



Alles zum neuen Heizungsgesetz

**Sven R. Johns & Carsten Nessler
im Interview mit Jan Sprengnetter**



V. l. n. r.: Carsten Nessler, Jan Sprengnetter und Sven Johns

Das Buch "Alles zum aktuellen Heizungsgesetz GEG" ist zu beziehen unter: www.heizungsgesetz.immobilien sowie unter [Amazon.de](https://www.amazon.de), das komplette Sprengnetter-Magazin "Immobilienmakler" steht kostenlos im [Sprengnetter-Shop](#) zur Verfügung.

Die Neuerungen im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) haben die Öffentlichkeit ebenso beschäftigt wie die Immobilien-Experten. Bei den drei Veranstaltungen „Gamechanger Energiewende“ wurden deshalb die wichtigsten Entwicklungen für die Immobilienbranche diskutiert. Und es geht weiter! Denn immer noch besteht jede Menge Informations- und Aufklärungsbedarf. CEO Jan Sprengnetter hat im Rahmen der IMMOBYTES mit Rechtsanwalt Sven Johns und dem Bausachverständigen Carsten Nessler über deren neues Buch „Alles zum aktuellen Heizungsgesetz (GEG)“, die aktuellen Fristen in 2024 und die wichtigsten Entwicklungen gesprochen.

JS: Mit dem Ratgeber „Alles zum aktuellen Heizungsgesetz“ habt ihr das erste Buch dieser Art zu den neuen Vorschriften aus dem GEG veröffentlicht. Gab es eine Initialzündung?

CN: Da sind zwei Entwicklungen parallel gelaufen. Rund um die letzte Veranstaltung „Gamechanger Energiewende“ hat Sven mich angesprochen, ob wir zusammen einen Ratgeber veröffentlichen wollen. Parallel hatte ich einen Kurz-Ratgeber zu den verschiedenen Heizungsarten unter dem GEG auf meiner Website veröffentlicht. Als wir dann gemeinsam begonnen haben, war der Plan auch definitiv nicht, dass das Buch 250 Seiten umfassen soll.

SJ: Das stimmt. Wir haben aber bewusst den Ansatz gewählt, einen Ratgeber zu schreiben, der sich genauso an Immobilien-Profis wie an Eigentümer und Kaufinteressenten wendet. Im Buch haben wir dann eigene Kapitel für all die Zielgruppen geschaffen, die ihre eigenen und besonderen Fragen zum Heizungsgesetz haben. Und das sind ...

CN: ... nicht nur die Makler, Verwalter, Sachverständigen und Finanzierungsberater. Ich erlebe auch immer wieder, dass Schornsteinfeger genauso mit der Auslegung des Gesetzes Schwierigkeiten haben.

JS: Würdet ihr sagen, dass das Gesetz gelungen und umsetzbar ist, oder habt ihr dazu eine andere Meinung?

SJ: Wir haben uns in dem Ratgeber nicht auf die Diskussion eingelassen, ob das Gesetz hätte besser oder anders formuliert sein können. Dann wäre es eher ein Studienbuch geworden. Wenn ich als Makler, Verwalter oder Eigentümer die Frage habe, ob meine Heizung weiter betrieben werden darf oder ob diese ausgetauscht werden muss, dann will ich nicht lange Ausführungen zu einem nicht gelungenen Gesetz lesen, sondern wissen, was geltendes Recht ist. Am Ende geht es für alle darum, dass die jetzt geltenden Vorschriften richtig angewendet werden müssen. Und in die Lage versetzen wir unsere Leserinnen und Leser.

CN: Wir haben auch die uralte Diskussion über den Sinn und Unsinn des Energieausweises nicht noch einmal diskutiert. Jeder Eigentümer, jeder Makler, der eine Immobilie vermietet oder verkauft, benötigt einen Energieausweis. Bei jeder Besichtigung muss ein Energieausweis zur Einsichtnahme bereitgehalten werden. Wir finden, dass es genau darum geht.

JS: Habt ihr wirklich gar keine Kritik an dem Gesetz geübt?

SJ: Die armen Eigentümer einer Wohnung oder eines Mehrfamilienhauses, deren Wohnung mit einer Etagenheizung beheizt wird! Das Gesetz wusste offensichtlich nicht so richtig viel mit einer Etagenheizung anzufangen, weshalb diese Vorschriften nicht gut verständlich sind.

CN: Wir haben wirklich lange über die Auslegung der verschiedenen Fristen bei Etagenheizungen diskutiert. Es fängt mit fünf Jahren an. Dann kommt eine Frist von weiteren acht Jahren. Dann gibt es Einzelfälle, in denen fünf Jahre plus acht Jahre plus ein Jahr gilt.

SJ: Und die Anwendung jeder Frist ist auch noch davon abhängig, ob die erste Etagenheizung in dem Gebäude schon ausgetauscht worden oder nur der Beschluss für den Austausch gefasst worden ist.

CN: Das musst du bitte noch etwas besser erklären, Sven. Der Gesetzgeber hat eigentlich die Idee, dass alle Etagenheizungen in einem Gebäude zugunsten einer zentralen Heizungsanlage ausgetauscht werden sollen. Das steht so nicht im Gesetz, kann aber aus der Art der vorgeschriebenen Beschlussfassung herausgelesen werden. Wenn nämlich Etagenheizungen erhalten bleiben sollen, ist für die Beschlussfassung zugunsten der Etagenheizung eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich. Der Beschluss zum Einbau einer Zentralheizung kann aber mit einfacher Mehrheit gefasst werden.

JS: Wie gehen denn Immobilienmakler mit dem Thema „Etagenheizung“ am besten um?

CN: Das GEG sieht vor, dass bis Ende 2024 von jedem Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses, das mit mindestens

einer Etagenheizung beheizt wird, eine Bescheinigung vom Bezirksschornsteinfeger eingeholt werden muss, aus der der Zustand und verschiedene weitere Angaben zu der Etagenheizung hervorgehen. Diese Bescheinigung wird demnach ab 2025 zu den erforderlichen Unterlagen bei der Vermittlung einer Eigentumswohnung oder eines Mehrfamilienhauses mit Etagenheizungen gehören. Immobilienmakler sollten wissen, dass sie diese Bescheinigung zum einen benötigen, und zum anderen die Wirkungsweise dieser Bescheinigungen verstehen.

SJ: Die Einholung der Bescheinigung und Weiterleitung an die Verwaltung oder die übrigen Eigentümer ist rechtlich verpflichtend. Es gibt keine Ausnahmen. Auf Basis der Bescheinigungen muss die Verwaltung eine Beschlussvorlage für die WEG erarbeiten, das ist das sogenannte Umsetzungskonzept. Hier kommt das ins Spiel, was Carsten gerade erläutert hat. Soll die dezentrale Beheizung der Wohnungen erhalten bleiben oder stattdessen eine Zentralheizung eingebaut werden?

JS: Das klingt nach mehr Arbeit für die Verwaltungen als für die Immobilienmakler.

SJ: Das ist richtig, weil die Verwaltungen diese Beschlüsse vorbereiten und anschließend umsetzen müssen. Aber die Makler müssen die Wirkungsweise verstehen und beim Verkauf einer Eigentumswohnung in Zukunft abfragen, ob es eine Etagenheizung gibt, ob schon ein Umsetzungskonzept vorhanden ist und ob der Beschluss zur Umstellung auf eine Zentralheizung gefasst worden ist. Der Einbau der Zentralheizung kann genauso mit einer Nachschussverpflichtung in die Instandhaltungsrücklage verbunden sein wie der Austausch der Etagenheizung auch.

JS: Carsten, hast du ein Lieblingsthema im neuen Heizungsgesetz?

CN: Mein Lieblingsthema ist ganz klar der Heizungstausch. Hier ist so viel falsches Fachwissen im Markt, dass es mir eine große Freude bereitet, damit aufzuräumen. Wir haben in dem Ratgeber deshalb praktisch allen Heizungsformen, die wir kennen und die mir bei meinen Bautgutachten schon über den Weg gelaufen sind, ein eigenes Kapitel gewidmet und aufgeschrieben, wie lange die Heizung weiter betrieben werden darf und unter welchen Umständen.

JS: Da gibt es die Gas- und die Ölheizung ... was denn noch?

CN: Die Propangasheizung, der Holzofen, der offene Kamin, der wasserführende Kamin, die Pelletheizung mit automatischer und ohne automatische Beschickung, die alte Wärmepumpe, die Torfheizung und so weiter und so fort. Es gibt wirklich viele verschiedene Heizungsformen. Und wenn du daran denkst, dass in vielen, vor allem älteren, Häusern auch noch Kombinationen verschiedener Heizungen vorhanden sind, kannst du dir vorstellen, was da alles auf die Immobilienfirmen zukommen kann.

JS: Was ist denn die wichtigste Regel beim Heizungstausch?

SJ: Jede funktionsfähige Heizung darf aktuell weiter betrieben und muss nicht ausgetauscht werden. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung zum Austausch einer funktionierenden Öl- oder Gasheizung.

JS: Seid ihr sicher, dass das da draußen wirklich alle Marktteilnehmer wissen?

CN: Das ist es ja!

SJ: Genau aus dem Grund, dass das Wissen um den Weiterbetrieb von Heizungen nicht gut ist, haben wir die Heizungsplakette ins Leben gerufen. Eigentümer können sich eine Heizungsplakette bestellen, aus der hervorgeht, wie lange die vorhandene Heizung noch weiter genutzt werden darf. Wir stimmen die Informationen zu der Heizung mit den gesetzlichen Vorgaben ab und schicken dem Eigentümer die Heizungsplakette zu.

CN: Es ist so viel falsches Wissen am Markt, das sich dann von einem zum anderen fortsetzt. Der Käufer meint, gehört zu haben, dass die Heizung raus muss und will deshalb am Preis verhandeln. Der Eigentümer ist sich unsicher und fragt den Makler. Der Käufer spricht mit dem Finanzierungsberater. Am Ende sagt die Bank, dass die Heizung raus muss, dass aber die Kosten für die Erneuerung von 30.000 € nicht mitfinanziert werden können. Der Verkauf droht also allein aus dem Grund zu scheitern, dass niemand Bescheid weiß.

SJ: Es geht ja noch weiter. Wenn eine bestehende Öl- oder Gasheizung in einem Haus funktioniert, darf diese Heizung nach aktuellem Recht bis 31.12.2044 weiter betrieben und muss nicht ausgetauscht werden. Es gibt also einerseits keinen Zwang zum Heizungstausch und andererseits die Möglichkeit, die funktionierende Heizung einfach weiter laufen zu lassen. Ganz ohne Investitionsverpflichtung. In diesem Zusammenhang ist eine vielfach verbreitete Fehlinformation klarzustellen. Ein Käufer einer Immobilie muss die Heizung nicht innerhalb von zwei Jahren austauschen.

JS: Stimmt, man liest in Internetforen und in Facebook-Gruppen immer wieder von diesen Käuferpflichten innerhalb der ersten zwei Jahre nach dem Kauf einer

Immobilie. Was hat es damit wirklich auf sich?

CN: Das GEG kennt drei Nachrüstpflichten. Die Dämmung der obersten Geschossdecke, die Dämmung von Warmwasserrohren in nicht beheizten

Räumen und den Einbau von Einzelraumregelungen für die Heizung, also Thermostaten. Diese Pflichten müssen Eigentümer schon lange umgesetzt haben. Mit einer Ausnahme: Eigentümer, die ihre Immobilie schon am 01.02.2002 bewohnt haben, mussten diese Pflichten

nicht einhalten. Wenn nun eine Immobilie erstmals von diesem Eigentümer aus vor 2002 verkauft wird UND eine der drei Nachrüstpflichten nicht umgesetzt ist, dann muss der Käufer der Immobilie dies innerhalb von zwei Jahren nachholen.



SJ: Diese drei Nachrüstpflichten stürzen aber den Käufer einer Immobilie nicht in finanzielle Not, weil z. B. die Dämmung der Rohre für wenige Hundert Euro zu erledigen ist. Die Dämmung der obersten Geschossdecke kann einen vierstelligen Betrag kosten. Da aber keine Pflicht zum Austausch einer bestehenden Heizung im Gesetz steht, kommen auf den Käufer einer Immobilie keinesfalls Kosten zu, die vergleichbar mit dem Einbau einer neuen Heizung sind.

JS: Wir haben auf den ersten „Game-changer Energiewende“-Veranstaltungen intensiv über die Sanierungspflicht von Immobilien gesprochen. Was ist davon im GEG übrig geblieben?

SJ: Kurz gesagt: Gar nichts. Es gibt keinen Sanierungszwang für Immobilien. Kein Eigentümer, kein Käufer einer Immobilie ist von Gesetzes wegen verpflichtet, den energetischen Standard seiner Immobilie auf ein besseres Niveau zu bringen und hier zu investieren.

CN: Wir können in unserem Ratgeber deshalb auch mit dem Gerücht eines Sanierungszwangs für Immobilien aufklären.

SJ: Dürfen wir ein Thema an dich zurückspielen? Viele Marktteilnehmer sind der Meinung, dass sich die energetische Sanierung einer Immobilie nicht rechnen würde und die Investition zur energetischen Sanierung nicht durch eine entsprechende Wertsteigerung der Immobilie abgedeckt wird. Wie siehst du das?

JS: Wir haben bei Sprengnetter diese Diskussion auch immer wieder geführt und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Investition zur energetischen Ertüchtigung einer Immobilie, die auf teurem Grund und Boden steht, eher über die Wertsteigerung einspielt

als die Investition in eine Immobilie, die auf günstigerem Bauland steht. Das erkennt man besonders gut am höheren Sachwert-Marktanpassungsfaktor bei höheren Bodenwertniveaus.

CN: Du meinst, dass 130.000 € Investition in die energetische Modernisierung eines Hauses mit der Energieeffizienzklasse H schneller und besser amortisiert sind, wenn das Bauland im Speckgürtel von Frankfurt bei 1.000 € je m² liegt als in einer Region, in der Grund und Boden nur 75 € je m² kosten?

SJ: Genau. Wenn es darum geht, ob die Immobilie noch vor dem Verkauf saniert werden soll, könnte die Investition in der Region mit dem teuren Bauland schon beim Verkauf wieder eingespielt oder sogar übertroffen werden, während dies in der Region mit dem günstigeren Bauland vielleicht schwieriger werden wird. In der Beratungspraxis könnte dies jedenfalls berücksichtigt werden.

JS: Lasst mich auf die Sanierungspflicht zurückkommen: Kommt da auch nichts von der EU? Das ist doch auch lange diskutiert worden?

CN: Die zwangsweise Sanierung einzelner Immobilien steht nicht in der im April 2024 verabschiedeten neuen EU-Gebäuderichtlinie. Deshalb kommt auch keine Zwangssanierung auf dem Umweg durch die EU in das GEG.

JS: Aber es muss eine Anpassung des GEG an die EU-Gebäuderichtlinie geben, oder?

SJ: Ja, die EU-Gebäuderichtlinie muss bis Mai 2026 in nationales Recht umgesetzt werden. Deshalb wird es eine Neufassung des GEG bis Mai 2026 geben. Der wichtigste Punkt, der aufgegriffen werden wird, ist das Verbot fossiler Energieträger.

CN: Ganz kurz: Fossile Energieträger sind Öl, Gas, Kohle und Torf. Heizungen, die mit einem dieser Stoffe betrieben werden, unterliegen in Zukunft einem absoluten Betriebsverbot.

SJ: Dieses absolute Betriebsverbot für fossile Energieträger ist im GEG aktuell auf den 31.12.2044 datiert. Ab Januar 2045 dürfen keine Heizungen mehr mit fossilen Energieträgern laufen. Die EU hat nun entschieden, dass diese Frist schon am 31.12.2039 auslaufen soll. Im GEG müsste demnach nachjustiert werden, wie diese Frist in deutsches Recht aufgenommen wird. Es spricht viel dafür, dass das Betriebsverbot für fossile Energieträger auf Ende 2039 vorverlegt wird.

JS: Was bedeutet das für den Einbau einer neuen Öl- oder Gasheizung? Derzeit ist doch der Einbau einer Gasheizung erlaubt, oder?

CN: Ja. Das GEG besagt, dass aktuell in Bestandsimmobilien eine neue Öl- oder Gasheizung eingebaut werden darf. Die von den einschlägigen Verbänden veröffentlichten Zahlen deuten darauf hin, dass viele Eigentümer in diesem Jahr noch davon Gebrauch machen, weil der Absatz von Wärmepumpen in 2024 niedriger ausfällt als in 2023 und die Zahl der eingebauten Gasheizungen wohl sogar noch etwas angestiegen ist.

SJ: Rechtlich ist der Einbau einer neuen Öl- oder Gasheizung erlaubt. Diese neu eingebaute Öl- oder Gasheizung muss schrittweise beigemengten Wasserstoff verbrennen können, also h₂-ready oder Wasserstoff-ready sein. Bis Ende 2044, eventuell nur bis Ende 2039, darf diese Heizung weiter betrieben werden. Da eine neue Heizung eine typische Nutzungsdauer von etwa 25 Jahren hat, kann diese Nutzungsdauer aufgrund der

geltenden Vorschriften nicht mehr ausgeschöpft werden.

CN: Wir haben uns deshalb in unserem Ratgeber zu den einzelnen Heizungen und Sanierungsmaßnahmen immer wieder mit der geltenden Förderung und der Amortisation einer Investition auseinandergesetzt. Die Heizung, die ihre Betriebsdauer aufgrund des kommenden Betriebsverbots nicht ausschöpfen kann, rechnet sich einfach nicht so gut wie die länger laufende Heizung.

SJ: In der Diskussion um das Heizungsgesetz ist die Wärmepumpentechnik ja fast zum Schimpfwort geworden. Deshalb komme ich gern noch einmal auf deine Frage zum Sinn und Unsinn des Gesetzes zurück. Die Diskussion um das Gesetz war einfach nicht passend. Wer heute 30 % Grundförderung für den Austausch einer alten Öl- oder Gasheizung und zusätzlich 30 % Klimageschwindigkeitsbonus bekommen kann, sollte sich mit den förderfähigen Heiztechniken, also

allen Heizungen, die 65 % erneuerbare Energien nutzen, auseinandersetzen. Es macht ökologisch und wirtschaftlich durchaus Sinn, über eine Wärmepumpen-Hybridheizung im Altbau nachzudenken oder eine Holz-Pelletheizung mit automatischer Beschickung einzubauen, die ebenfalls die Anforderungen des GEG an neu einzubauende und zukunftsfähige Heizungen erfüllt.

CN: Ähnlich wie beim rechtlichen Fachwissen gibt es auch bei den vom Gesetz anerkannten Heizungstechniken mit 65 % erneuerbaren Energien noch viel Nachholbedarf beim Wissen um Nutzen, Kosten sowie Heizfähigkeit der Heizungen.

JS: Wir werden das Thema weiterhin auf unseren „Gamechanger Energiewende“-Veranstaltungen wie auch bei der InnovationsTagung für Immobilienmakler im Januar im Auge behalten. Vielen Dank für eure Einblicke.



Das Interview führte
Jan Sprengnetter,
CEO Sprengnetter

Unser Tipp

Gamechanger Energiewende – freuen Sie sich auf das geballte Know-how von Sven R. Johns und Carsten Nessler am 21.11.2024 von 13:00 bis 17:00 Uhr



#Gamechanger Energiewende
shop.sprengnetter.de/gamechanger

NEU für alle IMMOBILIENMAKLER DIE HEIZUNGSPLOKETTE

Sicherheit für
alle Makler
und deren
Kunden:

Wie lange
darf die
Heizung
weiter
betrieben
werden?

Gebäude-
energie
gesetz
2024

DIESE HEIZUNGSPLOKETTE
IST GÜLTIG BIS
31.12.2026

Heizungsploketten
2024/25
Weiter-
betrieb
bis 2044

HEIZUNGSPLOKETTE

für die

Platzhalter Heizungsart Gasheizung, Ölheizung etc.

in der Immobilie:

Platzhalter Immobilie

Hersteller der Heizung: _____ Baujahr der Heizung: _____

Heiztechnik: _____ EFH: Ja Nein

Energieträger: _____ Zentralheizung: Ja Nein

Angaben gemacht von: _____ Energieausweis vom _____

Weiterbetrieb Heizung möglich bis: _____

Diese Heizung kann nach den Vorschriften des aktuellen GEG bis Ende 2044 weiterbetrieben werden, wenn die Heizung funktionstüchtig bleibt und nicht irreparabel kaputt geht.

Datum der Ausstellung _____ Sven Johns/Carsten Nessler

www.heizungsploketten.de

Bitte beachten
Sie die Hinweise
auf Seite 2



Typ Heizung, Baujahr Heizung, Heizungstechnik
angeben und Heizungsploketten erhalten



Jetzt bestellen unter
www.heizungsploketten.de

