

Neues Gebäudemodernisierungsgesetz: Mehr Freiheit bei Heizungen – aber neue Unsicherheiten

von Nina Tzschentke, Rechtsanwältin, H + G Göttingen, Northeim und Umgebung e. V.

Mit dem geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz [GModG] will die Bundesregierung das bisherige Gebäudeenergiegesetz [GEG] grundlegend neu ausrichten. Bereits der neue Name soll verdeutlichen, dass künftig nicht mehr allein Energieeinsparung und Klimaschutz im Mittelpunkt stehen, sondern die umfassende Modernisierung des Gebäudebestands. Gleichzeitig soll das Gesetz technologieoffener werden und Eigentümern mehr Entscheidungsspielraum bei der Wahl ihrer Heizungsanlage geben.

Abschied vom Heizungsgesetz

Ein wesentlicher Bestandteil des Gesetzentwurfs ist die Rücknahme zentraler Regelungen des sog. Heizungsgesetzes. Die bislang geltende Vorgabe, dass neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen, soll entfallen. Ebenso soll das vorgesehene Ende für den Betrieb fossiler Heizungen bis zum Jahr 2044 aufgehoben werden.

Statt detaillierter technischer Vorgaben verfolgt die Bundesregierung künftig einen anderen Ansatz. Nicht mehr eine bestimmte Heiztechnologie soll vorgeschrieben werden, sondern die tatsächliche Reduzierung der CO₂-Emissionen. Klimaschutz bleibt damit Ziel der Ge-

setzgebung, die Umsetzung soll jedoch stärker über wirtschaftliche Anreize und Emissionsvorgaben erfolgen als über konkrete Technikvorschriften.

Größere Wahlfreiheit bei der Heizungsentscheidung

Nach dem neuen § 42 des Gebäudemodernisierungsgesetzes können Eigentümer künftig grundsätzlich wieder frei zwischen verschiedenen Heizsystemen wählen. Neben Wärmepumpen, Fernwärme, Biomasseheizungen und Hybridlösungen bleiben auch Gas- und Ölheizungen weiterhin zulässig.

Gerade von Besitzern älterer Bestandsgebäude wird diese größere Flexibilität vielfach begrüßt. Denn nicht jedes Gebäude eignet sich gleichermaßen für jede Heiztechnik. Die Entscheidung soll künftig stärker an den individuellen baulichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten orientiert werden können.

Die Bio-Treppe als neue Herausforderung

Ganz ohne Vorgaben bleibt der Betrieb fossiler Heizungen jedoch nicht. Im unmittelbar anschließenden § 43 führt der Gesetzentwurf die sogenannte „Bio-Treppe“ ein.

Wer nach Inkrafttreten des Gesetzes eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung installiert, muss diese künftig schrittweise mit steigenden Anteilen klimafreundlicher Brennstoffe betreiben. Vorgesehen sind zunächst zehn Prozent ab 2029, anschließend 15 Prozent ab 2030, 30 Prozent ab 2035 und schließlich mindestens 60 Prozent ab dem Jahr 2040.

Als klimafreundliche Energieträger kommen unter anderem Biomethan, Bioöl oder bestimmte Wasserstoffarten in Betracht. Alternativ können Eigentümer die gesetzlichen Anforderungen auch durch Hybridlösungen erfüllen, etwa durch die

Kombination einer Gasheizung mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe.

Die geplanten Regelungen eröffnen zwar mehr Wahlmöglichkeiten, bringen jedoch zugleich neue Unsicherheiten mit sich. Während Käufer einer Wärmepumpe die langfristigen gesetzlichen Anforderungen bereits heute weitgehend erfüllen, bleibt für Betreiber neuer Gas- oder Ölheizungen offen, wie sich Preise und Verfügbarkeit klimafreundlicher Brennstoffe in den kommenden Jahren entwickeln werden.

Formal kann hier daher von Technologieoffenheit die Rede sein, allerdings werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen langfristig schwer kalkulierbar sein. Insbesondere die zukünftigen Kosten für Biomethan oder Wasserstoff sowie die Entwicklung des CO₂-Preises lassen sich derzeit kaum verlässlich vorhersagen.

Qualitätsstandards und Ausnahmen bleiben erhalten

Neben den Heizungsregelungen enthält das Gebäudemodernisierungsgesetz weitere Bestimmungen. So bleiben für Solarthermieanlagen die bisherigen Qualitätsanforderungen bestehen. Anlagen müssen weiterhin über das europäische Prüfsiegel „Solar Keymark“ verfügen, um einheitliche Sicherheits- und Qualitätsstandards zu gewährleisten.

Änderungen im Mietrecht

Mit dem neuen Gesetz werden außerdem mehrere Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs angepasst. Dabei handelt es sich teilweise lediglich um Folgeänderungen, weil die bisherigen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes künftig im Gebäudemodernisierungsgesetz verankert werden.

Praktisch bedeutsamer sind jedoch neue Regelungen zur Modernisierungsumlage. Während bislang bei Heizungsmo-



dernisierungen pauschal 15 Prozent der Kosten als Instandhaltung berücksichtigt wurden, soll diese Vereinfachung künftig teilweise entfallen. Stattdessen wird in bestimmten Fällen eine individuelle Berechnung erforderlich. Das könnte sowohl für Vermieter als auch für Mieter zu mehr Verwaltungsaufwand und zusätzlichen Streitfragen führen.

Neu geregelt wird außerdem die Umlage von Kosten beim Einbau von Wärmepumpen. Vermieter dürfen die Investitionskosten künftig nur dann vollständig auf die Miete umlegen, wenn die Anlage eine ausreichende Effizienz erreicht. Andernfalls reduziert sich die zulässige Modernisierungsumlage.

Neue Kostenverteilung zwischen Vermietern und Mietern

Auch bei den laufenden Heizkosten sind Änderungen vorgesehen. Da der gesetzlich vorgeschriebene Einsatz klimaf-

reundlicher Brennstoffe voraussichtlich höhere Kosten verursacht, sollen diese künftig nicht mehr ausschließlich von den Mietern getragen werden.

Nach dem Gesetzentwurf teilen sich Vermieter und Mieter die Mehrkosten für Biomethan, Bioöl oder andere vorgeschriebene klimafreundliche Brennstoffe grundsätzlich jeweils zur Hälfte. Gleiches gilt für bestimmte Netzentgelte. Das bisherige System zur Aufteilung der CO₂-Kosten nach energetischem Zustand des Gebäudes bleibt daneben bestehen.

Für Vermieter bedeutet dies zusätzliche Pflichten bei der Heizkostenabrechnung. Künftig müssen Netzentgelte und die Kosten für klimafreundliche Brennstoffe gesondert ausgewiesen werden, damit die gesetzlich vorgesehene Kostenaufteilung nachvollziehbar erfolgen kann.

Fazit

Der Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes markiert einen Kurswechsel in der deutschen Gebäude- und Heizungsstrategie. Statt detaillierter technischer Vorgaben setzt die Bundesregierung künftig stärker auf Technologieoffenheit und Eigenverantwortung der Eigentümer.

Ob dieser Ansatz in der Praxis erfolgreich sein wird, hängt jedoch entscheidend davon ab, ob klimafreundliche Brennstoffe künftig in ausreichender Menge verfügbar und für Verbraucher bezahlbar sind. Die größere Wahlfreiheit beim Heizungstausch geht damit zugleich mit neuen wirtschaftlichen Unsicherheiten einher. Das Gesetzgebungsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Änderungen im weiteren parlamentarischen Verfahren sind daher weiterhin möglich.

Grundsteuer in Niedersachsen verfassungskonform

von Nina Tzschentke, Rechtsanwältin, H + G Göttingen, Northeim und Umgebung e. V.

Das Niedersächsische Finanzgericht hat mit Urteil vom 18.06.2026, Az.: 1 K 38/24, das neue niedersächsische Grundsteuermodell grundsätzlich als verfassungsgemäß bestätigt. Anlass war die Klage der Eigentümerin einer Gewerbeimmobilie, die sich gegen die Festsetzung der Grundsteueräquivalenzbeträge und des Grundsteuermessbetrags wandte.

Die Klägerin hielt insbesondere die Berechnung nach dem Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) für ungerecht und verfassungswidrig. Nach ihrer Auffassung würden unter anderem Gebäudeflächen bei Wohn- und Nichtwohngebäuden unterschiedlich behandelt, die verwendeten Flächen- und Lagefaktoren seien teilweise willkürlich und die zusätzliche Berücksichtigung der Gebäudefläche neben der Grundstücksfläche führe zu einer ungerechtfertigten Doppelbelastung.

Das Finanzgericht folgte diesen Einwänden nicht. Es stellte klar, dass der

Gesetzgeber bei der Grundsteuer nicht zwingend den Wert eines Grundstücks oder die persönliche Leistungsfähigkeit des Eigentümers zugrunde legen muss. Niedersachsen durfte sich vielmehr für ein sogenanntes Flächen-Lage-Modell entscheiden, bei dem insbesondere die Größe des Grundstücks und der Gebäude sowie deren Lage innerhalb der Gemeinde maßgeblich sind.

Hintergrund ist das sogenannte Äquivalenzprinzip: Die Grundsteuer soll danach verteilt werden, in welchem Umfang Grundstückseigentümer typischerweise von den kommunalen Leistungen und der Infrastruktur profitieren. Dass Gebäude dabei höher gewichtet werden als unbebaute Grundstücksflächen, hält das Gericht für sachlich nachvollziehbar. Auch die unterschiedliche Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen sowie die Vergünstigung für Wohnflächen seien durch zulässige Vereinfachungen beziehungsweise die Förderung von Wohnraum gerechtfertigt. Ebenso seien die

gesetzlich vorgesehenen Äquivalenzzahlen von 0,04 Euro je Quadratmeter für Grund und Boden und 0,50 Euro je Quadratmeter für Gebäudeflächen sowie der Lagefaktor verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

Das Gericht betont zugleich, dass die weitgehende Automatisierung der Grundsteuerberechnung die Finanzverwaltung nicht davon entbindet, erkennbare Abweichungen im Einzelfall zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Die Klage wurde daher abgewiesen; die angefochtenen Bescheide sind nach Auffassung des Gerichts rechtmäßig. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Frage, ob das Niedersächsische Grundsteuergesetz mit dem Grundgesetz vereinbar ist, hat das Gericht allerdings die Revision zugelassen. Die endgültige verfassungsrechtliche Klärung steht damit noch aus.