

Kurzüberblick zum GModG: Neuregelungen ab dem 29.7.2026

Mit dem Koalitionsvertrag zur 21. Legislaturperiode haben sich die Regierungsparteien aus CDU/CSU und SPD vorgenommen, das GEG-Heizungsgesetz „abzuschaffen“. Am 29.7.2026 ist das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) in weiten Teilen in Kraft getreten und löst das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab. Die wesentlichen Änderungen stellen wir Ihnen in diesem Beitrag vor.

ten ab 2021 das Niedrigstenergiegebäude als Standard festlegt.

Hinweis: Im Ergebnis änderte sich zunächst, auch durch Novellen, also Gesetzesänderungen, im Kern gegenüber der bisherigen Rechtslage allerdings nicht viel.

Das Gebäudeenergiegesetz — GEG

Im November 2020, kurz vor der WEG-Reform im Dezember 2020, trat das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in Kraft. Es setzte den gesetzlichen Rahmen für Neubauten und Erhaltungsmaßnahmen im Hinblick auf den sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden und auf die Nutzung erneuerbarer Energien und ersetzte die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Mit dem GEG wurde außerdem die EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.5.2010) umgesetzt, die für Neubau-

Das „Heizungsgesetz“

Das „Heizungsgesetz“ aus dem Jahr 2024, auch eine Novelle des GEG, griff hingegen stark in das bisherige GEG-Gefüge ein. Für neue Heizungsanlagen legt es fest, dass die Anlagentechnik bestimmte Anforderungen hinsichtlich Effizienz und Emissionen erfüllen muss, um den Energiebedarf zu reduzieren. Außerdem müssen erneuerbare Energien genutzt werden, wenn dies technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Darüber hinaus wird festgeschrieben, welche Heizungen ab dem Jahr 2024 in Neubauten und Bestandsgebäuden noch eingebaut werden dürfen.

Bisheriges Recht (GEG) seit 1.1.2024	Neue Regelung (GModG) seit 29.7.2026	Änderungen
§ 47 (Dämmung oberste Geschossdecke)	§ 35 (Dämmung oberste Geschossdecke)	keine Änderung
§ 48 (Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung) – früher EnEV	§ 36 (Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung)	keine Änderung
§§ 58 bis 60c (Betreiberpflichten)	§§ 58 bis 60c (Betreiberpflichten)	marginale Änderungen
§ 71 (neue Heizungsanlage muss im Grundsatz mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgaben erzeugen)	§ 42 (wird eine Heizungsanlage ersetzt und die Wohnungseigentümer entscheiden sich für eine bestimmte Option oder für eine Kombination daraus, sind Maßgaben zu beachten)	„deutliche Änderung in dem Fall, dass nach einer Havarie (= Heizungsanlage kann nicht repariert werden), die Heizungsanlage ausgetauscht werden muss: jetzt stufenweise Biotreppe bis 60 %“
§ 71n (Gasetagenheizungen in Wohnungseigentumsanlagen)	entfällt ersatzlos	„Erleichterung für die Verwaltungen, aber auch die Wohnungseigentümer“
„§ 72 Abs. 1 (Verbot von Heizkesseln, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden)“	entfällt ersatzlos	„Erleichterung für die Verwaltungen, aber auch die Wohnungseigentümer“
„§ 72 Abs. 2 (Verbot von Heizkesseln, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung)“	entfällt ersatzlos	alte Heizungsanlagen können weiterhin betrieben werden
§ 72 Abs. 4 (Verbot fossiler Brennstoffe für Heizkessel ab 2045)	entfällt ersatzlos	alte Heizungsanlagen können weiterhin betrieben werden
§ 102 Befreiungen (die Anforderungen können bei einer Härte erlassen werden)	§ 102 Befreiungen (die Anforderungen können bei einer Härte erlassen werden)	keine Änderung

Hinweis: Die wichtigsten Neuerungen für Wohnungseigentumsanlagen finden sich in § 71 GEG bzw. in §§ 71b bis 71p GEG. Spezielle Regelungen enthält § 71n GEG. Er regelt, was für Wohnungseigentumsanlagen gilt, in denen es Gasanlagen gibt, und stellt besondere Anforderungen an die Verwaltungen. Seine primären Anforderungen waren bis Ende 2024 zu erfüllen und müssen eigentlich bundesweit bereits umgesetzt sein.

Diese neuen Bestimmungen führten unter den Haus- und Wohnungseigentümern zu großem Unmut. Dieser war jedenfalls teilweise unberechtigt, da die Kritik auf Behauptungen beruhte, die nicht stimmten. Richtig war indes, dass die Vorgaben zu Milliarden-Investitionen führen mussten.

Das Gebäudemodernisierungsgesetz — GModG

Die aktuelle Bundesregierung hat diese Kritik aufgegriffen und im Mai 2026 das GModG beschlossen (BT-Drs. 21/6278), das nunmehr am 29.7.2026 in weiten Teilen in Kraft getreten ist. Dieses Gesetz löst das GEG ab. Außerdem setzt es die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD 2024/1275) vom 24. April 2024 um. Ferner gibt es Änderungen im BGB-Mietrecht, im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und im Wärmeplanungsgesetz (WPG).

Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen

Der Gebäudeeigentümer konnte gem. § 71 Abs. 2 GEG frei wählen, mit welcher Heizungsanlage er die gesetzlichen Anforderungen beim Einbau einer neuen Heizungsanlage im Falle einer Havarie erfüllen will. Dabei bleibt es. § 42 Abs. 2 GModG nennt nur Beispiele für mögliche Systeme und ist, wie das GEG, technikoffen. In Betracht kommen, wie bislang, eine elektrisch angetriebene Wärmepumpe oder beispielsweise eine Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz. Möglich sind jetzt allerdings auch grundsätzlich Heizungsanlagen, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt werden.

Hinweis: Die Wohnungseigentümer können auch unter Geltung des GModG bestimmen, was im Falle einer Havarie gelten soll. Die Wahl wird durch einen Beschluss getroffen, der einer einfachen Mehrheit bedarf. Die Verwaltung kann diese Bestimmung nicht treffen, wenn die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart oder nach § 27 Abs. 2 WEG beschlossen haben. Es handelt sich um eine Erhaltungsmaßnahme. Die Kosten tragen alle Wohnungseigentümer (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG), wenn nichts anderes vereinbart oder nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG beschlossen wird. Das kommt beispielsweise in Anlagen mit mehreren Heizungsanlagen in Betracht.

Die sogenannte „Biotreppe“

Entscheiden sich die Wohnungseigentümer für eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, muss nach § 43 GModG sichergestellt sein, 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 türkischem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird (Brennstoffanteil).

Hinweis: Die Pflicht kann auch durch die Nutzung einer solarthermischen Anlage erfüllt werden. Wird eine Wärmepumpen-Hybridheizung, bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Heizöl-, oder Flüssiggasfeuerung eingebaut, wird die Pflicht vor allem dann erfüllt, wenn der Betrieb der Wärmepumpen-Hybridheizung für Raumwärme und Warmwasser bivalent parallel mit Vorrang für die Wärmepumpe erfolgt.

Für den Brennstoffanteil entfällt der CO₂-Preis, um die Mehrkosten zu begrenzen. Nachhaltiges Biomethan oder Biogas ist derzeit allerdings nur in geringen Mengen verfügbar. Der steigende Bedarf könnte zu spürbaren Preissteigerungen führen.

Hinweis: Die Kosten der „Biotreppe“ sollen sich Vermieter und Mieter nach den Neuregelungen teilen.

Ausblick

Spätestens mit Inkrafttreten des GModG stellen sich wichtige Fragen zu den Auswirkungen des Gesetzes auf die Reparatur bestehender Heizungsanlagen und Maßnahmen modernisierender Erhaltung. Spannend ist außerdem, ob das GModG die europarechtlichen Vorgaben des Art. 3 EPBD erfüllt, was bislang umstritten ist. Auf diese und weitere Themen werden wir in Fortsetzung dieses Beitrags eingehen.

Dr. Oliver Elzer

Dr. Elzer ist Vorsitzender Richter am Kammergericht Berlin und ist als Dozent, Fachautor und Mitherausgeber namhafter Publikationen ein ausgewiesener Experte im Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

