

6 Neue Heizungsanlagen

6.1 Grundsätze der 65 %-EE-Vorgabe



§ 71 Abs. 1 GEG – Anforderungen an eine Heizungsanlage

(1) ¹Eine 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 nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt. ²Satz 1 ist entsprechend für eine Heizungsanlage anzuwenden, die in ein Gebäudenetz einspeist.

(...)

Nach § 71 Abs. 1 Satz 1 GEG darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude seit Inkrafttreten des GEG-Reformgesetzes¹²⁹ am 1.1.2024 nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 % (im Folgenden: 65 %-EE-Vorgabe) der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt.



Zunächst nur Neubauten

Unmittelbar gilt dies allerdings nur für Neubauten, die innerhalb von Neubaugebieten errichtet werden. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Bauantrags. Wird dieser ab 1.1.2024 gestellt, gilt die Verpflichtung. Wurde der Bauantrag noch im Jahr 2023 gestellt, gilt die 65 %-EE-Vorgabe des § 71 Abs. 1 GEG nicht.

Von großer Bedeutung ist, dass sämtliche vor dem 1.1.2024 installierten Heizungen nicht den Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG genügen müssen. Alle vor dem 1.1.2024 eingebauten Heizungsanlagen dürfen so lange weiterbetrieben werden, bis sie irreparabel defekt sind und durch eine neue ersetzt werden müssen. Zu beachten ist lediglich das absolute Betriebsverbot des § 72 Abs. 4 GEG. Hiernach dürfen Heizkessel ab 1.1.2045 nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Die 65 %-EE-Vorgabe des § 71 Abs. 1 GEG ist nach § 71 Abs. 12 GEG nicht für Heizungsanlagen anzuwenden, für die ein Lieferungs- oder Leistungs-

¹²⁹ Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung v. 16.10.2023, BGBl. 2023 I Nr. 280.

vertrag vor dem 19.4.2023 geschlossen wurde und die Heizung bis zum Ablauf des 18.10.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wird.

Am 19.4.2023 wurde der Kabinettsbeschluss über den Gesetzentwurf des GEG gefasst. Es sollen also alle geschützt werden, die vor dem Beschluss noch eine Heizung bestellt haben. Allerdings dürfte das Abstellen auf den Zeitpunkt der Fassung des Kabinettsbeschlusses in doppelter Hinsicht mehr als fragwürdig sein. Zum einen dürfte wohl kaum zumutbar sein, stets das aktuelle politische Geschehen im Auge haben zu müssen und zum anderen musste wohl vor dem Hintergrund der monatelangen streitigen Auseinandersetzungen um das GEG – gerade auch innerhalb der Regierungskoalition – niemand damit rechnen, dass der Entwurf überhaupt Gesetz würde, wenn auch in teilweise erheblicher Modifizierung.

Von ebenfalls großer Bedeutung ist die allgemeine Übergangsfrist des § 71i GEG: Eine ausgetauschte Heizungsanlage kann 5 Jahre weiter betrieben werden, ohne die 65 %-EE-Vorgabe des § 71 Abs. 1 GEG erfüllen zu müssen. Diese Übergangsfrist knüpft nicht mehr an den Fall einer Heizungshavarie an, wie noch im Gesetzentwurf vorgesehen, sondern gilt allgemein bei einem Austausch von Heizungsanlagen, wobei wirklich praxisrelevant tatsächlich die Heizungshavarie sein dürfte. Von Bedeutung ist insoweit, dass die Übergangsfrist des § 71i GEG erst nach Ablauf der Wärmeplanungsfristen des § 71 Abs. 8 GEG zu laufen beginnt (siehe hierzu Kap. A 6.6.1).

Weiter gelten nach

- § 71j GEG Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes (siehe Kap. A 8.1.2),
- § 71k GEG Übergangsfristen bei Heizungsanlagen, die sowohl Erdgas als auch Wasserstoff verbrennen können (siehe Kap. A 8.8.2),
- § 71l GEG Übergangsfristen bei Etagenheizungen oder Einzelraumfeuerungsanlagen (siehe Kap. A 9.1) und
- § 71m GEG Übergangsfrist bei Hallenheizungen.

6.2 Begriffe des § 71 Abs. 1 GEG

6.2.1 Heizungsanlage

Eine Heizungsanlage ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 14a GEG eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon. Ausgenommen sind handbeschickte Einzelraumfeuerungsanlagen i. S. v. § 2 Nr. 3 und offene Kamine nach § 2 Nr. 12 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV). Für Kaminöfen und Kachelöfen gelten die Vorschriften über die Etagenheizungen in § 71l GEG entsprechend. Die Heizungsanlage ist insoweit von der heiztechnischen Anlage abzugrenzen.

zen. Diese umfasst einerseits die Heizungsanlage selbst, daneben aber auch noch Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme.¹³⁰

6.2.2 Erneuerbare Energien

§ 3 Abs. 2 GEG konkretisiert, was Erneuerbare Energien im Sinne des GEG sind (siehe auch ausführlich Kap. B 1.2). Hierbei handelt es sich um

- Geothermie (Erdwärme),
- Umweltwärme (thermische Energie, die in der Luft, dem Erdreich oder dem Wasser gespeichert ist),
- Sonnenenergie (insbes. Photovoltaik, Solarthermie),
- Bioenergie (Biomasse),
- feste Bioenergie (u. a. Holz, Pflanzen),
- flüssige Bioenergie (u. a. Pflanzenöl, Biodiesel, Bioethanol),
- gasförmige Bioenergie (u. a. Biogas, Biowasserstoff),
- Wasserkraft (u. a. Staudämme, Laufwasserkraftwerke, Strömungsenergie der Flüsse und Meere),
- Windenergie (u. a. Windkraftanlagen),
- Grüner Wasserstoff (Herstellung durch Elektrolyse von Wasser),
- Blauer Wasserstoff (entsteht aus der Dampfreduzierung von Erdgas; Gas wird in Wasserstoff und Kohlendioxid gespalten).

6.2.3 Unvermeidbare Abwärme

„Unvermeidbare Abwärme“ ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 15 Wärmeplanungsgesetz (WPG) Wärme, die als unvermeidbares Nebenprodukt in einer Industrieanlage, einer Stromerzeugungsanlage oder im tertiären Sektor anfällt und ohne den Zugang zu einem Wärmenetz ungenutzt in die Luft oder in das Wasser abgeleitet werden würde. Abwärme gilt als unvermeidbar, soweit sie aus wirtschaftlichen, sicherheitstechnischen oder sonstigen Gründen im Produktionsprozess nicht nutzbar ist und nicht mit vertretbarem Aufwand verringert werden kann. Sie kann u. a. aus der Müllverbrennung oder auch lokalen Rechenzentren resultieren.

6.3 Verantwortlicher

Verpflichtet ist der nach § 8 GEG Verantwortliche, also der Gebäudeeigentümer. In mietrechtlicher Hinsicht sind die Vorgaben von den Vermietern zu erfüllen, in wohnungseigentumsrechtlicher Hinsicht treffen die Pflichten die Wohnungseigentümer, die nach § 9a Abs. 2 WEG von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erfüllen sind.¹³¹

¹³⁰ Herlitz, jurisPR-MietR 20/2023 Anm. 1.

¹³¹ Siehe ausführlich Kap. A 2.

Contracting

Sofern der Eigentümer die Wärme- oder Warmwasserversorgung einem Contractor überlässt, treffen neben dem Eigentümer auch den Contractor nach § 8 Abs. 2 GEG die Pflichten hinsichtlich der Anforderungen an die Beschaffenheit der Heizungsanlagen oder weitere Anforderungen an das Gebäude oder einen Effizienzstatus, da der Contractor im Auftrag des Eigentümers tätig wird.¹³²

6.4 Wahlfreiheit und Nachweispflicht



§ 71 Abs. 2 GEG – Anforderungen an eine Heizungsanlage

(1) (...)

(2) ¹Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden. ²Die Einhaltung der Anforderungen des Absatzes 1 in Verbindung mit den §§ 71b bis 71h ist auf Grundlage von Berechnungen nach der DIN V 18599: 2018-09 durch eine nach § 88 berechnete Person vor Inbetriebnahme nachzuweisen. ³Der Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, die Heizungsanlage nach den Anforderungen des Nachweises einzubauen oder aufzustellen und zu betreiben. ⁴Der Nachweis ist von dem Eigentümer und von dem Aussteller mindestens zehn Jahre aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde sowie dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger auf Verlangen vorzulegen.

(...)

Nach § 71 Abs. 2 GEG kann der Gebäudeeigentümer bzw. der nach § 8 GEG Verantwortliche frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt werden. Da das Gesetz letztlich jede Heizung auf Grundlage von erneuerbaren Energien und unterschiedliche Kombinationen von Techniken zulässt, muss ein Nachweis erbracht werden, dass ein Mindestanteil von 65 % erneuerbarer Energie oder unvermeidbarer Abwärme für das Heizen verwendet wird. In praxisrelevanten Fällen besteht diese Nachweispflicht allerdings nicht (siehe nachfolgendes Kap. A 6.4.1).

6.4.1 Ausnahmen von der Nachweispflicht

Von erheblicher praktischer Bedeutung sind die Ausnahmen von der Nachweispflicht. Die Nachweispflicht des § 71 Abs. 2 Satz 2 GEG besteht nicht bei

¹³² BT-Drs. 20/6875, S. 107.