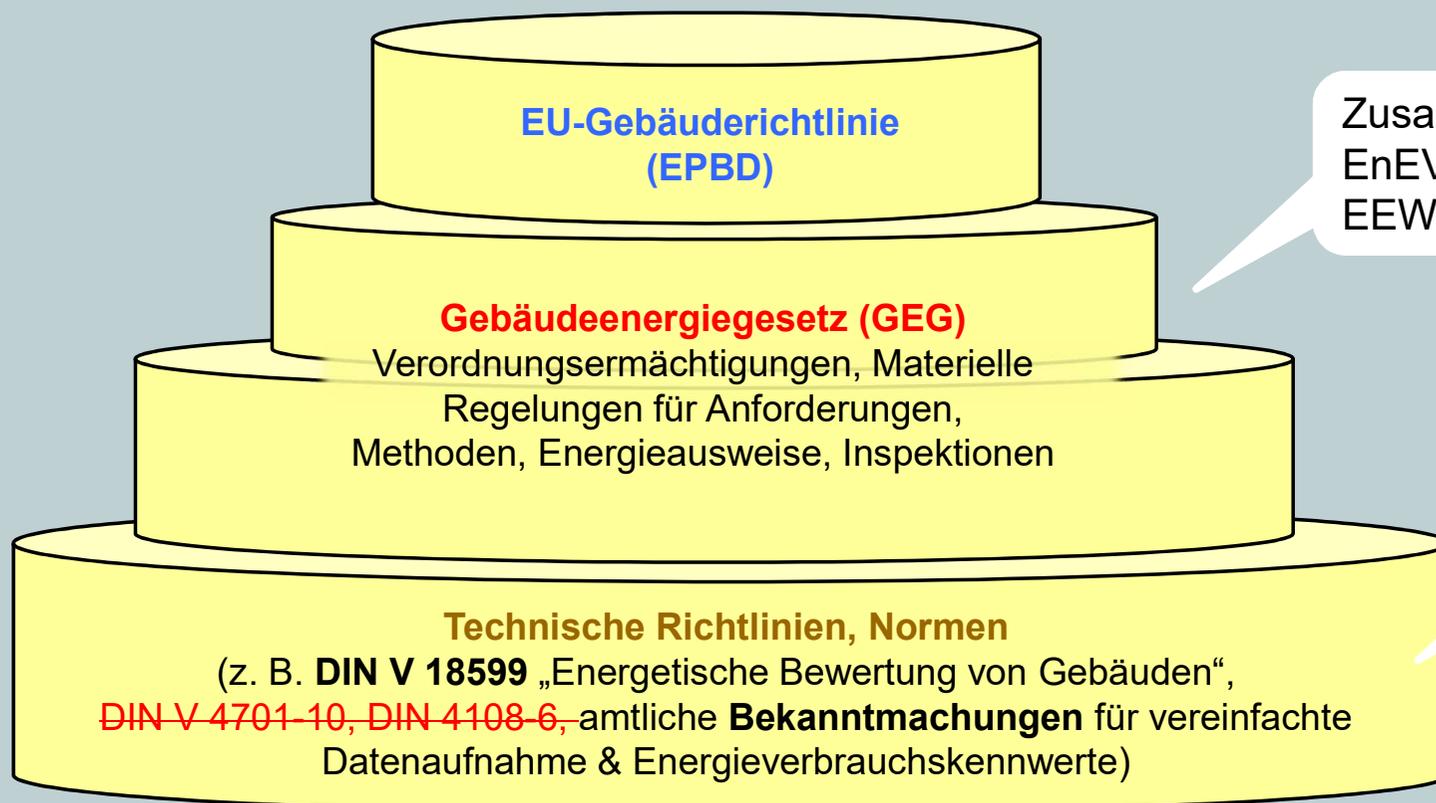
## Rechtsgrundlage & Regelwerke: EnEV vor Inkrafttreten des GEG



Beachtung des EEWärmeG mit anderen Vorgaben als die EnEV!

# Zusammenführung EnEV, EnEG und EEWärmeG zum GEG

## Rechtsgrundlage & Regelwerke: Neues GEG 2020 / GEG 2024



Zusammenführung  
EnEV, EnEG und  
EEWärmeG

Ab 2024 ist das alte  
Normentandem nicht  
mehr zulässig!

## Neue Regelungen im GEG 2024

- Der Bundestag hat **Neuregelungen im GEG zum 1.1.2024** beschlossen. In erster Linie ändern sich die **Anforderungen an neue Heizungsanlagen**: Sie sollen künftig mindestens **65 Prozent der bereitgestellten Wärme** mithilfe **erneuerbarer Energien** erzeugen.
- Dafür gelten unterschiedliche Stichtage - in erster Linie **gekoppelt an die kommunale Wärmeplanung**.
- Mindestens **30 Prozent der Kosten** für eine entsprechende **Heizungsumstellung** sind förderfähig.

## Folie Inhalt

- 8 Allgemeiner Teil
- 9 Anforderungen an zu errichtende & bestehende Gebäude
- 10 Optimierung von Heizungsanlagen
- 12 Hydraulischer Abgleich & Verteilungseinrichtungen
- 13 § 71 Nutzung 65% EE
- 13 Allgemeines
- 14 Erfüllungsoptionen ohne weitere Nachweise
- 15 Verzahnung mit Wärmeplanungsgesetz
- 16 Beratungspflicht & Ausnahmen
- 18 Erfüllungsoption Gebäudeautomation
- 19 Erfüllungsoptionen als Einzelsysteme
- 20 Erfüllungsoptionen als Hybridvarianten
- 21 Übergangsfristen für Gasheizungen
- 22 Details - Übergangsfristen bei einer Gas-&H2-Heizungsanlage
- 23 Details - Verfahren & Fristen für WEG mit Etagenheizungen oder Einzelöfen
- 24 Mieterhöhung im Falle neuer Heizungsanlagen
- 25 Betriebsverbot für Kessel & Inspektionspflichten für Klimaanlage
- 26 Angaben im Energieausweis & Vollzug
- 27 Dokumente zum GEG

# GEG 2024 – Änderungen Teil 1

## Allgemeiner Teil

- § 1 Zweck und Ziel: **Neue Definitionen**
- § 3 Begriffsbestimmungen: **Ergänzungen & neue Definitionen**
- § 4 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand
  - Abs. 2: Neubau von NWG der öffentlichen Hand: Erweiterung der **Nutzungspflicht von Solarenergie nun auch für „größeren Renovierung“** (nach § 3 Nummer 13a)
  - Abs. 4: Für öffentliche Gebäude können die Länder **eigene Regelungen zur Erfüllung der Vorbildfunktion** treffen, die über die Vorschriften das **GEG hinausgehen** (ausgenommen Gebäude des Bundes).
- § 9a Länderregelung

Neue Länderöffnungsklauseln ermöglichen es **den Ländern**, weitergehende Anforderungen an die **Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme sowie Kälte** aus **erneuerbaren Energien** in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden **sowie** **weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen** zu stellen.

# GEG 2024 – Änderungen Teil 2 / Teil 3

## Anforderungen an zu errichtende & bestehende Gebäude

- § 10 Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude  
Neue Anforderung 65% EE-Anteil an der Wärmebereitstellung (Anforderungen nach § 71 Abs. 1 erfüllt)
- § 22 Primärenergiefaktoren: **Fernwärmenetz wird zu Wärmenetz**
- § 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes  
Abs. 4: Neu - **genereller Wirtschaftlichkeitsvorbehalt für Nachrüstungspflichten** wird zu  
**Wirtschaftlichkeitsvorbehalt für Nachrüstungspflichten beschränkt auf selbstgenutzte EFH & 2-FH**
- § 51 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Erweiterung und Ausbau  
Abs. 1: Neu - **Neubauanforderungen für Erweiterungen von NWG mit mehr als 100 % der bestehenden Nutzfläche.**

# GEG 2024 - Änderungen Teil 4 - Betreiberpflichten

## Optimierung von Heizungsanlagen

### ■ § 60a Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen

**Abs. 1:** Die Pflicht gilt für Gebäude mit mind. 6 Wohnungen/Einheiten bei Inbetriebnahme von

- Wärmepumpen als Heizungsanlage oder
- bei Einspeisung in Gebäudenetz

die ab dem 1. Januar 2024 eingebaut oder aufgestellt werden.

- Gilt nicht für Warmwasser-Wärmepumpen oder Luft-Luft-Wärmepumpen
- Die Betriebsprüfung muss alle fünf Jahre wiederholt werden, wenn keine Fernkontrolle vorhanden.

**Abs. 3 & 4:** Die Betriebsprüfung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen.

- Hierzu gehören Schornsteinfeger, Installateure, Heizungsbauer, Ofen- & Luftheizungsbauer, Energieberater der Expertenliste

# GEG 2024 - Änderungen Teil 4 - Betreiberpflichten

## Optimierung von Heizungsanlagen

### ■ § 60b Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen

- Abs. 1:** Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger (keine Wärmepumpe)  
die **nach dem 1. Oktober 2009** eingebaut wurden  
➤ sind innerhalb eines Jahres **nach Ablauf von 15 Jahren** zu prüfen  
die **vor dem 1. Oktober 2009** eingebaut wurden  
➤ sind bis zum **1. Oktober 2027** zu prüfen

- Die Pflicht gilt für **Gebäude mit mind. 6 Wohnungen/Einheiten**

**Abs. 2:** Optimierung erfolgt unter **Berücksichtigung** möglicher negativer Auswirkungen auf **die Bausubstanz des Gebäudes** und **gesundheitlichen Aspekten**.

**Abs. 3:** Die Betriebsprüfung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen.

- Hierzu gehören **Schornsteinfeger, Installateure, Heizungsbauer, Ofen- & Luftheizungsbauer, Energieberater der Expertenliste**

# GEG 2024 - Änderungen Teil 4 – Betreiberpflichten & Einbau und Ersatz Hydraulischer Abgleich & Verteilungseinrichtungen

## ■ § 60c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Abs. 1: Die Pflicht gilt für Heizungssystem mit Wasser als Wärmeträger  
bei der Inbetriebnahme in Gebäuden mit mind. 6 Wohnungen/Einheiten.

## ■ § 64 Umwälzpumpe, Zirkulationspumpe

Anforderung für neue Umwälzpumpen entfallen

## ■ § 69 Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen

Abs. 2: Aufnahme zur Regelung „Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen“  
aus altem § 71.

Neu: Aufnahme von Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen durch Erweiterung in Anlage 8

### § 71 Anforderungen an eine Heizungsanlage

**Neu:** Verschiedene Optionen erfüllen unter bestimmten Voraussetzungen **einzel**n oder **miteinander kombiniert** die Vorgabe aus § 71 ohne weiteren Nachweis:

- **Abs 1:** Grundpflicht nach § 71 GEG - **Heizungen** dürfen in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie **mindestens 65%** der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit **erneuerbaren Energien** oder unvermeidbarer **Abwärme** erzeugen - **oder in ein Gebäudenetz einspeisen**.
- **Abs. 2:** Der Gebäudeeigentümer **kann frei wählen**, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden.

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## Erfüllungsoptionen ohne weitere Nachweise

- **Abs. 3:** Die **Anforderungen** des Absatzes 1 gelten für die **folgenden 7 Anlagen** einzeln oder in Kombination miteinander als **erfüllt**, wenn sie den Wärmebedarf des Gebäudes **vollständig decken**:

1. **Hausübergabestation** zum Anschluss an ein **Wärmenetz** (§ 71b, Netzbetreiber muss 65% EE sicherstellen),
2. **elektrisch angetriebene Wärmepumpe** (nach § 71c),
3. **Stromdirektheizung** (nach § 71d),
4. **solarthermische Anlage** (nach § 71e),
5. **Heizungsanlage zur Nutzung** von **Biomasse** oder **Wasserstoff** (§§ 71f und 71g),
6. **Wärmepumpen-Hybridheizung** (§ 71h Abs. 1). oder
7. **Solarthermie-Hybridheizung** (§§ 71e und 71h Abs. 2 in Kombination mit § 71h Abs. 4).

Beim Betrieb einer **Heizungsanlage nach Nr. 5 bis 7** hat der **Betreiber sicherzustellen**, dass die **Anforderungen an die Belieferung des jeweiligen Brennstoffs** (nach § 71f) eingehalten werden.

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## Verzahnung mit Wärmeplanungsgesetz

- **Abs. 8:** In einem bestehenden Gebäude kann eine **Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage** zum Zweck der Inbetriebnahme **eingebaut** oder aufgestellt und betrieben werden, **die nicht die Vorgaben des Abs. 1 (65% EE) erfüllt, bis zum**
  - 30.06.2024 für Neubauten in Neubaugebieten
  - 30.06.2026 für alle anderen Gebäude in Kommunen > 100.000 Einwohner
  - 30.06.2028 für alle anderen Gebäude in Kommunen ≤ 100.000 Einwohner
  - Wenn Wärmeplanung vor Fristablauf **vorliegt**: Pflicht **gilt 1 Monat nach Bekanntgabe** der Wärmeplanung
  - Wenn Wärmeplanung nach Fristablauf **nicht vorliegt**: Pflicht gilt **1 Monat nach o.g. Fristablauf**
- Die Pflicht zur **Nutzung von 65% EE** wurde mit dem **Wärmeplanungsgesetz verzahnt**, um das Warten auf ein Wärmenetz zu ermöglichen.

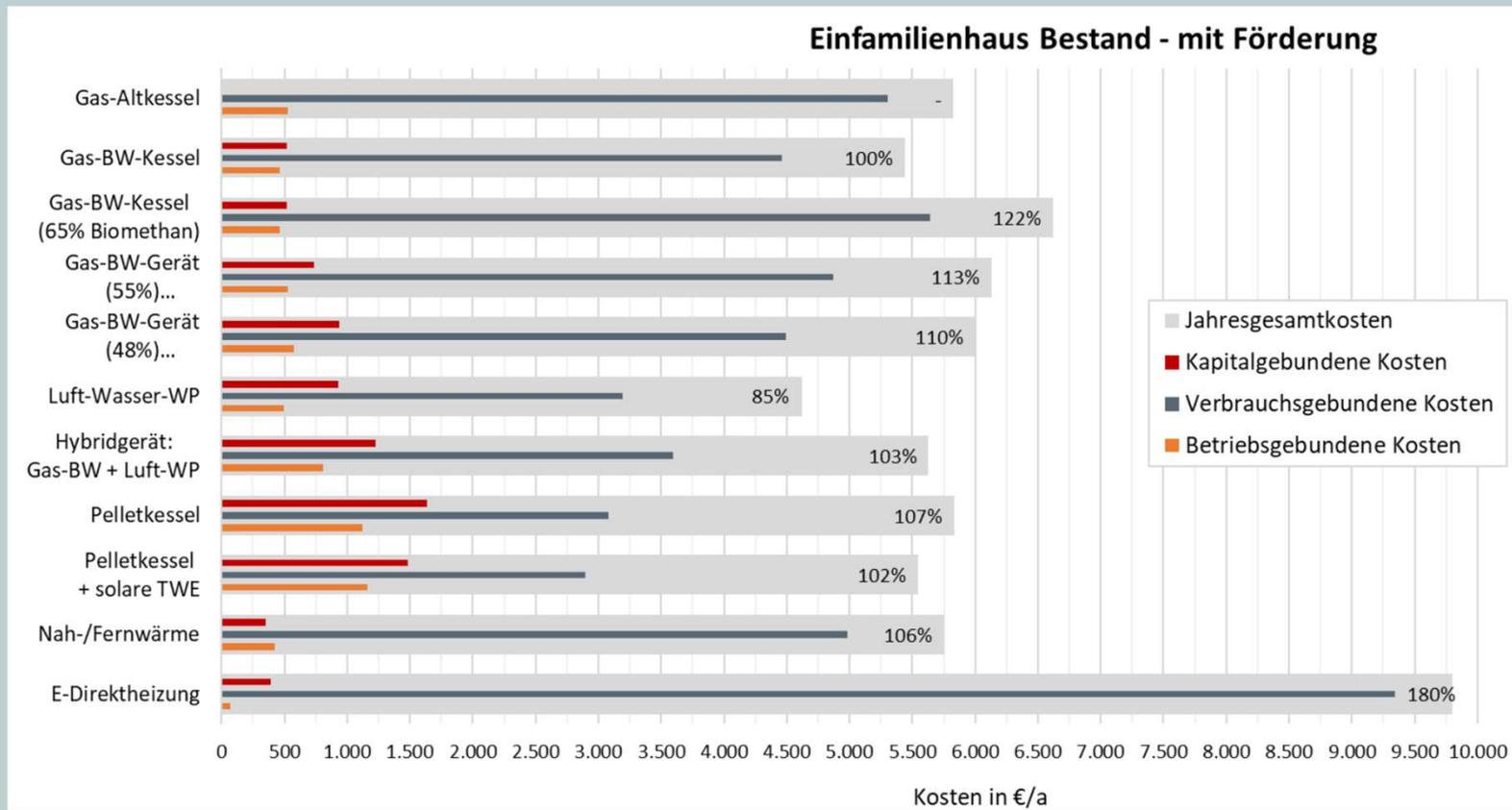
# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## Beratungspflicht & Ausnahmen

- **Abs. 11:** **Beratungspflicht** vor Einbau einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird.
  - Hinweis auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine
  - mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender CO<sub>2</sub>-Bepreisung.
  - Die Beratung ist von einer fachkundigen Person nach § 60b Abs. 3 oder § 88 Abs. 1 durchzuführen.  
**Allgemein sind das:** Ingenieure, Architekten, Energieausweisaussteller, Betriebsprüfer für Wärmepumpen
    - Personen mit bestandener **Qualifikationsprüfung der BAFA** (§ 88 Abs. 5)
    - **Schornsteinfeger, Installateure, Heizungsbauer, Ofen- & Luftheizungsbauer, Energieberater der Expertenliste** (§ 60a Abs. 4)
- **Abs. 12:** Die Pflicht gilt nicht für Heizungen, die vor 19.4.2023 (Kabinettsbeschluss) beauftragt und bis 18.10.2024 eingebaut werden (allgemeine Übergangsfrist)
- **Abs. 7:** Die Anforderungen nach Abs. 1 (65% EE) **gilt nicht für Verteidigungsbauten**

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## Beratung - Kostenvergleich für EFH Bestand



Quelle: BMWK-Studie 04/2023 „Heizen mit 65 % erneuerbaren Energien – Begleitende Analysen zur Ausgestaltung der Regelung aus dem Koalitionsvertrag 2021“

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## Erfüllungsoption Gebäudeautomation

### ■ § 71a Gebäudeautomation

**Abs. 1:** NWG mit einer Nennleistung der **Heizungsanlage, Klimaanlage oder einer Kombination mit einer Lüftungsanlage** von insgesamt **mehr als 290 KW** benötigen ab **1. Januar 2025** eine Gebäudeautomatisierung.

**Abs. 4:** Bei bestehenden NWG, die bereits eine **Gebäudeautomation mit Automatisierungsgrad B** oder besser **besitzen**, muss

- ab 1. Januar 2024 die **Kommunikation zwischen GA-Systemen und anderen Anwendungen** ermöglicht werden und
- die **Technologieoffenheit sichergestellt** werden.

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## Erfüllungsoptionen als Einzelsysteme

### ■ § 71b Anforderungen bei Anschluss an ein Wärmenetz und Pflichten für Wärmenetzbetreiber

Netzbetreiber muss 65% EE sicherstellen (Grundlage ist die Wärmeplanung)

### ■ § 71c Anforderungen an die Nutzung einer Wärmepumpe

Voraussetzung: vollständige Deckung des Wärmebedarfs durch WP

### ■ § 71d Anforderungen an die Nutzung einer Stromdirektheizung

Voraussetzung:

- Im Neubau baulicher WSch 45% besser als Neubauanforderung (entspricht EH 40/ Ht 55)
- Im Bestand Unterschreitung des baulichen Wärmeschutzes um 30%.

Voraussetzung gilt nicht für:

- Hallengebäude bzw. Gebäudezonen > 4m
- Selbstgenutzte EFH und 2-FH

### ■ § 71f Anforderungen an Biomasse und Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate

- Abs. 1: Voraussetzung für flüssige oder gasförmige Biomasse: Sicherstellung mind. 65% EE
- Abs. 2: Sicherstellung von nachhaltigem Anbau

### ■ § 71g Anforderungen an eine Heizungsanlage zur Nutzung von fester Biomasse

Voraussetzung: automatisch beschickter Biomasseofen

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## Erfüllungsoptionen als Hybridvarianten

### ■ § 71e Anforderungen an eine solarthermische Anlage

Voraussetzung ist eine Zertifizierung nach europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ solange die CE-Kennzeichnung nicht zwingend vorgeschrieben ist. (Nur in Kombination, da Anteil nicht ausreichend)

### ■ § 71h Anforderungen an eine Wärmepumpen- oder eine Solarthermie-Hybridheizung

#### Wärmepumpen-Hybridheizung

- Voraussetzung: WP muss vorrangig betrieben werden
- Voraussetzung: WP muss bestimmte Mindestanteile der Heizlast übernehmen:
  - 30% bei bivalent teilparallelem Betrieb
  - 40% bei bivalent alternativem Betrieb
- Voraussetzung: Fossiler Spitzenlasterzeuger ist ein BW-Kessel

#### Solarthermie-Hybridheizung

- Voraussetzung für Solarthermie: Mindestgrößen für Aperturflächen oder alternative Berechnungen
- Voraussetzung für Kessel: mind. 60% Biomasse oder H<sub>2</sub>

#### Was gilt für Zusatzheizungen (neue Anlage, die bestehende Anlage ergänzt)?

- Kein Nachweis 65% EE erforderlich, wenn neue Anlage eine der Grundanforderungen erfüllt

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## Übergangsfristen für Gasheizungen

### ■ § 71i bis § 71n Übergangsfristen und Weiterbetrieb von Heizungen

Unter bestimmten Voraussetzungen kann übergangsweise eine andere Heizung betrieben werden.

Übergangsfristen werden eingeräumt:

- nach einer **Heizungshavarie** max. **5 Jahre** (§ 71i);
- Bei geplantem Anschluss an ein **Wärmenetz**, max. **10 Jahre nach Vertragsabschluss** (§ 71j);
- um mit einer auf 100 % H2 umrüstbaren Gasheizung den Ausbau eines **H2-Netzes abzuwarten**  
Späteste 100% Versorgung mit Wasserstoff **bis 2045** (§ 71k) **s.n. Folie**,
- bei Gebäuden mit mindestens einer **Etagenheizung bzw. Einzelfeuerungsanlage**  
bis zu **5 Jahre**, bei **Zentralisierung bis zu 10 Jahre** (§ 71l)
- bei **Hallenheizungen** max. **10 Jahre** (§ 71m)
- bei **Eigentümergeinschaften mit einem vorgeschriebenen Zeitplan** und Verfahren (§ 71n) **s.n. Folie**.

Heizungen, die die Vorgaben zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien nicht erfüllen, **dürfen noch so lange eingebaut und betrieben werden, bis die kommunale Wärmeplanung greift**. Das Gesetz sieht in diesen Fällen eine **Beratungspflicht** und weitere Anforderungen für eine schrittweise Umstellung auf erneuerbare Energieträger vor (§71 Abs. 8 bis 11).

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## § 71k Details Übergangsfristen bei einer Gas-&H2-Heizungsanlage; Festlegungskompetenz **BBSR**



### Voraussetzungen für die Umstellung (einer Gasheizung) auf H2:

- Gebäude liegt in **Gebiet, das als H2-Netzausbaugesamt ausgewiesen wurde** und bis **Ende 2044** vollständig mit H2 versorgt werden soll (Abs.1 Nr.1)
- Gasnetzbetreiber und Kommune müssen **bis 30.6.2028** einen **Fahrplan** mit Zwischenzielen für **vollständige Versorgung** bis **Ende 2044** mit H2 veröffentlicht haben (Abs.1 Nr.2)

### Fahrplan muss festlegen:

- technische und zeitliche Schritte für die Umstellung der Infrastruktur und den Hochlauf auf H2 (Abs.1 Nr.2a)
- die Finanzierung der Umstellung/Festlegung, wer die Kosten der Umrüstung und des Austauschs der nicht umrüstbaren Endgeräte/Heizungen tragen soll (Abs.1 Nr.2b)
- mit welchen zeitlichen und räumlichen Zwischenschritten in den Jahren 2035 und 2040 die Umstellung von Netzteilen erfolgt (Abs.1 Nr.2c)

**Rolle der Bundesnetzagentur:** Der Fahrplan wird durch die Bundesnetzagentur geprüft, genehmigt und dessen Umsetzung alle 3 Jahre überprüft. (Abs. 3)

**Pflichten bei Nichteinhaltung des Fahrplans:** Wenn Umsetzung nicht den Anforderungen entspricht (negativer Bescheid der BNetzA), muss **jede Heizungsanlage, die bis 1 Jahr nach dem Bescheid eingebaut wurde**, die 65%-EE-Pflicht **innerhalb von 3 Jahren nachträglich erfüllen**. Der Eigentümer hat in diesem Fall Anspruch auf Entschädigung ggü. dem Gasnetzbetreiber. (Abs. 4)

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4 – § 71 Nutzung 65% EE

## § 71n Details Verfahren & Fristen für WEG mit Etagenheizungen oder Einzelöfen

### WEG ist verpflichtet bis 31. Dez. 2024:

- von Bezirksschornsteinfeger Informationen für die Entscheidung einer zukünftigen Wärmeversorgung zu verlangen (Abs.1)
- von den Eigentümern Informationen für die Entscheidung einer zukünftigen Wärmeversorgung zu verlangen (Abs.2)

### Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet:

- Informationen innerhalb von **6 Monaten** (gegen Ersatz der Aufwendungen) zu übersenden (Abs.1)

### Eigentümer sind verpflichtet:

- Informationen innerhalb von **6 Monaten** der WEG mitzuteilen (Abs.2)

### Weiteres Verfahren:

- Nach Ablauf der Mitteilungsfrist stellt WEG innerhalb von **3 Monaten** den Eigentümern konsolidierte Informationen zur Verfügung (Abs.3)
- Nach Kenntnis über Austausch einer Etagenheizung muss WEG eine WEG-Versammlung einberufen, in der über zukünftige Wärmeversorgung beraten wird (Abs.4)
- WEG muss innerhalb **5 (bzw. 10 Jahren bei Zentralisierung)** einen Beschluss fassen, ein Umsetzungskonzept erarbeiten und beschließen (bis zur vollständigen Umsetzung jährlicher Bericht in der Versammlung gefordert) (Abs.5)
- Beibehaltung einer Etagenheizung erfordert Mindestabstimmungsanteile (2/3 der Stimmen, 50% der MEG-Anteile) (Abs.6)
- Mit der Umstellung verbundene Kostenaufteilungen/-ansprüche sind im Gesetz geregelt (Abs.7)

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4

## Mieterhöhung im Falle neuer Heizungsanlagen

### ■ § 71o Regelungen zum Schutz von Mietern

#### Mieterhöhung nur beim Einbau von Wärmepumpe

- Vermieter können beim Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c eine **Mieterhöhung** (nach § 559 BGB) **in voller Höhe** nur verlangen, **wenn die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5** liegt.
- Der Nachweis muss von einem **Fachunternehmer** erbracht werden, **falls, nicht können nur 50% der Kosten** verlangt werden.
- Es müssen von den **Kosten** immer die Höhe der **staatlichen Förderung abgezogen** werden.

#### Ein Nachweis zur Jahresarbeitszahl ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude

1. nach 1996 errichtet wurde,
2. mindestens nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung 1994 gebaut wurde,
3. nach einer Sanierung mit dem EH-Standard 115 oder 100 oder
4. die Anlage mit weniger als 55°C VL-Temperatur betrieben wird.

Die Ermittlung der Jahresarbeitszahl **erfolgt auf der Grundlage der VDI 4650 Blatt 1: 2019-03** oder **eines vergleichbaren Verfahrens**

# GEG 2024 – Änderungen Teil 4

## Betriebsverbot für Kessel & Inspektionspflichten für Klimaanlageanlagen

### ■ § 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

Abs. 3, Nr. 3: Das Betriebsverbot für Kessel gilt nicht für

- Wärmepumpen-Hybridheizung mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung
- Solarthermie-Hybridheizungen nach § 71h (ohne fossile Brennstoffe)

Abs. 4: Fossile Brennstoffe dürfen zur Beheizung maximal bis 31. Dezember 2044 genutzt werden.

### ■ § 74 Betreiberpflicht

Inspektionspflichten für Klimaanlageanlagen: Absatz 3 neu formuliert (Folgeänderung)

- Abs. 3, Nr. 1: **Inspektionspflicht entfällt bei Ausstattung mit einem Gebäudeautomationssystem** (nach § 71a Abs. 5) **oder**
- Abs. 3, Nr. 2: **bei einer gleichwertigen Maßnahme**
  - a) durch Energieleistungsvertrag (nach § 3 Absatz 1 Nummer 8a)
  - b) einer effizienten Überwachung durch den Versorger oder Netzbetreiber

# GEG 2024 – Änderungen Teile 5 bis Teil 9

## Angaben im Energieausweis & Vollzug

- § 85 Angaben im Energieausweis: Nr. 15 neu gefasst (Folgeänderung)
- § 88 Ausstellungsberechtigung für Energieausweise  
Neu: Von der BAFA zugelassene Energieberater sind künftig ebenfalls berechtigt, Energieausweise auszustellen.
- § 96 Private Nachweise  
Neu: Ergänzt wurden Nachweise für hydraulischen Abgleich, Heizungsoptimierung, Einbau Gebäudeautomation, Inbetriebnahme von Heizungsanlagen
- § 102 Befreiungen  
Ergänzung: Befreiungsmöglichkeit für die Pflichten gemäß § 71 für einkommensschwache Eigentümer.
- § 108 Bußgeldvorschriften: Ergänzt um neue Pflichten (Folgeänderungen)
- § 115 Übergangsvorschrift für Geldbußen
- Anl. 8: Dämmpflicht von Rohrleitungen wird ergänzt um Kälte- und Kaltwasserleitungen

# GEG 2024 – Änderungen

## Dokumente zum GEG

### Offizielle Adressen:

- Bundesgesetzblatt: Alle Veröffentlichungen zu Gesetzen  
<https://www.recht.bund.de/de>
- Bundesanzeiger: Alle Veröffentlichungen zu Verordnungen & Bekanntmachungen  
<https://www.bundesanzeiger.de/>
- Gesetztestexte & Verordnungen in der aktuellen Fassung  
<https://www.gesetze-im-internet.de/>
- Informationsportal des BBSR zum GEG und Vorgängerregelungen  
<https://www.bbsr-geg.bund.de/>

# Änderungen in den Energieausweismustern werden gering ausfallen

Bsp. NWG  
Seite 1 & 2

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. ...

Gültig bis: ... Registriernummer: ... 1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie: ...  
 Adresse: ...  
 Gebäudeteil: ... Gebäudefoto (freiwillig)  
 Baujahr Gebäude: ...  
 Baujahr Wärmeerzeuger: ...

Nettogrundfläche: ...

Wesentliche Energieträger für Heizung: ...  
 Wesentliche Energieträger für Warmwasser: ...  
 Erneuerbare Energien: ... Art: ... Verwendung: ...

Art der Lüftung: ...  
 Art der Kühlung: ...  
 Inspektionspflichtige Klimaanlagen: ... Anzahl: ... Nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion: ...

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: ...  
 Neubau  Modernisierung  Auswahlflicht  
 Vermeidung/Neukauf  (Ankerung/Erweiterung)  Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4):

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): ... Unterschrift des Ausstellers: ...  
 Ausstellungdatum: ...

Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG:  
 \* nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG  
 \* Mehrfachangaben möglich  
 \* bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
 \* Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der behaltene/gebäude Teil der Nettogrundfläche  
 \* Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. ...

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: ... 2

### Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen: ... kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)  
 Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: ... kWh/(m<sup>2</sup>a)

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 ≥1000

Anforderungswert GEG ↑  
 Neubau (Vergleichswert)  
 Anforderungswert GEG ↑  
 modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG:  
 In Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten  
 Sommerlicher Wärmeschutz des Neubaus  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:  
 Verfahren nach § 21 GEG  
 Verfahren nach § 32 GEG (EiZ-Zonen-Modell)  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG  
 Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für				Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3</sup>	

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 1 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung<sup>5</sup>  
 Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.  
 Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.  
 Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um ... % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: ... %  
 Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes<sup>6</sup> sind die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.  
 \* siehe Fußnote 1  
 \* nur bei Neubau sowie bei modernisierter (im Fall des § 80 Absatz 2 GEG nur Hilfsenergiebedarf)

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			

weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vorgehensweisen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.  
 \* nur bei Neubau  
 \* nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

## Blick in die EPBD

### Die europäische Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD)

#### Energy Performance of Buildings Directive (EPBD): 16.12.2002 Richtlinie 2002/91/EG

- Bisherige Fortschreibungen:
  - 19.05.2010, Richtlinie 2010/31/EU
  - 30.05.2018, Änderungsrichtlinie 2018/844 (Novelle)
  - 30.05.2018, Änderungsrichtlinie 2018/1999 (Änderungen)
- Aktuell
  - 15.12.2021 - [Neue Richtlinie im Rahmen von „Fit for 55“](#)
  - [aktuell Verhandlung im Trilog](#) zwischen Kommission, Rat, Parlament
- Federführendes Ministerium: BMWK
- Begleitung der Umsetzung der Richtlinie [in den Mitgliedsstaaten](#) durch [Concerted Action \(CA\)](#)
  - EPBD-CA seit 2003
  - Aktuell 6. Staffel
  - Leitung: Dänemark
  - Deutsche Geschäftsführung z. Zt. BfEE

## Blick in die EPBD

Die europäische Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD)

Die Verhandlung zwischen den Trilog-Partnern sind **stimmgleichberechtigt**

Die Trilog-Mitglieder bestehen aus:

- Europäische Kommission (EK)
- Rat der europäischen Union (ER)
- Europäischem Parlament (EP)

# Blick in den Entwurf der neuen EPBD

## Zu erwartende Änderungen in der Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie

### ■ Nationaler Gebäuderenovierungsplan (Artikel 3)

- Ziel: Bestandsgebäude in Null-Emissions-Gebäude überzuführen
- Ersetzt die „Long Term Renovation Strategy“ (verbindlicher Plan der Mitgliedsstaaten zu Renovierungen)
- Klare Ziele zu Renovierungsraten, Primär- und Endenergieverbrauch und THG-Reduktion

### ■ Null-Emissions-Gebäude im Neubau (Artikel 7)

#### Definition:

- **Sehr hohe Energieeffizienz**
- Abdeckung restlicher Energiebedarf durch **erneuerbare Energien**

#### Umsetzung:

- Ab 2027 lt. EK => ab 2026 lt. EP für neue Gebäude von Behörden, bzw. behördlich genutzte Gebäude
- Ab 2030 lt. EK => ab 2028 lt. EP für alle neuen Gebäude

# Blick in den Entwurf der neuen EPBD

## Zu erwartende Änderungen in der Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie

### Mindestenergieeffizienzstandard für bestehende Gebäude (MEPS) (Artikel 9)

Unterschiedliche Meinungen der Trilog-Mitglieder

#### ■ Für Öffentliche Gebäude

- ab 2027 min. **Energieeffizienzklasse F** lt. EK => **Klasse E** lt. EP
- ab 2030 min. **Energieeffizienzklasse E** lt. EK => **Klasse D** lt. EP

#### ■ Für Wohngebäude

- ab 2030 min. **Energieeffizienzklasse F** lt. EK => **Klasse E** lt. EP
- ab 2033 min. **Energieeffizienzklasse E** lt. EK => **Klasse D** lt. EP

#### ■ Durchschnitt über den gesamten Wohngebäudebestand

- Vorschlag des Europäischen Rates (ER) **Klasse D** für den Durchschnitt des nationalen Wohngebäudebestandes.

Probleme: **Mangel an qualifiziertem Personal**, quasi **Sanierungszwang**

# Blick in den Entwurf der neuen EPBD

## Zu erwartende Änderungen in der Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie

- **Gebäuderenovierungspass** (Artikel 10)
  - **Rechtsakt** durch die **Kommission** bis Ende **2023** → Ende **2024** nationales Schema
  - **Sanierungsfahrplan** nach **Vor-Ort-Begehung** bis **Null-Emissionsgebäude** in **2050**
- **Ausstattung mit Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität** (Artikel 12)
  - Auslöseschwelle ist die **Zahl der Pkw-Stellplätze**, **Vorverkabelung** für alle Stellplätze
  - **Pflicht** zur Errichtung von **Fahrradabstellplätzen**
- **Energieausweise** (Artikel 16 -18)
  - **ab 2026** muss nationales Formular den **Vorgaben der Kommission** entsprechen
  - u. a. **Skala** mit Energieeffizienzklassen von **A bis G**
  - zur Ausstellung wird **Vor-Ort-Begehung** **verpflichtend**
  - **Gültigkeitsdauer** wird auf **5 Jahre verringert**; **digitale Form** wird eingeführt

# Blick in den Entwurf der neuen EPBD

## Zu erwartende Änderungen in der Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie

### ■ Errichtung einer nationalen Energieausweisdatenbank (Artikel 19)

- eingeschränkt öffentlich zugänglich
- mit [Inspektionsberichten](#) für Klimaanlage und Gebäuderenovierungspässen
- föderale Struktur Deutschlands stellt dies [verfassungsrechtlich in Frage](#)

### ■ Solardachpflicht (Artikel 9a – Vorschlag des EP)

- [24 Monate nach Inkrafttreten der Richtlinie](#) alle öffentliche Gebäude und neue NWG
- [ab 2029](#) alle neuen Wohngebäude und überdachte Parkplätze
- [ab 2033](#) alle zu renovierenden Gebäude

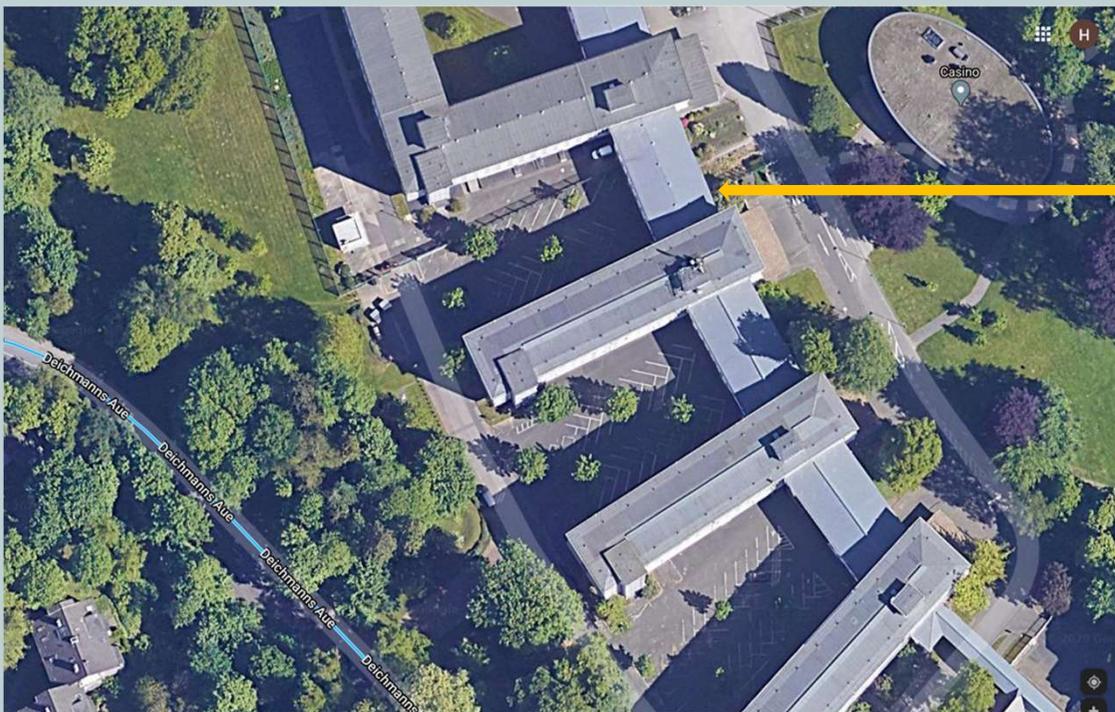
# Ausblick Fortschreibung GEG

## Maßnahmenpaket bezahlbarer Wohnraum - der Bundesregierung

- **Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum** und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft
  - Aussetzen des Standards EH 40 für Neubauten
  - Weiterentwicklung des GEG-Anforderungssystems (Bedingte Anforderungen)
  - Fokus auf CO<sub>2</sub>-Emissionen eines Gebäudes im gesamten Lebenszyklus
  - keine Sanierungspflichten für Einzelgebäude aus der Novelle der EU-Gebäuderichtlinie
  - Attraktivierung des Neubauförderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN)
  - Ausweitung und gleichzeitige Erhöhung des Klima-Geschwindigkeitsbonus auf Vermieterinnen und Vermieter inkl. der Wohnungswirtschaft in der Bundesförderung effiziente Gebäude
  - Erhöhung der Grundförderung für energetische Effizienzmaßnahmen von 15% auf 30% in der Bundesförderung effiziente Gebäude
  - Bauen im Sinne des Gebäudetyps „E“ (Einfach Bauen) soll befördert werden
  - Länder: Typengenehmigungen für das serielle und modulare Bauen erhalten bundesweit Gültigkeit und werden uneingeschränkt gegenseitig anerkannt

Zum Schluss

## Neuerungen GEG 2024



## Noch Fragen?

Hier wird Ihnen geholfen!

[GEG@BBR.Bund.de](mailto:GEG@BBR.Bund.de)

weitere Infos unter

[www.geg.bund.de](http://www.geg.bund.de)