

DIE HAUS & GRUND ROADSHOW

THEMA: GEBÄUDEENERGIEGESETZ

- **ab Herbst 2023** in 6 Orte in Schleswig-Holstein
 - Referent: Rechtsanwalt Martin Rathsack
 - für Mitglieder und Nicht-Mitglieder
 - Möglichkeit zum Austausch vor Ort
 - Themen, wie Neuigkeiten zum **Gebäudeenergiegesetz, Heizungstausch und Ausrüstungspflichten, CO2-Abgabe und Preisbremse**
- .. weitere Informationen folgen in Kürze auf unserer Website
www.hausundgrund.de/verband/schleswig-holstein



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Gebäudeenergiegesetz

Heizkosten in Zeiten von CO₂-Abgabe und FitFor55

Syndikusrechtsanwalt Martin Rathsack



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Syndikusrechtsanwalt Martin Rathsack



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Schleswig- Holstein
Landesverband der Haus & Grund Vereine in Schleswig- Holstein
Mehr als 72.000 Mitglieder

Martin Rathsack
Syndikusrechtsanwalt Haus & Grund SH
Rechtsanwalt
Dozent Energierecht (bis 2018)

Syndikusrechtsanwalt Martin Rathsack

Brennstoffemissionshandelsgesetz

Die mit dem BEHG (Brennstoffemissionshandelsgesetz) eingeführte CO2 Abgabe traf ausschließlich den Energieverbraucher

Abgabe:

- 2023 30€/ Tonne
- 2024 35€/ Tonne
- 2025 45€/ Tonne
-

Kohlenstoffdioxidkostenaufteilungsgesetz CO2KostAufG

- Das Aufteilungsgesetz legt eine Umverteilung auf den Vermieter fest
- Einordnung in Effizienz und Umverteilklassen nach CO2 Ausstoß je m² Wohnfläche (Anlage §§5,7 CO2KostAufG)
- Abrechnung gem. Energieabrechnung
- Erstattungsanspruch selbstversorgender Mieter



Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %



Anforderungen an Neubauten

- EH 40 ist der Neubaustandard
- Einbau von Heizungen mit min. 65% EE
- Neuregelung zum Anschluss an Nahwärme (§71b GEG)
- Solardachpflicht nach Landesgesetzen (in SH nur für Gewerbebauten)

Zeitplan des neuen GEG

- erster RefEntw vom 7.3.2023: [kaum praxisgerechte Anforderungen](#) (s. BILD)
- [Koalitionsausschuss 28.3.2023](#): sukzessives [Heizungsverbot gestrichen](#)
- [RefEntw vom 3.4.2023](#): Haus & Grund [lehnt](#) weitestgehend [Regelungen ab](#)
- Zeitplan:
 - ursprünglich März, jetzt April [Verbändeanhörung](#) und [Kabinett am 19.4.](#)
 - Beschluss [DBT im Sommer](#), BRat 12.5. und 16.6.2023
 - Zurückweisung an Ausschuss am 16.06.2023 durch Brat
 - Neuentwurf 30.06.2023
 - Erneute Verbände/ Expertenanhörung 03.07.2023
 - Beschluss vor Sommerpause rechtswidrig! BVerfG Beschluss 5.07.2023
 - 2. und 3. Lesung am 08.09.2023
 - [Inkrafttreten am 1.1.2024](#)



Wann braucht man eine neue Heizung?

Was ist geplant?

- ab 1.1.2024 soll jede neu eingebaute Heizung zu **65% erneuerbare Energien** nutzen
- Pflicht gilt unabhängig davon, ob der Einbau oder Austausch **planmäßig oder außerplanmäßig** erfolgt
- bei **gemeinsamem Wärmeerzeuger** für Wärme und Warmwasser bezieht sich die Pflicht auf das Gesamtsystem, bei **getrennten Wärmeerzeugern** auf das jeweils zu ersetzende System
- Voraussetzung: Kommunale Wärmeplanung ist abgeschlossen (100T bis 2026/ 10T bis 2028)



Wie kommt man auf 65%?

Alle Erfüllungsoptionen stehen auf einer Stufe, Eigentümer hat „Wahlfreiheit“

- Anschluss an ein **Wärmenetz**
- Einbau einer **Wärmepumpe** mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser
- Einbau einer **Biomasseheizung** auf Basis fester oder flüssiger Biomasse
- Einbau einer **Gasheizung** unter Nutzung von **grünen Gasen und Wasserstoff**
- Einbau einer **Hybridheizung**: fossile Heizung + 65%-EE-Technologie
- Einbau einer **Stromdirektheizung** in gut gedämmten Häusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn Eigentümer selbst drin wohnt
- Problem: FDP: H2 Heizung immer möglich/ Grüne: H2 nur ausnahmsweise.



Was mache ich, wenn meine Heizung spontan kaputt geht?

Übergangsfristen - Heizungshavarie

- Pflicht zur Erfüllung der 65%-EE-Vorgabe innerhalb von **3 Jahren** nach dem Heizungsausfall
- solange Einsatz einer fossilen, ggf. gebrauchten Heizung erlaubt oder
- Einbau einer neuen Gas- oder Ölheizung, die **innerhalb von 3 Jahren** in eine Hybridheizung **mit 65%-EE-Anteil** umgebaut wird

Problem: Gasetagenheizungen!

Übergangsfristen – Gasetagenheizung und Einzelöfen

- **3 Jahre** nach dem Ausfall der ersten Gasetagenheizung bzw. des Einzelofens muss der Eigentümer oder die WEG entschieden haben, ob sie weiterhin dezentral oder mit zentraler Heizungsanlage heizen wollen
- Wahl = Zentralheizung, dann **10 Jahre** Zeit zum Anschluss der Wohnung an die Zentralheizung; wer sich nicht anschließen will, muss die 65%-EE-Pflicht nach der 3 Jahres-Frist für neu eingebaute Geräte erfüllen
- Wahl = dezentrale Geräte, dann müssen die nach der 3 Jahres-Frist eingebaute Gerät die 65%-EE-Pflicht erfüllen (**Biogas, H₂, Technologie?**)



Härtefälle

Härtefälle – Befreiung für über 80-Jährige

- Eigentümer, die älter als 80 Jahre sind und in einem Haus mit nicht mehr als 6 Wohnungen eine Wohnung selbst bewohnen, dürfen eine kaputte Heizung durch eine fossile Heizung ersetzen.
- Bei mehreren Miteigentümern müssen alle das 80. Lebensjahr erreicht haben.
- Im Falle eines Eigentümerwechsels muss die fossile Heizung nach 2 Jahren dem 65-Prozent-Ziel genügen.
- Gleiches gilt für Gasetagenheizungen und Einzelöfen.

Regelungen zur Umlage auf Mieter

- Umlage von 10% der Angefallen Kosten per anno.
- Bei vermieteten Gebäuden/Wohnungen, die zur Erfüllung der 65%-Vorgabe mit Biogas, Biomasse oder Wasserstoff beheizt werden, trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffs nur bis zur Höhe des Stromdurchschnittspreises für Haushalte geteilt durch 2,5 (= Stromkosten Wärmepumpe).
- Versorgt der Mieter sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten.
- Max. 0,5 €/ m² Mietaufschlag (ausschließlich für Heizung)
- Maximal für 6 Jahre
- Härtefall bei mehr als 30% Haushaltseinkommen der Mieter!
- Keine Umlage bei Indexmiete (obwohl vom Gesetzeswortlaut gedeckt!)



Modernisierungsmieterhöhung an Effizienz gekoppelt

Regelungen zum Schutz von Mietern

- In einem Gebäude mit vermieteten Wohnungen kann der Vermieter beim Einbau einer Wärmepumpe eine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 BGB verlangen, wenn die **JAZ der Wärmepumpe über 2,5** liegt, **ansonsten** nur **50%** der umlagefähigen Kosten.
- **Ausnahmen:** Gebäude **nach 1996 errichtet** oder Standard entspricht der **3.WSVO** oder Standard ist **EH 115/EG100** oder **VL-Temperatur von $\leq 55^{\circ}\text{C}$** reicht zur Beheizung.



Modernisierungsmieterhöhung - Beispiel

- 3 Wohnungen je 60 m²
- Umbau der Heizung mit neuen Heizkörpern ca. 55.000 €
- Davon 30% Förderung)+ 20% wenn vor 2028 modernisiert wird. 27.500 €
- 10% Umlage pro Jahr 2.750 €
- Je m² pro Jahr 1,27 €
- Deckelung auf 50 Cent 0,77 €

- Unklar: dürfen Heizung und Heizkörper getrennt berechnet werden?!?



Betriebsverbot konventioneller Heizungen

Betriebsverbot fossile Gas-/Ölheizungen

- **Standardkessel** mit festen fossilen oder mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoff (**Kohle, Öl, Gas**) dürfen **nach Ablauf von 30 Jahren** nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden.
- ~~Niedertemperatur- und Brennwertgeräte (4-400 kW) müssen zeitlich gestaffelt außer Betrieb genommen werden (22 - 36 Jahre).~~
- **Ab 2045** gilt **generelles Betriebsverbot** für fossile Heizungen.
- Abgeschlossene Kommunale Wärmeplanung



Effizienzsteigerungen von alten Heizungen

Weitere Regelungen

- **Länderregelung** wesentlich erweitert (§ 9a neu/ bisher § 56 Nr. 2)
- **Heizungscheck und Heizungsoptimierung** bei Gebäuden ab 6 WE (§ 60b neu)
- **Hydraulischer Abgleich** bei Gebäuden ab 6 WE (§ 60c neu)
- **Informationspflicht des Vermieters** auf Verlangen des Mieters (§§ 60b und c)
- **Austauschpflicht von Pumpen** bei Gebäuden ab 6 WE bis 31.12.2026 (§ 64 Abs. 2 neu)



Ausnahmen von den Pflichten

Befreiungen auf Antrag (§ 102)

- wenn Ziele durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden
- wenn Anforderungen im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen
- **Neu: wenn das Investitionsvorhaben nicht in angemessenem Verhältnis zum Gebäudewert steht**
- Ausnahme für Baudenkmale § 105 GEG, wenn
 - Substanz oder Erscheinungsbild beeinträchtigt oder
 - Unverhältnismäßig hoher Aufwand



„Fit For Fifty Five“ (Bericht der EU 14.03.2023)

- Mindestklasse der Energieeffizienz „E“ bis 2030
 - > 160 kWh/m²/a (jetziger Standard)
- Mindestklasse der Energieeffizienz „D“ bis 2033
 - > 130 kWh/m²/a (jetziger Standard)
- Definition der Energieklassen:
 - Klasse A sind die 15% effizientesten Gebäude,
 - Klasse G sind die 15% mit der niedrigsten Effizienz,
 - Klasse H entfällt.

Ausblick

Diskussion und Wünsche:

- Nahversorgungsnetz (Nachbarn teilen sich Anlagen für bessere Auslastung (nicht nur kommunale Lösungen))
- KleinPV werden über „Rückwärtslauf“ der Zähler betrieben (NL/DK) (kommt wahrscheinlich)
- Stromspeicher ist auch im eigenen Elektroauto möglich (V2H/ V2G unzulässig)
- Bauvorschriften werden „Solarfreundlich“

Sinnvolle Modernisierungen

Gesetzliche Vorgaben sind Mindeststandards, nicht das Beste!

Ganz einfach!

Was bei konservativer Rechnung eine höhere Rendite abwirft, als es kostet, ist sinnvoll!

Modernisierungen können die monatlichen Kosten entlasten und damit die Leistungsfähigkeit des Erwerbers erhöhen.

=> **Modernisierungsfahrplan** mit den Einsparpotentialen erstellen
(KFW-Programm)

3 GUTE GRÜNDE FÜR HAUS & GRUND



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

UNSERE IMMOBILIE? DAFÜR HABEN WIR JEMANDEN!



Unsere Rechtsanwälte bieten **kostenlose Rechtsberatung** für alle Haus & Grund Mitglieder rund um die Immobilie.



Alle hilfreichen **Formulare, Infoblätter und Verträge** aus einer Hand, wie z. B. Mietverträge.



Vermittlung von **Experten und Sachverständigen**.

Jetzt Mitglied werden unter www.HausundGrund.de



