Das novellierte Gebäudemodernisierungsgesetz und seine Auswirkungen auf Verwaltung und Gemeinschaft

Helge Schulz
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,
Tel. 0511 – 3609665 www.kanzleiwedler.de

KANZLEI WEDLER
RECHTSANWÄLTE IM CTH

Gebäudemodernisierungsgesetz

(BGBl 2026, Nr. 226)

Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich.

Artikel 1 Änderung des Gebäudeenergiegesetzes

Das Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 191) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden (Gebäudemodernisierungsgesetz – GModG)“.

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz

Überblick

- Begriff Gebäudeergiegesetz-GEG wird durch Gebäudemodernisierungsgesetz-GModG ersetzt
  - GEG ist insofern nicht vollständig weggefallen
  - Teile (insbesondere aus der EnEV übernommene) bleiben erhalten
  - §§ 60a-c (Prüfung und Optimierung, hydraulischer Abgleich bei Neuanlagen) im Wesentlichen übernommen
- abgeändert oder gestrichen sind umfangreiche mit dem „Heizungsgesetz“ eingeführte Passagen
  - insbesondere §§ 71b-71p, 72
  - Pflicht 65 % erneuerbare Energien bei Neueinbau einschließlich der Umsetzungsfristen
  - „Biotreppe“ für den Betrieb neu eingebauter Gas- und Ölkessel
- neu sind
  - Neubauten als Nullemissionsgebäude (öffentliche Nichtwohngebäude ab 2028, alle Neubauten ab 2030) – meint: baulicher Wärmeschutz, Einhaltung zulässiger Energiebedarf, keine fossilen Brennstoffe am Standort

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

wesentliche Änderung: Streichung § 71, 71b-71p, 72

- keine 65% erneuerbare Energien bei Betrieb neuer Heizung
- keine Zentralisierungspflicht bei Havarie einer Gasetagenheizung (folglich auch keine Fristen)
- Wegfall der Informationspflicht (Schornsteinfeger, Erhebung bei den Eigentümern), des Beschlusszwanges, des Anzeigezwangs, usw. durch Wegfall von § 71n
- kein Beginn von Fristen mit 01.07.2026 oder 2028 (Information über kommunale Wärmeplanung und Entscheidungsfindung für Versorgung), keine Beratungspflicht bei Neueinbau
- keine „Altersgrenze“ für Altheizungen (§ 72 gestrichen) – kein „Fossilbrennstoffverbot“ ab 2045

- ➢ gefasste Beschlüsse bleiben wirksam!
- ➢ ggf. Neufassung anstoßen!?

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

§ 42 Grundsatz

(1) Wird eine Heizungsanlage in einem bestehenden Gebäude oder Gebäudenetz ersetzt und der Eigentümer entscheidet sich für eine der in Absatz 2 genannten Optionen oder für eine Kombination daraus, sind die Maßgaben der §§ 43 bis 46 zu beachten.

- ersetzt quasi die Regelung aus § 71 GEG
- es folgen unterschiedliche Heizungsvarianten
- je nach Auswahl einer Variante gelten dann besondere Regelungen aus dem GModG

Siehe:

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

§ 42 Grundsatz

(2) Optionen für den Ersatz einer Heizungsanlage sind

1. eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird,
2. eine elektrisch angetriebene Wärmepumpe,
3. eine solarthermische Anlage,
4. eine Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem, blauem, orangenem oder türkisem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate,
5. eine Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Heizöl-, Flüssiggas- oder Biomassefeuerung,
6. eine Solarthermie-Hybridheizung bestehend aus einer solarthermischen Anlage in Kombination mit einer Gas-, Heizöl-, Flüssiggas- oder Biomassefeuerung,

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

§ 42 Grundsatz

(2) Optionen für den Ersatz einer Heizungsanlage sind

7. eine hocheffiziente KWK-Anlage im Sinne des § 2 Nummer 8a des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gebäudeintegriert oder gebäudenah und netzintegriert,

8. eine Stromdirektheizung,

9. eine Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz oder

10. eine andere innovative Heizungslösung.

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

§ 43 Einbau einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird

(1) Wird eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, nach dem 29. Juli 2026 in ein bestehendes Gebäude neu eingebaut, hat der Eigentümer des Gebäudes sicherzustellen, dass ab dem 1. Januar 2029 mindestens 10 Prozent, ab dem 1. Januar 2030 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkisem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird.

(2) Bei der Nutzung von Biomethan sind die Anforderungen des § 22 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 einzuhalten. Bei der Nutzung von biogenem Flüssiggas sind die Anforderungen des § 22 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 einzuhalten.

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Biotreppe:

- Heizungsanlagen nach dem 29.07.2026 eingebaut
- Eigentümer des Gebäudes hat sicherzustellen, dass ab
  - 1. Januar 2029 mindestens 10 Prozent,
  - 1. Januar 2030 mindestens 15 Prozent,
  - 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und
  - 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent
  - der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkisem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird.
- keine Auswirkung auf Bestandanlagen
- „Bio -“ Bestandteil des Heizmittels ist von CO2-Bepreisung befreit

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Ausnahme – irreparabler Ausfall § 43 Abs. 7 GModG

(7) Wird eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, aufgrund eines irreparablen Ausfalls der bestehenden Heizungsanlage in dem Zeitraum vom 1. Januar 2028 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2028 neu eingebaut, gilt die Pflicht nach Absatz 1 erst nach Ablauf von zwölf Monaten ab dem Einbau der Heizungsanlage. Wird eine Heizungsanlage nach Absatz 1 aufgrund eines irreparablen Ausfalls der bestehenden Heizungsanlage ab dem 1. Januar 2029 neu eingebaut, gilt eine zum Zeitpunkt des Ausfalls der bestehenden Heizungsanlage etwaig bestehende Pflicht nach Absatz 1 für zwölf Monate ab dem Einbau der Heizungsanlage fort. Im Fall des Satzes 2 ist Absatz 1 nach Ablauf von zwölf Monaten mit der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Pflicht anzuwenden.

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Ausnahme – irreparabler Ausfall § 43 Abs. 7 GModG

zusammengefasst:

- Heizungsanlage (Gas, Heizöl oder Flüssiggas)
- Austausch wegen irreparablem Ausfall
- in der Zeit 1. Januar 2028 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2028 neu eingebaut,
  - ➢ Bio-Treppe erst nach Ablauf von zwölf Monaten ab dem Einbau (also theoretisch möglich: erst ab 12/2029)
- ab dem 1. Januar 2029 neu eingebaut,

➢ Bestehende Pflicht gilt für zwölf Monate fort.

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Alternativen:

- § 43 Abs. 3 GModG - Solarthermie-Hybridheizung:
  - Mindestfläche Solaranlage (Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen= 0,04 m2 Aperturfläche (Lichteintrittsfläche)/ qm Nutzfläche, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen: 0,03 m2 Aperturfläche / qm Nutzfläche
  - Stufen bis 2034 entfallen
  - weitere Stufen ab 2035: höherer Anteil als 15 % muss durch fachkundige Person nachgewiesen werden (§ 88 GModG)

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Alternativen:

- § 43 Abs. 4 GModG Raumluftrückgewinnung
- keine Biotreppe bis 2034 erforderlich, wenn
  - der Wärmerückgewinnungsgrad der raumlufttechnischen Anlage mindestens 73 Prozent erreicht,
  - die Leistungszahl, die aus dem Verhältnis der mittels Wärmerückgewinnung genutzten Wärme zum Stromeinsatz für den Betrieb der raumlufttechnischen Anlage ermittelt wird, mindestens 10 beträgt und
  - die Lüftungsanlage die gesamte Fläche eines Gebäudes versorgt.

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Alternativen:

- § 43 Abs. 5 GModG Wärmepumpen-Hybridheizung
- keine Bio-Treppe, wenn
  - Leistung der Wärmepumpe beim Teillastpunkt A nach der DIN EN 14825 mindestens 30 Prozent oder bei bivalent alternativem Betrieb mindestens 40 Prozent der Leistung des Spitzenlasterzeugers bei bivalent parallelem oder bivalent teilparallelem Betrieb entspricht.
  - Bei Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder in ein Nichtwohngebäude, hat der Gebäudeeigentümer im Zeitraum nach dem 31. Dezember 2039 durch eine fachkundige Person nach § 88 oder eine Unternehmererklärung nachzuweisen, zu welchem Anteil die Pflicht nach Absatz 1 durch die Wärmepumpe erfüllt wird, wenn ein höherer Anteil als 30 Prozent auf die Pflicht nach Absatz 1 angerechnet werden soll.

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Stromdirektheizungen (§ 46 GModG):

- Neubauten: Einbau nur zulässig, wenn der bauliche Wärmeschutz den regulären gesetzlichen Neubaustandard um mindestens 45 % unterschreitet (erhöhter Dämmstandard).
- Bestandsgebäude: Einbau nur zulässig, wenn der bauliche Wärmeschutz die gesetzlichen Mindestanforderungen um mindestens 30 % unterschreitet.
- Ausnahme: Gebäude mit maximal zwei Wohnungen und Eigentümer bewohnt hiervon eine
- Sonderregelung für Nichtwohngebäude

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

§ 106 Solarenergie in Gebäuden ab

- 1. Januar 2027 - auf einem zu errichtenden öffentlichen Nichtwohngebäude und auf einem neuen Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 250 Quadratmetern,
- …
- 1. Januar 2030
  - auf einem neuen Wohngebäude,
  - auf einem neuen überdachten Parkplatz, der physisch an ein Gebäude angrenzt,

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Energieausweise § 79-88 GModG

- Ablauf 10 Jahre
- Gebäudeart:
  - Wohngebäuden: Wahlrecht zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis
  - Nichtwohngebäude/ gemischt genutzte Gebäude: Bedarfsausweis künftig verpflichtend
- digital und maschinenlesbar/ Papier muss angefordert werden
- Angaben zu Primär-, End- und Nutzenergie, Treibhausgasemissionen, vor Ort erzeugter erneuerbarer Energie, Smart-Readiness, Niedertemperaturfähigkeit
- Skala A+ bis H

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Förderung (Änderungen ab 21.07.2026)

- Einkommensbonus wird gestaffelt:
  - Haushaltseinkommen unter 30.000 Euro = 40 Prozent (bisher 30 %).
  - Haushaltseinkommen bis 40.000 Euro = 30 Prozent.
  - Haushaltseinkommen bis 50.000 Euro = 10 Prozent
- Familien-Kinderzuschlag: für den Bonus angesetztes Einkommen einmalig 10.000 Euro reduziert
- Förderdeckel: maximal Kosten von 28.000 Euro gefördert (bisher 30.000 Euro). Deckelung sinkt halbjährlich um 750 Euro weiter.
- ab dem 1. Quartal 2027 Bonus für Wärmepumpen (Höhe ?)

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Gebäudemodernisierungsgesetz aus Sicht des Verwalters

Mietverhältnisse:

- wenn Neuheizung nach 29.07.2026
- Vermieter ermittelt
  - (§ 5a Abs. 1 Nr. 1 CO2KostAufG) die ab dem 1.1.2028 für die Belieferung mit Gas angefallenen Netzentgelte nach § 40 Abs. 3 Nr. 4 EnWG.
  - Und gem. § 5a Abs. 1 Nr. 1 CO2KostAufG Kosten im Sinne von § 43 Abs. 1 GModG
- Vermieter trägt ab 1.1.2028
  - Hälfte der Kosten für Gasnetzentgelte
  - Hälfte der CO2-Kosten
  - Hälfte der Brennstoffkosten für erste drei Stufen der Bio-Treppe
- wenn Hybridheizung – keine Kosten der Biotreppe

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Rechtsanwalt Helge Schulz, Hannover