

Technologieoffenheit, Flexibilität und Praxistauglichkeit sind entscheidend

Bundestag: Gebäudemodernisierungsgesetz soll Gebäudeenergiegesetz ablösen - Weiterbetrieb von Gas- und Ölheizungen nach 2030 wird erlaubt

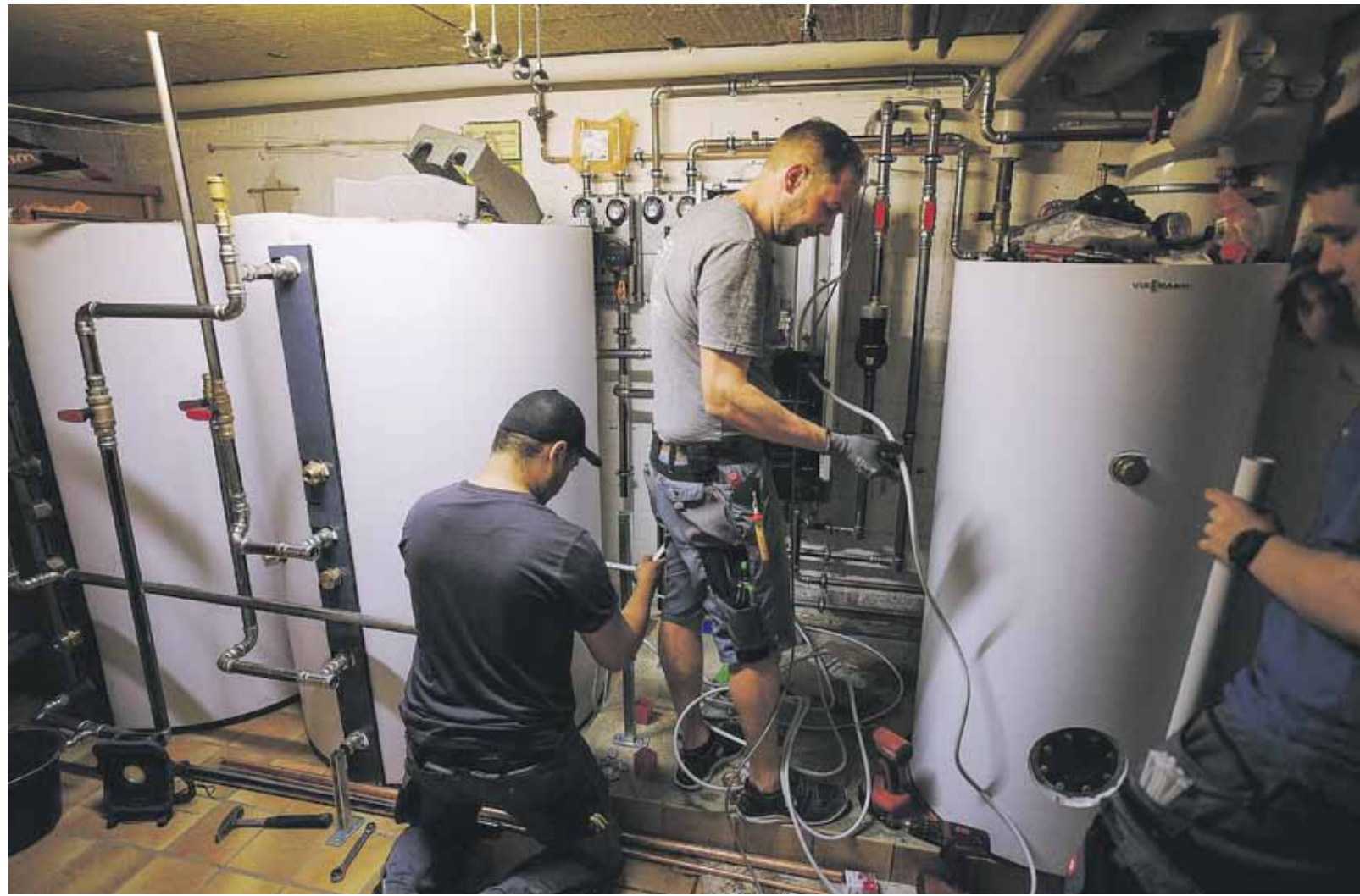
DBU/Berlin – Die Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und SPD haben kürzlich Eckpunkte für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) vorgestellt. Konkret geht es um die Themen Gebäudebestand, Förderung, Umsetzung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie, Vereinfachung der Wärmeplanung und Fernwärme/Nahwärme. Mit dem GMG soll insbesondere das „Heizungsgesetz“ der Ampel-Vorgänger abgeschafft werden.

Damit ist umgangssprachlich die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) der Ampelkoalition gemeint, mit der 2023 vor allem die §§ 71 -71p GEG neu eingefügt sowie § 72 GEG geändert wurde. Das GEG selbst ist bereits 2020 von der damaligen Großen Koalition beschlossen worden, um die nationalen Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen. Ferner sind im GEG das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz aufgegangen.

Zum Verständnis der mit dem GMG verfolgten Zielsetzung ist zunächst ein Blick auf die derzeit geltenden Regelungen des GEG („Heizungsgesetz“) zu werfen. Das „Heizungsgesetz“ hat seinerzeit Schlagzeilen gemacht, weil ab dem 1. Januar 2024 Heizungen von Neubauten in Neubaugebieten zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen (§ 71 Abs. 1 S. 1 GEG), wobei zum Beispiel die Wärme von Wärmepumpen und Fernwärme bereits jetzt als erneuerbar gilt (gesetzliche Fiktion gem. § 71 Abs. 3 GEG). Auch in Bestandsgebäuden müssen nach dem GEG neue Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden, entweder nach verbindlichem Beschluss zur Ausweisung von Wärmenetz- und Wasserstoffnetzgebieten durch den kommunalen Gemeinderat oder aber spätestens ab Mitte 2026 in Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern sowie ab Mitte 2028 in Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern (§ 71 Abs. 8 GEG).

Niedrigtemperatur- und Brennwertkessel sind erlaubt

Vor allem aber wurde in § 72 GEG ein Betriebsverbot für bestimmte Heizkessel geregelt: Danach dürfen Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Wurden solche Heizkessel ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt, dürfen sie nach dem Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstel-



Installateure tauschen im Keller eines Einfamilienhauses einen konventionellen Heizkessel aus und bauen dafür eine neue Wärmepumpe ein.

Foto: ZVHSK

lung nicht mehr betrieben werden, heißt es in § 72 Abs. 1 GEG. Dieses Verbot gilt allerdings nicht für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel, heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt sowie heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. In jedem Fall aber dürfen Heizkessel ab dem Jahr 2045 nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72 Abs. 4 GEG).

Eine Ausnahme gilt bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn der Eigentümer dort am 1. Februar 2002 selbst gewohnt hat. Dann ist das Betriebsverbot für Heizkessel und Ölheizungen erst innerhalb von zwei Jahren nach einem Eigentümerwechsel nach dem 1. Februar 2002 zu beachten. Aber auch dann gilt, dass Heizkessel ab dem Jahr 2045 nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden dürfen (§ 73 Abs. 3 GEG).

§§ 71 ff. des aktuell noch geltenden GEG regeln bestimmte Anforderungen an eine Heizungsanlage, Regelungen zur Gebäu-

deautomation sowie die Anforderungen bei Anschluss an ein Wärmenetz sowie die Pflichten für Wärmenetzbetreiber sowie die Anforderungen an die Nutzung einer Wärmepumpe und einer Stromdirektheizung, ferner die Anforderungen an eine solarthermische Anlage, an Biomasse und Wasserstoff, an eine Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse, an eine Wärmepumpen- oder eine Solarthermie-Hybridheizung sowie Übergangsfristen. § 71o GEG enthält Regelungen zum Schutz von Mietern.



Foto: Linnemann Partner
Yannic Linnemann

Das Eckpunktepapier zum GMG sieht nun vor, die §§ 71 – 71p GEG zu streichen. Ferner soll die pauschale Vorgabe von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung für alle Neu- und Bestandsbauten entfallen, ebenso wie die Betriebsverbote für die genannten Heizungsarten. Stattdessen soll das GMG technologieoffen, flexibler, praxistauglicher und einfacher werden. Die Klimaziele sollen dadurch eingehalten werden, dass neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO₂-frei betrieben werden.

Eine Regelung, die den Ausbau oder Wechsel bestehender funktionierender Heizungssysteme verpflichtend macht, ist nicht vorgesehen. Vielmehr soll die Ent-

scheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern liegen, die sich bereits heute schon überwiegend für eine Wärmepumpe oder Fernwärme entscheiden.

Aber auch Gas- und Ölheizungen sollen weiterhin eingebaut werden dürfen, wenn diese ab dem 1. Januar 2029 einen zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe nutzen. Dafür wollen die Koalitionäre eine sogenannte „Bio-Treppe“ einführen, nach der ein zunehmender Anteil an klimafreundlichen Brennstoffen wie Biomethan und synthetischer Treibstoff zu nutzen ist. Ab 2029 muss dieser Anteil bei mindestens 10 Prozent liegen und bis 2044 ansteigen. Es ist angedacht, dass der CO₂-Preis für diesen klimafreundlichen Brennstoffanteil entfällt, sodass entsprechende Liefertarife günstiger werden.

Mieterschutz vor überhöhten Nebenkosten geplant

Ferner stellt das Eckpunktepapier fest – ohne genauer darauf einzugehen –, dass es einer Regelung zum Schutz der Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungsanlagen bedarf.

Mit einer moderaten Grünasquote sowie einer Grünheizölquote setzt das GMG zusätzlich bei dem Inverkehrbringen von Erdgas und Heizöl an. Dazu soll das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bis zum Sommer

2026 Eckpunkte zur konkreten Umsetzung vorstellen. Die Vorgaben der neuen EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) sollen unter Ausschöpfung von Spielräumen bei der Umsetzung in nationales Recht umgesetzt werden. Zudem ist angedacht, die Wärmeplanung und die Datenverarbeitung für kleine Kommunen unter 15.000 Einwohnern zu vereinfachen.

Letztlich wollen die Koalitionäre den Aus- und Umbau der Wärmenetze vorantreiben. Für die Umsetzung des GMG ist vorgesehen, dass die Bundesregierung bis Ostern dieses Jahres einen Gesetzesentwurf im Kabinett beschließt, mit dem sich der Bundestag im Frühjahr befassen wird. Das

GMG soll vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten.

In Zeiten überbordender Bürokratie und immer weitreichenderer und kleinteiligerer Regelungen, die das Bauen gerade im Wohngebäudebereich immer teurer werden lassen (Stichwort: Gebäudetyp E), ist eine Verschärfung von Regelungen grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings trägt der Gebäude-Sektor zu etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland bei. Auch wenn der mündige Bürger größtmögliche Entscheidungsfreiheit haben soll, ist doch fraglich, ob die Möglichkeit, neue Gas- und Ölheizungen einbauen zu dürfen, der richtige Weg ist zur Klimaneutralität, die auf EU-Ebene verbindlich vorgegeben wird.

Heizkosten für Gas und Öl verteuern sich stufenweise

Zudem betrifft das bisherige Betriebsverbot nur besonders ineffiziente Anlagen und sieht weitreichende Ausnahmen für Eigentümer vor. Auch sind Beimischungen synthetischer Kraftstoffe teurer als fossile und der Konflikt im Iran verteuert aktuell Gas und Öl, sodass die Heizkosten (stufenweise) steigen werden. Das trifft dann auch Mieter, die gar keine Entscheidungsfreiheit haben, für welche Heizungsart sich der Vermieter entscheidet. Sollte das GMG wie vorgesehen in Kraft treten, würde zumindest vorläufig Klarheit über die künftigen Rahmenbedingungen entstehen, was insbesondere für Handwerk und Hersteller von Bedeutung sein dürfte. Insofern bleibt zu hoffen, dass sich die Erwartung der Koalition, dass Eigentümer sich auch weiterhin vermehrt für Wärmepumpen und Fernwärme entscheiden, erfüllt.

Zum Autor:

Yannic Linnemann ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in der Kanzlei Linnemann und Partner Rechtsanwälte in Berlin. Er berät und vertritt Auftragnehmer und Auftraggeber gerichtlich und außergerichtlich.

IMPRESSUM

Verlag: Emminger & Partner GmbH
Am Borsigturm 68
13507 Berlin
Tel.: +49 (0)30/40 30 43-30
Fax: +49 (0)30/40 30 43-40
E-Mail: office@der-bau-unternehmer.de
Internet: www.der-bau-unternehmer.de

Mitglied im Verband der Zeitschriftenverleger e.V.

Herausgeber: Ralf Emminger
Geschäftsführer:
Lukas Emminger (V.i.S.d.P.)

Redaktion DER BAUUNTERNEHMER
Jasch Zacharias (jz)
Tel.: +49 (0)30/40 30 43-32
E-Mail: zacharias@der-bau-unternehmer.de

Christian Schönberg (cs)
Tel.: +49 (0)30/40 30 43-39
E-Mail: schoenberg@der-bau-unternehmer.de

Anzeigenabteilung:
Nicole Hanetzok
Tel.: +49 (0)30/47 38 55 45
E-Mail: hanetzok@der-bau-unternehmer.de

Matthias Keppel
Tel.: +49 (0)30/40 79 73 61
E-Mail: keppel@der-bau-unternehmer.de

Leser- & Abo-Service
Tel.: +49 (0)30/40 30 43-37
Mail: leserservice@der-bau-unternehmer.de

Satz, Repro & Grafik:
Emminger & Partner GmbH, Berlin

Druck: NOZ Druckzentrum, Osnabrück
Erscheinungsort: Berlin

Druckauflage (IVW): 28.500

Angeschlossen der Informationsgesellschaft zur Feststellung der Verbreitung von Werbeträgern e.V.

Meldungen und Nachrichten nach bestem Wissen, ohne Gewähr. Bei Einsendungen an die Redaktion wird das Einverständnis zur vollen oder auszugsweisen Veröffentlichung vorausgesetzt. Für unverlangte Einsendungen wird keine Haftung übernommen. Beiträge, die mit den Namen der Autoren gekennzeichnet sind, drücken nicht in jedem Falle die Meinung der Redaktion aus.

Nachdruck und/oder Vervielfältigung nur mit Quellenangabe und schriftlicher Genehmigung durch die Redaktion.

Der Bezug von **DER BAUUNTERNEHMER** ist für die Mitglieder der Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V. sowie für die Mitglieder der Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen e.V. (BVMB) im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Der Umwelt- und Ressourcenschutz ist uns wichtig: Für die Zeitung **Der BauUnternehmer** wird Druckpapier mit höchstem Recyclinganteil eingesetzt. Der Fasergrundstoff wird aus nachhaltig bewirtschaftetem Holzaufkommen erzeugt.

Copyright © by Emminger & Partner GmbH
Es gilt die Anzeigenpreisliste 21/2026

Der BauUnternehmer ist ausschließlich im Abonnement zu beziehen.

Abonnement Digital (Inland oder Ausland):
258 Euro im Jahr
Abonnement Digital & Print (Inland):
270 Euro im Jahr, inkl. Zustellung
Abonnement Digital & Print (Ausland):
318 Euro im Jahr, inkl. Zustellung

Abonnements für Organisationen und Verbände: Preis auf Anfrage

21. Jahrgang, 210. Ausgabe
ISSN 1862-3506

Wer mit Gewinn untervermietet, darf gekündigt werden

Bundesgerichtshof lässt nur Deckung von Aufwendungen zu – Wohnungsunternehmer begrüßen Urteil

DBU/Karlsruhe – Mieter dürfen ihre Wohnung nicht mit Gewinn untervermieten. Das hat jetzt der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe entschieden. Wer das trotzdem tut, müsse mit einer Kündigung des Vermieters rechnen. Grundlage der Entscheidung ist der Fall eines Mieters in Berlin, der von einem Untervermieter mit 962 Euro gut das Doppelte der von ihm in seinem Hauptvertrag vereinbarten Kaltmiete von 460 Euro für seine 60-Quadratmeter-Wohnung verlangt hatte.

Ein Mieter darf laut Gericht mit der Untervermietung seiner Mietwohnung keinen Gewinn erzielen, der über seine eigenen Aufwendungen hinausgeht. Das gelte nicht als berechtigtes Interesse. Das berechnete Interesse eines Mieters an einer Untervermietung sei, die

wohnungsbezogenen Aufwendungen zu decken, so der BGH.

Dabei ist der Fall des Berliner Mieters, der argumentierte, er habe die Wohnung dem Untermi-

ter voll ausgestattet überlassen und dafür einen Aufschlag eingerechnet, alles andere als ein Einzelfall.

Nach Schätzungen des Verbands Berlin-Brandenburgischer

Wohnungsunternehmen (BBU) werden in der Hauptstadt etwa 15 Prozent sämtlicher Wohnungsbestände der Mitglieder von Mietern illegal untervermietet. Auch seien die meisten der auf einschlägigen Internetportalen zur Untervermietung angebotenen Wohnungen deutlich teurer als in den ursprünglichen Neuvertragsmieten zuvor festgelegt worden waren.

Der BBU begrüßt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs deshalb ausdrücklich. Das Urteil setze ein wichtiges Signal für die Klarheit und Integrität des Mietrechts, indem es für gewerbliche oder spekulative Nutzungsmodelle von Wohnraum unmissverständliche Grenzen zieht und die Zweckbestimmung des Paragraphen 553 BGB (Gebrauchsüberlassung an Dritte) bestätigt. jz



Etwa 15 Prozent der Untervermietungen in Berlin sind laut Eigentümerverband BBU illegal.

Foto: Pixabay