

MERKBLATT

GEG-Pflichten für Eigentümer

Nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG): was gestrichen wurde, was bleibt und welche Fristen laufen. Stand Juli 2026.

Das Heizungsgesetz ist Geschichte – aber nicht folgenlos. Die 65-Prozent-Pflicht ist weg, an ihre Stelle tritt eine Betriebsvorgabe. Und die baulichen Nachrüstpflichten des GEG gelten unverändert weiter. Ein Überblick, was für Sie als Eigentümer zählt.

Was 2026 gestrichen wurde

Der Bundestag hat am 10. Juli 2026 das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) beschlossen. Zwei Regelungen des bisherigen Heizungsgesetzes fallen ersatzlos weg: die Pflicht, jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie zu betreiben (§ 71 GEG), und das Betriebsverbot für Konstanttemperaturkessel über 30 Jahre (§ 72 GEG). Öl- und Gasheizungen dürfen damit wieder ohne Auflage zum Einbauzeitpunkt installiert werden.

Was an ihre Stelle tritt: die Bio-Treppe

Statt einer Vorgabe beim Einbau gilt jetzt eine im Betrieb: Wer eine neue Öl- oder Gasheizung einbaut, muss sie mit einem über die Jahre steigenden Anteil nicht-fossiler Brennstoffe betreiben – Biomethan, biogenes Heizöl oder Wasserstoff.

Ab dem Jahr	Mindestanteil nicht-fossiler Brennstoffe
2029	10 %
2030	15 %
2035	30 %
2040	60 %
2045	vollständig klimaneutral

Die Pflicht trifft den Betreiber der Anlage und geht beim Verkauf auf den nächsten Eigentümer über. Aus einem Zeitpunktrisiko wird ein Betriebskostenrisiko über die gesamte Laufzeit.

Was unverändert weitergilt

Das GModG betrifft nur den Heizungsteil des GEG. Die baulichen Nachrüst- und die Energieausweispflichten bleiben unberührt:

Pflicht	Grundlage	Status
65 % erneuerbare Energie beim Heizungstausch	§ 71 GEG	gestrichen
Betriebsverbot für Kessel ab 30 Jahren	§ 72 GEG	gestrichen
Dämmung der obersten Geschossdecke	§ 47 GEG	gilt weiter
Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungen	§ 69 GEG	gilt weiter
Energieausweis bei Verkauf und Vermietung	§§ 79–88 GEG	gilt weiter
Zwei-Jahres-Frist für neue Eigentümer	§ 47 GEG	gilt weiter

Wer ein Haus kauft oder erbt, hat zwei Jahre ab Eigentumsübergang Zeit, die Nachrüstpflichten zu erfüllen. Ausnahmen gelten u. a. für Gebäude, die der Eigentümer schon vor dem 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat.

Der eigentliche Punkt: von der Pflicht in den Preis

Dass eine Gasheizung wieder erlaubt ist, heißt nicht, dass sie günstig ist. Zur nationalen CO₂-Bepreisung des fossilen Brennstoffs kommt die steigende Beimischungsquote – ein Kostenrisiko, das sich über die gesamte Nutzungsdauer verteilt. Und: erlaubt heißt nicht gefördert. Zuschüsse gibt es weiterhin nur für Wärmepumpe, Biomasse und Wärmenetzanschluss.

Die Heizungsentscheidung ist von einer Rechtsfrage zu einer Rechenaufgabe geworden. Zu vergleichen sind nicht Anschaffungspreise, sondern Vollkosten über die Nutzungsdauer – Investition abzüglich Förderung, Wartung, Brennstoff- und CO₂-Kosten. Für die meisten Bestandsgebäude fällt der Vergleich weiter zugunsten der Wärmepumpe aus, aber nicht automatisch.

Stand: Juli 2026, nach Beschluss des GModG vom 10.07.2026. Angaben ohne Gewähr, keine Rechtsberatung – im Einzelfall gegen den amtlichen Gesetzestext prüfen.