

JOHNS  
NESSLER

# ALLES ZUM AKTUELLEN HEIZUNGSGESETZ (GEG)

Was Immobilien**eigentümer, Kauf**-Interessenten, **Makler**, Verwalter, **Eigentümergeinschaften**, **Mieter**, Sachverständige, Finanzierungsberater zum Heizungsgesetz im Bestand wissen müssen

1. Auflage 2024

**Heizungstausch**  
**Heizkostenrechnung**

[www.heizungsgesetz.immobilien](http://www.heizungsgesetz.immobilien)

Alles zum aktuellen Heizungsgesetz (GEG)

# LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

sind Sie die Sensationsmeldungen aus dem Internet zum neuen Heizungsgesetz auch leid? Die reißerischen Überschriften von vielen Artikeln oder Blogbeiträgen hinterlassen so manche Sorgenfalte auf der Stirn von Immobilieneigentümern und deren Beratern. Oft hält der angeblich kluge Artikel nicht das, was er verspricht, sondern lässt mehr Fragen offen als vorher bestanden haben.

Beispiele für die nicht gelungenen Überschriften lauten u.a.:

- **„Heizungsgesetz trifft Eigentümer mit voller Wucht“**
- **„Die Wärmepumpe ist alternativlos“**
- **„Neues Heizungsgesetz betrifft Gasheizungen“**
- **„Heizungsgesetz-Debakel“**
- **„Schon ab 2024! Habeck will Öl- und Gasheizungen verbieten“**

Wenn in verschiedenen Artikeln Zahlen genannt werden wie: „4 Mio. Menschen betroffen“, könnten Immobilieneigentümer in der Tat verunsichert werden.

Überschriften wie: „Heizungsgesetz 2024 – das ändert sich bald für Sie“ führen nicht zu einer sachlichen Aufklärung, sondern sorgen für zusätzliche Verunsicherung. Ändert sich denn etwas für Immobilieneigentümer durch das Heizungsgesetz 2024?

In dieser Publikation haben wir die wichtigsten Fragen rund um das Heizungsgesetz 2024 zusammengefasst. Mit diesem Ratgeber haben Sie alle Antworten auf die Fragen rund um die Anforderungen des neuen Heizungsgesetzes, die eigene Heizung in der Immobilie, die Austausch- und Sanierungspflichten und die Nachrüstpflichten in bestehenden Immobilien in der Hand.





## **SVEN R. JOHNS**

### **RECHTSANWALT**

Sven R. Johns ist Rechtsanwalt in der Kanzlei MOSLER+PARTNER RECHTSANWÄLTE München/Berlin, berät im Immobilienrecht und ist Experte im Datenschutzrecht ([www.mosler-partner.com](http://www.mosler-partner.com)).

Als Referent ist er u.a. für verschiedene Fach-Akademien, die ZEB Business-School sowie einige Regionalverbände im Immobilienverband IVD tätig.

Gemeinsam mit der Sprengnetter Akademie hat er die Veranstaltungsreihe Gamechanger Energiewende konzipiert, in der zwei Mal im Jahr die aktuellen Energiethemen im Gebäudebestand diskutiert werden.

Als Autor verschiedener Fachbücher und Vertrags-Vorlagen für die Immobilienwirtschaft und -eigentümer fasst er die immobilien-(rechtlichen) Themen praxisgerecht und verständlich zusammen.

**[info@heizungsgesetz.immobilien](mailto:info@heizungsgesetz.immobilien)**



## **CARSTEN NESSLER**

### **BAUSACHVERSTÄNDIGER**

Carsten Nessler ist Baugutachter und Inhaber des Sachverständigenbüros ImmoWert Hessen ([www.immowerthessen.de](http://www.immowerthessen.de)).

Er ist als qualifizierter Ansprechpartner in Sachen Bauabnahme, Kauf-Begleitung, Bauschäden, Baumängel und Wohnflächenberechnung tätig.

Als Speaker und Dozent (u.a. in der Sprengnetter Akademie) gibt er sein Wissen auch in Vorträgen und Seminaren zum Gebäudeenergiegesetz weiter und war in allen bisherigen Veranstaltungen der Gamechanger Energiewende als Referent tätig.

Seine unabhängige DEKRA-Zertifizierung als Sachverständiger für Bauschadenbewertung für das Hochbaugewerk unterstreicht seine fachliche Kompetenz.

[info@heizungsgesetz.immobilien](mailto:info@heizungsgesetz.immobilien)

# IMPRESSUM

Autoren:

Sven Johns, Carsten Nessler

Herausgeber und Verlag:

Johns Datenschutz GmbH, GFin: Andrea Johns  
An der Kolonnade 11, 10117 Berlin  
office@datenschutz.immobilien

Gestaltung:

LOMITSCHKA media-solutions

ISBN 978-3-9822982-7-6

Copyright:

Johns Datenschutz GmbH, 2024

Wir haben in diesem Buch nicht gegendert und bitten darum, alle männlichen Schreibeisen zugleich divers zu lesen.

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind vorbehalten und liegen beim Verlag. Jede Verwertung ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verlages unzulässig. Dies gilt vor allem für die herkömmliche Vervielfältigung (darunter Fotokopien, Scan, Nachdruck), Übersetzung, Aufnahme in Mikrofilmarchive, Aufnahme in Internet-Datenbanken, elektronische Datenbanken und Internet-Webseiten sowie die Vervielfältigung auf CD-ROM oder anderen digitalen Datenträgern. Auch die Herstellung von elektronischen Kopien und der Weiterversand per E-Mail unterliegt dem Urheberrecht.

Für die Hinweise zu den Fördermitteln und sonstige Inhalte übernehmen wir keine Haftung. Aktualisierungen bleiben vorbehalten.

1. Auflage Stand 10.08.2024

# EIN (UN-)POLITISCHES VORWORT

Das neue Heizungsgesetz ist seit Januar 2024 da. Wir arbeiten damit täglich in unserer Beratungspraxis und Sie, liebe Leserin, lieber Leser, müssen sich daran ebenfalls orientieren.

Wenn ein Gesetz in Kraft getreten ist, nützt das Lamento über den Sinn oder Unsinn der Vorschriften wenig. Jedenfalls hat aus unserer Sicht die Kritik am Gesetz, am Gesetzgebungsverfahren oder an den Inhalten des Gesetzes in unserem Ratgeber nichts verloren. Durch ein "MiMiMi" über das Heizungsgesetz 2024 lernen Sie jedenfalls nicht, wie Sie richtige und vom Gesetz mitgetragene Entscheidungen treffen.

Wir zeigen Ihnen, was das Gesetz von uns allen verlangt und abverlangt.

Nicht alles, was heute rechtlich erlaubt ist, ist sinnvoll oder bedeutet eine kluge Investitionsentscheidung.

Wenn Sie sich im Jahr 2024/25 für den Einbau einer Gasheizung entscheiden, können Sie dafür 1. keine Fördermittel bekommen und 2. ist die Laufzeit der neuen Gasheizung durch das absolute Betriebsverbot für Heizungen, die fossile Energieträger nutzen, begrenzt. Im Heizungsgesetz 2024 steht, dass diese Heizungen bis Ende 2044, also nur ca. 20 Jahre, laufen dürfen. Wenn es nach dem europäischen Gesetzgeber geht, wird diese Frist möglicherweise um 5 Jahre verkürzt. Bis dahin hätte sich aber eine Investition in eine neue Heizung mit der Nutzung fossiler Energieträger vielleicht nicht amortisiert.

Wohnungseigentümergeinschaften und Mieter sind vom neuen Heizungsgesetz genauso betroffen, weshalb wir auch Hinweise für diese beiden Gruppen ausführlich aufgenommen haben. Gerade die Immobilien mit Gasetagenheizungen bilden ein ganz eigenes Kapitel.

Vor diesem Hintergrund sind Beratungsgespräche, ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) für Immobilien und eine Energieberatung sehr sinnvoll und empfehlenswert. Wir sind der Meinung: Das Wissen um die Inhalte des Heizungsgesetzes 2024 erleichtert Ihre Entscheidungsfindung.



# INHALT

**1**  
EINFÜHRUNG

**2**  
KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG 2026/2028

**3**  
EINE NEUE HEIZUNG EINBAUEN

**4**  
AUSTAUSCH BESTEHENDER HEIZUNGEN

**5**  
NACHRÜSTPFLICHTEN

**6**  
SANIERUNGSPFLICHTEN

**7**  
BESONDERHEITEN BEI GASETAGENHEIZUNGEN

**8**  
HINWEISE FÜR EIGENTÜMER

**9**  
HINWEISE FÜR KAUF-INTERESSENTEN

# INHALT

10  
HINWEISE FÜR WEG

11  
HINWEISE FÜR IMMOBILIENMAKLER

12  
HINWEISE FÜR MIETER

13  
FÖRDERMITTEL

14  
DER ENERGIEAUSWEIS

15  
INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN

16  
HEIZUNGSPAKETTE

XX  
ANHANG

SVEN JOHNS / CARSTEN NESSLER



## NEUE GASHEIZUNG ODER WÄRMEPUMPE?

Das ist vielfach die Frage, wenn es um den Einbau neuer Heizungen auf Basis der Vorschriften des neuen Heizungsgesetzes in Immobilien geht.

In diesem Ratgeber klären wir alle wichtigen Fragen für Eigentümer, Kauf-Interessenten, Eigentümergemeinschaften, Mieter und Immobilien-Profis. Sie erhalten alle Informationen zu den geltenden Vorschriften und das eine oder andere Rechenbeispiel für Investitionen in Ihre Immobilie.

Und das ganz unaufgeregt und genau so, wie es das Gesetz vorschreibt. (Wir schreiben nicht über den Neubau, sondern nur über bestehende Gebäude, weil die Neubauvorschriften von den Architekten und Projektentwicklern ohnehin eingehalten werden).

Nach dem Inkrafttreten des Gesetzes gibt es Auslegungsgerangel um die eine oder andere Regelung. Wir werden Ihnen diese Auslegungen durch unseren Aktualisierungs-Service in Zukunft mitteilen.

(Für die Nutzer des e-Books kostenlos)

[www.heizungsgesetz.immobilien](http://www.heizungsgesetz.immobilien)

# ZWEI SERVICES FÜR UNSERE LESER

## Aktualisierungs-Service

Alle, die unsere Publikation zum Heizungsgesetz erworben haben und nutzen, bekommen automatisch den Aktualisierungs-Service für die Publikation, wenn Sie beim Kauf Ihre E-Mail-Adresse hinterlassen und Ihre Einwilligung für die Zusendung der Aktualisierungen abgegeben haben.

(Dies gilt für alle Bezieher des e-Books)

Wir sind uns darüber im Klaren, dass die Fassung des Heizungsgesetz 2024 nicht die letzte Neuerung bei den gesetzlichen Vorschriften rund um das Thema Heizung sein wird.

Allein die Vorgaben aus der Gebäude-Richtlinie der EU, die bis 2026 in deutsches Recht umgesetzt werden muss, wird dafür sorgen, dass eine **weitere Neufassung des Heizungsgesetzes erforderlich** werden wird.

Deshalb haben wir unseren **Aktualisierungs-Service** für die Käufer des e-Books eingerichtet.



## Spezial-Service: Heizungsplakette

Wenn Sie wissen möchten, wie es um Ihre Heizung steht, stellen Sie uns eine Frage zu Ihrer Heizung, senden uns ein Foto Ihrer Heizung zu und wir teilen Ihnen mit, was das Heizungsgesetz 2024 für Ihre Heizung bedeutet, ob eine Austauschpflicht für Ihre Heizung besteht und welche Auswirkungen die aktuellen gesetzlichen Vorschriften für Sie bedeuten.

Und wenn Sie darüber eine „**Bescheinigung**“ von uns haben möchten, die Sie z.B. beim Verkauf Ihrer Immobilie verwenden möchten (oder als allgemeine Information gern zur Hand hätten), dann sprechen Sie uns darauf an. Wir stellen Ihnen gern die Heizungsplakette für Ihre Heizung aus.

[www.heizungsplakette.de](http://www.heizungsplakette.de)

Immobilienmakler und -eigentümer gleichermaßen können die Heizungsplakette bestellen und nutzen.

Als **Eigentümer** bereiten Sie damit den Verkauf der Immobilie optimal vor und haben die erforderlichen Angaben rund um Ihre Immobilie auf einen übersichtlichen und aktuellen Stand gebracht.

Als **Immobilienmakler** nutzen Sie die Heizungsplakette als kompakte Information zu allen Heizungsfragen für die Kauf-Interessenten, die Finanzierungsberater und die Bank, mit der Ihre Kunden arbeiten wollen.

# DIESE PUBLIKATION RICHTET SICH AN

## **Immobilieeneigentümer**

Damit Sie wissen, was das Heizungsgesetz 2024 genau regelt, was auf Sie zukommt, welche Pflichten Sie wirklich haben und ob Sie aktuell bestimmte Nachrüstpflichten bei Ihrer Immobilie haben.

## **Immobilienkäufer und Kauf-Interessenten**

Damit Sie einschätzen können, ob nach dem Kauf der von Ihnen ins Auge gefassten Immobilie weitere Investitionen bei Heizung, Sanierungspflichten oder Nachrüstpflichten auf Sie zukommen und Sie die Immobilie, für die Sie sich interessieren, richtig einschätzen können.

## **Immobilienmakler**

Damit Sie bei dem erforderlichen Fachwissen rund um das neue Heizungsgesetz mindestens auf dem gleichen Wissensstand sind wie Ihre Kunden, die diese Publikation vielleicht vor Ihnen gelesen haben. Vor allem wollen wir Sie dabei unterstützen, dass Sie alle erforderlichen Angaben zu den Immobilien machen, die Sie betreuen und vermitteln.

## **Hausverwalter und WEGs**

Damit Sie die speziellen Pflichten bei von Ihnen verwalteten Immobilien aus dem neuen Heizungsgesetz in jedem Fall kennen und danach handeln sowie die von Ihnen betreuten Eigentümer und Eigentümergemeinschaften richtig beraten können.

## **Bewertungs-sachverständige**

Damit Sie an einer Stelle übersichtlich die aktuellen Fragen rund um das Heizungsgesetz für die Bewertungspraxis nachschlagen können.

## **Finanzierungsvermittler**

Damit Sie bei der Aufbereitung der Finanzierungsunterlagen alle Fachfragen zu dem energetischen Zustand der zu finanzierenden Immobilie fachgerecht aufbereitet vorfinden.

## **Mieter**

Damit alle Ihre Fragen aus Mietersicht zum Heizungsgesetz 2024 beantwortet werden.

## **Sie, liebe Leserin, lieber Leser,**

der/die Sie sich für den energetischen Zustand von Immobilien interessieren und immer auf dem aktuellen Stand sein wollen, wenn es um das neue Heizungsgesetz geht, hatten wir bei der Erstellung dieses Ratgebers im Sinn. Sei es, dass Sie planen, Ihre eigene Immobilie demnächst zu verkaufen, sei es, dass Sie vorhaben, eine Immobilie zu kaufen und sich über die Neuerungen beim Heizungsgesetz informieren wollen oder sei es, dass Sie einfach auf dem aktuellsten Stand sein wollen.

Wir freuen uns über Ihre Kritik und Ihre Anregungen.

**JOHNS  
NESSLER**

# 7 TEIL

## EINFÜHRUNG

[www.heizungsgesetz.immobilien](http://www.heizungsgesetz.immobilien)

## In diesem Kapitel ...

... erklären wir Ihnen die gesetzlichen Grundlagen vom neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) bis zur EU-Richtlinie und zeigen Ihnen, auf welcher gesetzlichen Basis Entscheidungen für oder gegen eine Heizung getroffen werden.



[www.heizungsgesetz.immobilien](http://www.heizungsgesetz.immobilien)

# UNTERSCHIEDLICHE INTERESSEN



## Unsere Instagram-Zusammenfassung

Warum Politik sowie Eigentümer/Mieter und WEG beim Heizungsgesetz gerade nicht eine Sprache sprechen, bringt unser Instagram-Post auf den Punkt. Am Ende geht es ums Geld, und zwar um die Bezahlung der Heizkosten. Die **Jahresabrechnung der Heizkosten versteht jeder** Eigentümer, jede Mietpartei, jede WEG. Die Interessen liegen gar nicht weit auseinander. Die Sprache ist nur unterschiedlich.

# STICHWORTREGISTER

10 Prozent-Grenze Sanierung 109, 110, 133,  
65 Prozent erneuerbare Energien 28, 48, 49, 73, 86, 89, 95, 96, 207  
Abgastemperatur 79  
Aktualisierungs-Service 11  
Amortisation 66, 78, 111, 112, 113, 148, 229  
Außenbauteile 109, 110, 133  
Außentemperaturfühler 78  
Austauschfrist 119, 135 ff., 157  
Austauschpflicht Heizung 72, 74 ff., 81, 83, 100, 126 ff., 130, 156, 174  
Automatische Abschaltung 100, 102  
BAFA 183 ff.  
Balkonkraftwerke 62, 70  
Batteriespeicher 63  
Baugenehmigung 64  
Bebauungsplan 33, 46, 48, 73  
Bedarfsausweis 204 ff.  
BEG EM (Bundesförderung effiziente Gebäude) 183 ff., 191  
Beratungspflicht, -gespräch, -protokoll 28, 73, 80  
Bescheinigung Etagenheizung 121, 155  
Bescheinigung Heizungsoptimierung 180  
Beschickung, automatisch 86, 88, 89, 92, 95, 96  
Beschlussfassung WEG 121, 135 ff., 154 ff.  
Besichtigung 23, 166  
Betriebskostenverordnung 180  
Betriebsverbote 28, 72, 73, 76, 77, 82, 86, 91, 95, 101, 102, 105, 126  
Bußgeld 103, 163  
Biomasseheizung 88, 95, 96  
BImSchV 92  
Brennstoffzellenheizung 93  
Brennwert-Technik 29, 72, 79, 126, 130  
Bundesländer, Vorschriften 29, 30 f., 56, 62  
Bundesnetzagentur 64  
CO<sub>2</sub>-Steuer 77, 181  
CO<sub>2</sub>-Umlage 181  
Dachdämmung 59, 64, 100  
Dachfläche 30 ff., 57, 59, 64, 101, 110  
Dämmung oberste Geschosdecke 100, 101, 102, 105, 111, 127, 148  
Dämmung Rohre 100, 102, 127, 167, 196  
Dena Gebäudereport 2022 16 ff.  
Denkmalschutz 64, 166, 203, 211  
Duldungspflicht Mieter 174  
Effizienz Anlagen 59, 62, 78  
Effizienzhaus 60, 112, 187  
Effizienzklasse 131, 188, 205  
Eigentümergepflichten 109, 124 ff., 141, 165  
Eigentümerversammlung 64, 117, 119, 120, 121, 139, 157

# STICHWORTREGISTER

Einkommensbonus (Förderung) 183 ff. 186  
Einspeisevergütung 65  
Einzelraumfeuerungsanlage 86, 90, 91, 92, 95  
Energieausweis 23, 166, 201 ff., 216  
Energieausweis, Vorlagepflicht 29, 166  
Energieausweispflicht 29, 88  
Energieberater 211  
Energieberatung 110, 193 ff., 211  
Energie-Check 195  
Energieeinsparverordnung (EnEV) 23  
Energie label 134, 216  
Energiepreise 24  
Energiespar-Tipps 149, 195  
Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz 31  
Energiewirtschaftsgesetz 31  
Erneuerbare Energien Gesetz 31  
Etagenheizung 114 ff., 116, 121, 135 ff.  
Etagenheizung, Checkliste Verwaltung 122  
EU-Gebäude-Richtlinie 16, 20, 110, 227  
Exposéangaben Immobilienmakler 166, 167  
Fassadensanierung 110, 112, 133, 179, 188, 189, 198  
Fenstersanierung 110, 111, 179, 189, 221  
Ferienhaus 88, 211  
Fernwärme, 36 ff.  
Fernwärmenetz, Anschluss 38  
Finanzamt 64  
Finanzierung 146 ff., 227  
Flüssiggasheizung 85  
Fördermittel 156, 183 ff., 227  
Förderung, regional 33, 183 ff.  
Fossile Energieträger 37, 45, 72, 82, 85, 88, 91, 92, 93  
Funktionsfähige Heizung 76, 81, 96, 126, 156  
Gasetagenheizung 28, 77, 114 ff., 123, 126, 135 ff., 153 ff., 177, 228  
Gasheizung 71, 82, 96, 99, 135 ff.  
Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20, 26 ff. (und überall)  
Gebäudemerkmale 19  
Gesetz Aufteilung CO<sub>2</sub>-Kosten 31  
Grundförderung 183 ff., 186  
H<sub>2</sub>-ready 50, 68, 82, 186  
Heizkörperthermostate 149  
Heizkosten 62, 104, 110, 111, 112, 132, 142, 180, 198, 206, 210  
Heizung, irreparabel 81, 96  
Heizungsarten, Neubau 49  
Heizungsarten, Bestand 50, 96  
Heizungsoptimierung 104, 111, 140, 158, 180  
Heizungsoptimierung, Förderung 104, 183 ff.  
Heizungsplakette 11, 76, 215 ff., 228  
Heizungsprüfung 103, 140

# STICHWORTREGISTER

Heizungstausch 117, 128 ff., 131, 186  
Holzheizung, -ofen 90, 93, 96  
Hydraulischer Abgleich 104, 149, 158  
Immission 56  
Immobilienkauf, Förderung 183 ff., 190  
Immobilienmakler 161 ff.  
Infrarotheizung 87, 96, 113  
Käuferpflichten 105, 127  
Kamin, Kaminofen, wasserführend 89, 96  
KfW 67, 183 ff.  
Kleine Gebäude 88, 211  
Klimageschwindigkeitsbonus 183 ff., 186  
Kohleofen 91, 95, 96  
Kommunale Wärmeplanung 28, 34 ff.  
Kommunale Wärmewende, www. 37, 39  
Kosten, Überblick 148, 197 f., 221, 222  
Links 192, 220  
Lückenschluss 46, 47, 48, 73  
Mehrheit, qualifiziert (WEG) 120, 157  
Mieterhöhung 177 ff.  
Mieterstrom 182  
Modernisierung 175  
Modernisierungsempfehlungen 208, 209  
Modernisierungsvereinbarung 176  
Nachbarrecht 56, 61  
Nachrüstpflichten 28, 97 ff., 213, 228  
Nachrüstpflichten Checkliste 106  
Nachtabsenkung 78, 79  
Nachtspeicherheizung 87, 96  
Nahwärme, 36 ff.  
Neubau 36 ff., 46, 48, 73, 99, 211  
Niedertemperatur-Technik 72, 78, 126  
Ölheizung 71, 77, 82, 96, 99, 126  
Ölofen 85, 96  
Pelletheizung 86, 96  
Pflichtangaben Energieausweis 165  
Pflichten Käufer 101, 102, 144 ff., 228  
Photovoltaik 30, 62 ff.  
Photovoltaik, Förderung 67, 183 ff.  
Preisschock 24  
Propangasheizung 85, 96  
Prüfpflicht Wärmepumpe 52  
Pufferspeicher 57 ff., 89  
Sanierung, Förderung, 183 ff.  
Sanierungsfahrplan, individueller 59, 111, 146, 193 ff., 196, 197, 228  
Sanierungspflicht 107 ff., 229  
Schattenwurf 61  
Smart Meter Gesetz 31, 32, 229

# STICHWORTREGISTER

Selbstbauanlagen 94  
Solaranlagen, Pflicht 30  
Solargesetze 29, 33, 62  
Solarpaket I 31  
Solarthermie 30, 57 ff.  
Solarthermie, Förderung 60, 183 ff.  
Sondereigentumsverwaltung 199  
Sonderkündigungsrecht Mieter 175  
Steuern 66 f.  
Stromdirektheizung 52, 87  
Stromzähler, (digital) 32, 94  
Technologieoffen 28  
Tilgungszuschuss 183 ff., 188  
Torfheizung 88, 96  
Übergangsfristen 83, 135, 177  
Umlage Modernisierungskosten 177  
Umsetzungskonzept 119, 156  
Verbot fossile Energieträger 28, 96  
Verbraucherzentrale 67, 195, 210  
Verbrauchsausweis 204  
Wärmeplanung 36 ff.  
Wärmeplanung, Fristen 36, 42  
Wärmepumpe 46, 51 ff., 62, 71, 94, 96, 113, 179  
Wärmepumpe, Abstandspflicht 56  
Wärmepumpe, Förderung 53, 183 ff.  
Wärmepumpe, Mieterhöhung 179  
Wärmepumpe, Vergleichsrechnung 54 f.  
Wärmepumpen-Hybridheizung 52  
Wärmepumpenpflicht (keine) 82  
Wallbox 63, 64  
Wasserstoff, Beimischung, 68, 73  
Wasserstoff, grün, 68  
Wasserstoff-ready 50, 68, 82, 186  
WEG 114 ff., 117, 136 ff., 152 ff.  
WEG, Förderung 183 ff., 186  
Weiterbetrieb Gasheizung 82, 99, 126, 139, 156  
Weiterbetrieb Ölheizung 82, 99, 156  
Wertermittlung und Heizung 128 ff.  
Wertminderung 131, 229  
Worst Performing Building 60, 188  
Zentralheizung 116, 135 ff., 154  
Zuschussprogramme, regional 67  
Zwangssanierung (keine) 20, 26, 109, 110, 132, 174, 196, 199

## **ALLES ZUM AKTUELLEN HEIZUNGSGESETZ (GEG)**

Muss die alte Heizung raus? Muss ich sofort eine Wärmepumpe einbauen?

Das Gespenst "Wärmepumpe" und die Furcht vor der zwangsweisen Erneuerung von Heizungen ging um, als der erste Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz GEG diskutiert worden ist. Von den ersten Gesetzesplänen bis zum fertigen Gesetz hat es viele Änderungen gegeben, die aber in der Öffentlichkeit nicht mehr so intensiv diskutiert worden sind, wie die angebliche Pflicht zum Heizungstausch.

In diesem Ratgeber haben die Autoren Sven R. Johns, Rechtsanwalt, und Carsten Nessler, Bausachverständiger, alle für Eigentümer, Kaufinteressenten, Mieter und Immobilien-Experten wichtigen und geltenden Regelungen des Heizungsgesetzes zusammengefasst. Das Buch ist von Praktikern für Praktiker geschrieben, so dass die wichtigen Fragen zur Heizungserneuerung, zu den Nachrüstpflichten von Eigentümern und Käuferparteien und zur Sanierungspflicht von Immobilien geklärt werden.

Aktuelle Themen, wie z.B. Balkonkraftwerke, Wärmepumpen, Solaranlagen, wann 65 % erneuerbare Energien bei Heizungen eingehalten werden und welches die derzeit geltenden Regelungen bei den Fördermitteln sind, werden verständlich erläutert. Beispiele zur Amortisation von Investitionen runden das Buch ab.

Für Eigentümer und Käufer von Immobilien ist sehr wichtig, welche Heizung wie lange in einem Gebäude weiter betrieben werden darf. Deshalb gibt es einen umfangreichen Teil zu den einzelnen Heizungsarten, die heute betrieben werden. Die Leser können einfach ablesen, wie lange einzelne Heizungsarten noch genutzt werden dürfen.

Der Ratgeber wird durch die praktische Heizungsplakette, [www.heizungsplakette.de](http://www.heizungsplakette.de), ergänzt. Mit wenigen Angaben erhalten Eigentümer, Käufer, Makler und Verwalter diese Heizungsplakette, auf der genau steht, wie lange eine Heizung weiter betrieben werden darf.

ISBN 978-3-9822982-7-6

**[www.heizungsgesetz.immobilien](http://www.heizungsgesetz.immobilien)**