

Neues Heizungsgesetz: Was Verwalter und Immobilienanwälte wissen müssen

Und wieder werden die Karten neu gemischt für Verwalter und Immobilienanwälte: Die Bundesregierung hat den Entwurf für ein neues Gebäudeenergiegesetz vorgelegt. Dieses Gesetz regelt künftig etliche Details der Wärmeerzeugung in sämtlichen Wohn- und Nichtwohngebäuden, inklusive Ausnahmen und Übergangsfristen. Ab dem 1. Januar 2024 müssen grundsätzlich alle neu eingebauten Heizungen zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. In diesem Beitrag geben wir Ihnen einen ersten Überblick darüber, was Verwalter und Immobilienanwälte über das geplante neue Heizungsgesetz wissen müssen.

Welche Heizungen darf man künftig noch einbauen? Die Vorgabe lautet: 65% der Energie, mit der die Heizung betrieben wird, muss aus erneuerbaren Quellen stammen. Das läuft in der Regel auf eine Wärmepumpe hinaus. Weil die Geräte in der Regel mindestens die Hälfte der Wärmeenergie aus der Umwelt beziehen, haben sie einen entscheidenden Vorsprung.

Alternativen: Hybridheizung, Strom oder Biomasse

In vielen Fällen dürften Hausbesitzer sich zunächst für eine Hybridvariante entscheiden, laut Gesetz „bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung.“ Bei solchen Kombinationen liefert die Wärmepumpe die Grundlast, während sich der Brenner erst dann dazuschaltet, wenn viel warmes Wasser benötigt wird oder die Außentemperatur deutlich sinkt.

Die zweithäufigste Alternative dürfte der Anschluss an ein Fernwärmenetz sein. Hier muss aber bei neuen Wärmenetzen, die erst ab 1.1.2024 in Betrieb gehen und nicht zu großen Teilen an ein bestehendes Netz gekoppelt sind, der Nachweis erbracht werden, dass auch hier die 65%-Regel eingehalten wird. Das ist dann die Aufgabe der Versorger, Hausbesitzer bzw. deren Verwalter müssen das aber trotzdem nachweisen können.

Möglich sind auch „Heizungsanlagen zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate.“ Stromdirektheizungen, normalerweise Infrarotgeräte, sind auch erlaubt, ebenso Solarthermie. Nicht zuletzt wird es auch Härtefälle geben, in denen einfach alte Gas- und Ölheizungen ersetzt und weiter betrieben werden können. Doch alle Ausnahmen sind streng reglementiert. Dabei entfällt die Regelung insbesondere für Hausbesitzer, die über 80 Jahre alt sind. Weitere Einzelfälle müssen individuell geprüft werden.

Muss man alte Heizungen austauschen?

Ursprünglich sollte die Austauschpflicht für mehr als 30 Jahre alte Geräte auch auf Ein- und Zweifamilienhäuser ausgedehnt werden, doch das ist nun vom Tisch. Weiterhin gilt die Austauschpflicht aber für Mehrfamilienhäuser sowie beim Eigentumsübergang, also bei Kauf oder beim Vererben. Ansonsten können alte Gas- und Ölheizungen weiterhin repariert und betrieben werden.

Was ist im Falle eines Verkaufs oder einer Erbschaft zu beachten?

Beim Verkauf oder der Vererbung von Immobilien müssen die bestehenden Heizungen nicht sofort ausgetauscht werden. Bei einem Eigentumsübergang muss jedoch eine Energieberatung stattfinden, bei der auch die Heizungsanlage betrachtet wird. Die Beratung soll den neuen Eigentümern dabei helfen, zu entscheiden, welche Heizungsanlage am besten für ihr Gebäude geeignet ist nachweislich eine ausreichend hohe Energieeffizienz aufweisen. Das heißt, dass die Heizung die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen muss. Die genauen Anforderungen sind im GEG festgelegt und hängen von verschiedenen Faktoren wie dem Baujahr des Gebäudes und seiner Größe ab.

Wenn ein Gebäude verkauft oder vererbt wird, müssen die neuen Eigentümer innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang sicherstellen, dass die Heizungsanlage die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt. Das bedeutet, dass gegebenenfalls eine neue Heizung eingebaut werden muss.

Was passiert, wenn die alte Heizung kaputtgeht?

Bei den aktuellen Lieferengpässen und fehlendem Fachpersonal zur Installation dürfte es bei Heizungsausfall schwierig werden, sofort eine Wärmepumpe als Ersatz zu ergattern. Es ist dann der Einbau einer Gas- oder Ölheizung noch erlaubt. Nach spätestens 3 Jahren muss dann aber die 65%-Regel erfüllt, in der Regel also eine Wärmepumpe dazugeschaltet werden. Das allerdings gilt nicht für Gasetagenheizungen.

Und was gilt, wenn eine Gasetagenheizung ausfällt?

Für Etagenheizungen sind besondere Übergangsfristen vorgesehen. Insbesondere für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) – und damit faktisch für den WEG-Verwalter als handelndes Organ! – sind spezielle Vorgaben und Pflichten vorgesehen, die hier nur kurz angerissen werden können.

Nach dem Gesetzentwurf hat der Verwalter die Aufgabe, ein Konzept für die Umsetzung der 65%-Vorgabe zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen. Es ist eine Bestandsaufnahme aller Etagenheizungen vorzunehmen. Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht worden ist, muss der Verwalter unverzüglich zu einer Eigentümerversammlung einladen und so schnell wie möglich ein Entscheidungsfindungsverfahren in Gang bringen. Innerhalb von drei Jahren nach dem Austausch der ersten Etagenheizung müssen die Eigentümer durch Beschluss entscheiden, ob das Gebäude weiterhin mit Etagenheizungen oder mit einer neu einzubauenden zentralen Heizungsanlage beheizt werden soll. Entscheiden sich die Eigentümer für eine zentrale Heizungsanlage, haben sie weitere zehn Jahre Zeit für die technische Umsetzung. Damit können Etagenheizungen in der Zwischenzeit bis zur Fertigstellung der Zentralheizung (max. 13 Jahre) eingebaut oder betrieben werden, die nicht die 65%-Vorgabe erfüllen.

Welche Förderungen gibt es jetzt?

Um die Umstellung auf erneuerbare Energien zu fördern, gibt es eine Vielzahl von Förderprogrammen, die Eigentümer und Investoren nutzen können. Diese sollen noch hinsichtlich der hybriden Heizungssysteme angepasst werden.

Wer kontrolliert die Einhaltung der Regel?

Den Nachweis, dass eine Heizung die 65%-Regel erfüllt, können Schornsteinfeger, Energieberater oder andere zertifizierte Fachleute liefern. Diesen müssen Sie dann 10 Jahre lang aufbewahren.

Quelle: WEG seminare vermieten verwalten