

Gut zu wissen

Information für Käufer:innen von bestehenden Häusern

Diese Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten ab 1.1.2024

- **Bestehende Heizungen** können weiter betrieben, defekte Heizungen können repariert werden.
- **Der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie wird erst verpflichtend**
 - 1 Monat nach Bekanntgabe der kommunalen Wärmeplanung, wenn das Gebäude in dem energetischen Ausbaubereich liegt, im Übrigen
 - nach Ablauf der gesetzlichen Fristen für die kommunale Wärmeplanung, das heißt: in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern nach dem 30.06.2026, in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern nach dem 30.06.2028. (Nach Ablauf der jeweiligen Frist unabhängig davon, ob die kommunale Wärmeplanung erfolgt ist.)
- Wird nach dem 31.12.23 eine **Heizung bis zum 30.06.2026 bzw. 30.06.2028** eingebaut, darf sie mit einem geringeren Anteil als 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden (zu den jeweils ab 2029, 2035 und 2040 geltenden Prozentsätzen, siehe § 71 Abs. 9 GEG).
- Besonderheiten gelten für Gasheizungen und Gas-etagheizungen (§ 71 GEG).
- Vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, hat eine Beratung durch eine fachkundige Person zu erfolgen (§ 71 Abs. 11 GEG).
- Staatliche Förderungen sollen den Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung erleichtern. Die Kombination verschiedener Förderungen ist möglich, in Summe werden maximal 70 % der Investitionskosten gefördert (§§ 89 - 91 GEG).
- **Änderungen** an der Gebäudehülle (mehr als 10 % der Gesamtfläche), eine Gebäudeerweiterung bzw. der Ausbau von Gebäudeteilen (mehr als 50 qm) führen zu höheren energetischen Anforderungen bzw. Nachweispflichten (§§ 48, 50 GEG). Ein informatives Beratungsgespräch mit einer Person, die Energieausweise ausstellen darf (z.B. Energieberater, Architekt, § 88 GEG), ist vor der Durchführung solcher baulichen Veränderungen verpflichtend, wenn sie unentgeltlich angeboten wird.
- Die **oberste Geschossdecke** bzw. das **Dach** sowie **Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen** müssen gedämmt werden (§§ 47, 71 GEG). Heizkessel, die älter sind als 30 Jahre, müssen ausgetauscht werden (Ausnahmen siehe § 72 Abs. 3 GEG).
Bei selbst genutzten 1- und 2-Familienhäusern gelten diese Nachrüstpflichten nur und erst nach dem Verkauf, innerhalb von 2 Jahren nach dem Eigentumsübergang (§ 47 Abs. 4, § 73 GEG)
- Der Eigentumsübergang ist dem zuständigen **Bezirks-schornsteinfeger** schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Ein Verstoß kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.
- **Weiterführende Infos zum neuen GEG unter:**
www.energiewechsel.de und www.bafa.de



www.sparkassen-immo.de/kundeninfos

Kundeninformation



Immobilien

Gebäudeenergiegesetz – GEG 2024 Einzelheiten zum ImmoRS v. 14.12.2023

Die wesentlichen Änderungen des GEG (kurz GEG 2024) für Wohngebäude auf einen Blick:

- Der Wirtschaftlichkeitsvorbehalt für **Nachrüstungspflichten** wird beschränkt auf selbstgenutzte Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten (§ 47 GEG 2024).
- Für Gebäude mit mindestens 6 Wohnungen gibt es neue **Prüfpflichten**, s. § 60 GEG 2024: Neue Wärmepumpen oder ältere Heizungsanlagen darin müssen fachkundig geprüft und optimiert werden. Außerdem wird nach dem Einbau wassergeführter Heizungsanlagen ein hydraulischer Abgleich vorgeschrieben.
- **Neue Heizungen** dürfen in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 % ihrer bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen - oder in ein Gebäudenetz einspeisen, § 71 GEG 2024

Verschiedene Optionen erfüllen unter bestimmten Voraussetzungen einzeln oder miteinander kombiniert die Vorgabe aus § 71 GEG 2024 ohne einen weiteren Nachweis, s. dazu §§ 71b – 71h GEG 2024.

- Die **Anforderungen an eine neue Heizanlage** gelten zunächst nur für Neubauten in Neubaugebieten, für die ab dem 1.1.2024 ein Bauantrag gestellt wird.

Für Bestandsgebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gelten die Anforderungen

- 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommunalen Wärmeplanung, wenn das Gebäude in dem energetischen Ausbaubereich liegt,
- im übrigen:
 - in Großstädten (mindestens 100.000 Einwohner) nach dem 30.06.2026 bzw.
 - in kleineren Städten (weniger als 100.000 Einwohner) nach dem 30.06.2028 - dann unabhängig davon, ob die Kommunale Wärmeplanung innerhalb der gesetzlichen Fristen erfolgt ist.

- Heizungen, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und die die **Vorgaben zur Nutzung von 65 % erneuerbare Energien nicht erfüllen**, dürfen noch so lange eingebaut 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: Ab dem 1.01.2029 müssen mindestens 15 %, ab dem 1.01.2035 mindestens 30 %, ab dem 1.01.2040 mindestens 60 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse, oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus erstellter Derivate erzeugt werden. (§ 71 Abs. 8 bis 11 GEG 2024).

- **Übergangsfristen gelten unter bestimmten Voraussetzungen:**
 - wenn die alte Heizung irreparabel defekt ist, § 71i GEG 2024
 - um eine bessere Abstimmung auf die kommunale Wärmeplanung zu ermöglichen § 71j GEG 2024,
 - um mit einer auf 100 % H₂ umrüstbaren Gasheizung den Ausbau eines H₂-Netzes abzuwarten, § 71k GEG 2024
 - bei Gebäuden mit mindestens einer Etagenheizung bzw. Einzelfeuerungsanlage, § 71l GEG 2024,
 - bei Eigentümergemeinschaften mit einem vorgeschriebenen Zeitplan und Verfahren, § 71n GEG 2024

- **Fossile Brennstoffe** dürfen zur Beheizung maximal bis 31.12.2044 genutzt werden, § 72 Abs. 4 GEG 2024

- Zum **Mieterschutz** gilt (§ 71o GEG 2024; § 559 Abs. 3a BGB):
 - Nur wenn beim Einbau einer Wärmepumpe bestimmte technische bzw. bauliche Mindestanforderungen erfüllt sind, können Vermieter 10 % der Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB geltend machen (ABER: von den Kosten müssen Vermieter die erhaltene staatliche Förderung abziehen) UND
 - die Modernisierungsumlage für einen Heizungswechsel ist auf maximal monatlich 0,50 €/m² Wfl begrenzt.

- Von der BAFA zugelassene **Energieberater** sind künftig ebenfalls berechtigt, Energieausweise auszustellen (§ 88 GEG 2024).

- Zu den **Befreiungsmöglichkeiten** aufgrund unbilliger Härte: § 102 GEG 2024.

- Die Pflicht zur **Dämmung von Rohrleitungen** wird ergänzt für Kälte- und Kaltwasserleitungen (Anlage 8)

- Mindestens 30 % der Kosten für eine entsprechende Heizungsumstellung sind förderfähig. Die maximal mögliche **Förderung** (einschließlich einem einkommensabhängigen Bonus von 30 % und einem Klima-Geschwindigkeitsbonus von 20 %) beträgt 70 % der Investitionskosten.