



---

## Sachstand

---

### Zur Verfassungsmäßigkeit der geplanten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes

**Zur Verfassungsmäßigkeit der geplanten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes**

Aktenzeichen: WD 3 - 3000 - 038/23  
Abschluss der Arbeit: 06.04.2023  
Fachbereich: WD 3: Verfassung und Verwaltung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Eckpunkte der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit</b>	<b>5</b>
2.1.	Überblick	5
2.2.	Eigentum	6
2.3.	Inhalts- und Schrankenbestimmung	6
2.4.	Verfassungsrechtliche Rechtfertigung	7
2.4.1.	Gesetzgebungskompetenz des Bundes	7
2.4.2.	Verhältnismäßigkeit	8
2.4.2.1.	Legitimer Zweck und Eignung	8
2.4.2.2.	Erforderlichkeit	9
2.4.2.3.	Angemessenheit	11
2.4.2.3.1.	Belastende Wirkung für Gebäudeeigentümer	11
2.4.2.3.2.	Abwägung mit dem Gemeinwohlinteresse	18

## 1. Einleitung

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hatten unter gemeinsamer Federführung einen Entwurf für ein **Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** und mehrerer Verordnungen zur **Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien** erarbeitet. Die Ministerien haben diesen Entwurf bislang nicht veröffentlicht. Auf der Internet-Seite des BMWK werden die Maßnahmen der geplanten GEG-Novelle jedoch im Überblick dargestellt und erläutert.<sup>1</sup>

In den vergangenen Wochen hatte sich eine **kontroverse öffentliche Debatte** um die geplante Novelle entsponnen. Dabei wurde u.a. die Sorge geäußert, dass das Vorhaben Kosten verursache, die die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** vieler Gebäudeeigentümer und Mieter überstiegen, und daher **soziale Verwerfungen** sowie **wirtschaftliche Schäden** zur Folge haben könne.<sup>2</sup> Daraufhin hatte die Bundesregierung am 28. März 2023 im Rahmen des Koalitionsausschusses beschlossen, **Veränderungen** an dem Entwurf vorzunehmen. In dem **Beschlusspapier**, das durch verschiedene Presseorgane veröffentlicht und besprochen wurde, heißt es, der entsprechende Gesetzentwurf werde gegenwärtig im Ressortkreis überarbeitet und im April im Kabinett auf den Weg gebracht, um das Gesetz vor der Sommerpause im Bundestag zu beschließen.<sup>3</sup> Die anstehenden Änderungen selbst werden in dem Papier nur **grob umrissen**. Die Darstellung deckt sich weitgehend mit den bereits auf der Internet-Seite des BMWK veröffentlichten Ausführungen zum bisherigen Gesetzentwurf. Inhaltlich neu ist der Hinweis, dass der Austausch von Öl- und Gasheizungen mit Mitteln aus dem Klima- und Transformationsfond gefördert werden könne. Am 3. April 2023 wurde die Übersichtsdarstellung auf der Seite des BMWK mit Blick auf den nunmehr überarbeiteten Gesetzentwurf angepasst und um ein sog. **FAQ**<sup>4</sup>, also eine Zusammenstellung von Informationen zu besonders häufig gestellten Fragen, **zur GEG-Novelle** ergänzt. Der überarbeitete Gesetzentwurf selbst ist nicht öffentlich einsehbar.

Der vorliegende Sachstand beruht auf der Übersichtsdarstellung sowie dem FAQ in den jeweiligen Fassungen, die zum Zeitpunkt seiner Erstellung im Internet öffentlich eingesehen werden konnten. Darin werden die geplanten Änderungen wie folgt zusammengefasst:

Um die Abhängigkeit von fossilen Energien auch im Gebäudebereich zu überwinden, hat die Regierungskoalition im März 2022 beschlossen, dass von 2024 an möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden soll. [...]

1. Die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen gilt nur für den Einbau neuer Heizungen; Ausnahmen sind möglich. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht befreit werden.

---

1 <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Textsammlungen/Energie/gesetzesentwurf-gebäudeenergiegesetz.html>.

2 Vgl. exemplarisch <https://www.faz.net/agenturmeldungen/dpa/viel-kritik-an-heizungsaustausch-habeck-kompromissbereit-18764859.html>.

3 Vgl. exemplarisch <https://cdn.prod.www.spiegel.de/media/0e795cf8-1321-4f84-8c36-8a2f428ef958/Ergebnis%20Koalitionsausschuss%2028.%20Ma%CC%88rz%202023.pdf>, S. 16.

4 <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html>.

2. Bestehende Heizungen könnten weiter betrieben werden. Kaputte Heizungen können repariert werden.
3. Wenn eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel ist (Heizungshavarie), gibt es pragmatische Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen, so dass der Umstieg auf eine Erneuerbaren-Heizung nicht ad hoc erfolgen muss.
4. Die vorgesehene Regelung ist technologieoffen. In bestehenden Gebäuden können auch weiterhin Gasheizungen eingebaut werden, wenn sie mit 65% grünen Gasen oder in Kombination mit einer Wärmepumpe betrieben werden. Es gibt also mehrere Möglichkeiten mit verschiedenen Technologien die Vorgabe für das Heizen mit erneuerbaren Energien zu erfüllen.
5. Der Umstieg soll durch Förderung gerade für untere und mittlere Einkommensgruppen unterstützt werden.<sup>5</sup>

Im Einzelnen lässt sich die Verfassungsmäßigkeit der geplanten GEG-Novelle erst anhand des konkreten Gesetzentwurfs beurteilen. Im Folgenden werden daher die maßgeblichen Eckpunkte für die Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit aufgezeigt, insbesondere die Anforderungen, welche aus der **Gewährleistung des Eigentums durch Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG)**<sup>6</sup> resultieren.

## 2. Eckpunkte der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit

### 2.1. Überblick

Die vorgesehenen Regelungen müssen sich am Eigentumsgrundrecht der von der geplanten Regelung betroffenen Grundstückseigentümer messen lassen (unten 2.2.). Selbst wenn sie im Einzelfall (wirtschaftliche) Auswirkungen zeitigen sollte, die denen einer Enteignung entsprechen, handelt es sich gleichwohl nicht um eine Enteignung im Sinne von Art. 14 Abs. 3 GG, sondern um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (unten 2.3.). Auch Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums müssen formell und materiell mit der Verfassung in Einklang stehen. Das bedeutet zum einen, dass, sofern es sich, wie hier, um eine Regelung des Bundes handelt, dieser nach den Art. 70 ff. GG über die Gesetzgebungskompetenz verfügen muss (unten 2.4.1.). Zum anderen muss die Inhalts- und Schrankenbestimmung verhältnismäßig sein, also geeignet, erforderlich und angemessen zum Erreichen eines legitimen Zieles (unten 2.4.2.). Insbesondere im Rahmen der Angemessenheit, also der Frage, ob der mit der Regelung erreichte Nutzen die Beeinträchtigung des grundrechtlichen Schutzguts aufwiegt, spielt der Gesichtspunkt, dass die Regelung in bestimmten Konstellationen Auswirkungen hat, die denen einer Enteignung entsprechen oder nahekommen, eine entscheidende Rolle. Allerdings kann der Gesetzgeber die Unverhältnismäßigkeit der Regelung grundsätzlich dadurch vermeiden, dass er die

---

5 <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Textsammlungen/Energie/gesetzesentwurf-gebäudeenergiegesetz.html>.

6 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) vom 23. Mai 1949 (BGBl. III, Gliederungsnummer 100-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478).

Intensität der Belastung in den Konstellationen, in denen sie unverhältnismäßig wäre, durch Übergangsfristen und finanzielle Ausgleichsansprüche abfedert oder die Regelung durch Härtefallklauseln für derartige Konstellationen für unanwendbar erklärt (unten 2.4.2.3.).

## 2.2. Eigentum

Das **Eigentum** im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG umfasst alle vermögenswerten Rechtspositionen, die es Berechtigten erlauben, die damit verbundenen Befugnisse nach eigenverantwortlicher Entscheidung zum privaten Nutzen auszuüben.<sup>7</sup> Geschützt sind sowohl der Bestand des Eigentums selbst als auch dessen Nutzung.<sup>8</sup>

Gesetzliche Vorgaben, wonach ab 2024 grundsätzlich nur noch Heizungstypen, die zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden, neu eingebaut werden dürfen, berühren die eigenverantwortliche Entscheidung der Eigentümer über die Nutzung ihrer Gebäude. Der Schutzbereich von Art. 14 Abs. 1 GG ist daher insoweit eröffnet. Sofern man diesen Aspekt der Eigentumsnutzung anders als hier nicht dem Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG zuordnen würde, müsste sich die Vorgabe am Auffanggrundrecht der allgemeinen Handlungsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG messen lassen. Im Rahmen der verfassungsrechtlichen Rechtfertigung müssten dabei ebenfalls die Gesetzgebungskompetenz des Bundes sowie die Verhältnismäßigkeit der Freiheitsbeschränkung (dazu unten bei 2.4.) geprüft werden.

## 2.3. Inhalts- und Schrankenbestimmung

Geht man von der Betroffenheit des Art. 14 Abs. 1 GG aus, so sind die geplanten Vorgaben als **Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG** und **nicht als Enteignung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG** zu werten.

Während eine Enteignung auf eine vollständige oder teilweise Entziehung konkreter subjektiver eigentumsrechtlicher Rechtspositionen zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben im Wege der hoheitlichen Güterbeschaffung abzielt,<sup>9</sup> kennzeichnet eine Inhalts- und Schrankenbestimmung, dass sie eigentumsrechtliche Rechte und Pflichten in abstrakt-genereller Weise festlegt, also den Inhalt des Eigentums für die Zukunft in allgemeiner Form bestimmt.<sup>10</sup> Für die Abgrenzung unerheblich sind die Folgen des Eigentumseingriffs.<sup>11</sup> So ist eine Maßnahme nicht schon deshalb als Enteignung anzusehen, weil sie in ihren Auswirkungen für den Betroffenen **einer Entziehung des Eigentums nahe- oder gleichkommt** oder sie das **Eigentum völlig entwertet**.<sup>12</sup> In solchen Fällen

---

7 BVerfGE 131, 66 (79).

8 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 14 Rn. 16.

9 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 14 Rn. 75.

10 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 14 Rn. 33.

11 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 14 Rn. 34.

12 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 14 Rn. 78.

muss der Gesetzgeber jedoch durch kompensatorische Vorkehrungen dafür Sorge tragen, unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers zu vermeiden und schutzwürdiges Vertrauen angemessen zu berücksichtigen.<sup>13</sup> Dabei sind Ausgleichsregelungen, die den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in besonderen Härtefällen wahren sollen, als alleinige Maßnahmen dann unzulänglich, wenn sie sich darauf beschränken, dem Betroffenen einen Anspruch auf Geldzahlungen zuzubilligen. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verlangt vorrangig, eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers tatsächlich zu vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich zu erhalten, was der Gesetzgeber etwa durch Übergangsregelungen sowie Ausnahme- und Befreiungsvorschriften gewährleisten kann.<sup>14</sup>

Durch die geplanten Gesetzesänderungen werden keine konkreten Rechtspositionen entzogen und hoheitlich auf staatliche Stellen übertragen. Vielmehr wird abstrakt-generell geregelt, welche Maßgaben ab 2024 für neu eingebaute Heizungen gelten und unter welchen Voraussetzungen bestehende Heizungen weiter betrieben werden dürfen. Es handelt sich daher vorliegend um Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums. Selbst wenn die durch diese Regelungen verursachten Kosten im Einzelfall die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Gebäudeeigentümern übersteigen und somit zu einer Entwertung des Immobilieneigentums führen sollten, wären die Bestimmungen gemäß dem oben Gesagten nicht als Enteignung einzuordnen. Für diesen Fall müssten sie jedoch, wie erwähnt, besonders strengen Verhältnismäßigkeitsanforderungen genügen (vgl. hierzu unten unter 2.4.2., insbesondere 2.4.2.3.).

#### 2.4. Verfassungsrechtliche Rechtfertigung

Voraussetzung dafür, dass die Inhalts- und Schrankenbestimmung **verfassungsgemäß** ist, ist, dass der Bund die für ihren Erlass notwendige **Gesetzgebungskompetenz** besitzt (2.4.1.), und sie darüber hinaus den Anforderungen des **Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes** genügt (2.4.2).

##### 2.4.1. Gesetzgebungskompetenz des Bundes

Die geplante GEG-Novelle kann zum einen auf die **Gesetzgebungskompetenz** aus **Art. 74 Abs. 1 Nr. 11, Art. 72 Abs. 2 GG** gestützt werden. Gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG hat der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das **Recht der Wirtschaft**, wozu ausdrücklich auch die **Energiewirtschaft** gehört. Diese umfasst die Gewinnung und Verteilung aller Energien und Energieträger, wozu neben Aspekten wie Energiepreisen und -leitungen auch die Sicherung der Energieversorgung und die Energieeinsparung gehören.<sup>15</sup> Mit der Änderung des GEG sollen gemäß Darlegung des BMWK ein Beitrag zur Einsparung fossiler Energieträger wie Erdgas und Öl geleistet und die Resilienz der Wärmeversorgung, mithin die Energiesouveränität der Bundesrepublik Deutschland, gestärkt werden.<sup>16</sup> Ferner erfüllt die geplante Änderung auch die **Anforderungen des Art. 72 Abs. 2 GG**. Danach steht dem Bund das Gesetzgebungsrecht auf dem Gebiet des Art. 74

---

13 BVerfGE 143, 246 (338 Rn. 259).

14 BVerfGE 100, 226 (245).

15 Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 74 Rn. 25.

16 <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Textsammlungen/Energie/gesetzesentwurf-gebäudeenergiegesetz.html>.

Abs. 1 Nr. 11 GG nur dann zu, wenn eine **bundesgesetzliche Regelung** zur **Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit** im **gesamstaatlichen Interesse erforderlich** ist. Eine Zersplitterung der gesetzlichen Vorgaben für den Einbau von neuer Heizungsanlagen würde mit erheblichen Nachteilen und Planungsunsicherheiten für Gebäudeeigentümer, Unternehmen der Anlagentechnik, Bauwirtschaft und Immobilienwirtschaft einhergehen und die Effizienz der Entwicklung bundesweit vertriebener Anlagen zur Wärmeerzeugung beeinträchtigen. Demgegenüber schaffen bundesweit einheitliche Vorgaben für den Einbau neuer Heizungen berechenbare und verlässliche technische und rechtliche Rahmenbedingungen für Produktentwicklung, Produktion und Verwendung solcher Anlagen.

Zum anderen ist für die Novelle auch die Gesetzgebungskompetenz aus **Art. 74 Abs. 1 Nr. 24 GG** unter dem Gesichtspunkt der **Luftreinhaltung** einschlägig. Der Begriff der Luftreinhaltung schließt den Schutz vor und die Beseitigung von Verunreinigungen der Luft, d.h. Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, ein.<sup>17</sup> Mithin umfasst er auch Regelungen zum Klimaschutz.<sup>18</sup> Die geplante Änderung des GEG soll im Wege der Einsparung fossiler Energie (vor allem Erdgas und Öl) zum Klimaschutz beitragen.<sup>19</sup>

#### 2.4.2. Verhältnismäßigkeit

Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums müssen dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz genügen.<sup>20</sup> Die GEG-Novelle ist verhältnismäßig, wenn sie zur Verfolgung eines **legitimen Zwecks geeignet, erforderlich** und **angemessen** ist.<sup>21</sup>

##### 2.4.2.1. Legitimer Zweck und Eignung

Ein Zweck ist **legitim**, wenn er verfassungsrechtlich nicht ausgeschlossen ist.<sup>22</sup> Klimaschutz, die Schonung fossiler Ressourcen und die Stärkung der deutschen Energiesouveränität (vgl. oben 2.4.1.) stellen solche legitimen Zwecke dar. Auch das nach Angaben des BMWK angestrebte Fernziel, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen<sup>23</sup>, ist legitim. Für die Legitimität der Zwecke spricht insbesondere die in **Art. 20a GG** enthaltene **Staatszielbestimmung**, wonach

---

17 Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 74 Rn. 69.

18 Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 74 Rn. 69.

19 <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Textsammlungen/Energie/gesetzesentwurf-gebäudeenergiegesetz.html>.

20 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 14 Rn. 36.

21 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 20 Rn. 116.

22 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 20 Rn. 117.

23 <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Textsammlungen/Energie/gesetzesentwurf-gebäudeenergiegesetz.html>.



dem Staat in **Verantwortung** für die **künftigen Generationen** der **Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen** obliegt. Die natürlichen Lebensgrundlagen umfassen die gesamte natürliche Umwelt des Menschen einschließlich des Klimas.<sup>24</sup>

Zudem ist die Vorgabe zur Verfolgung der legitimen Zwecke **geeignet**. Notwendig und ausreichend für die Geeignetheit einer Maßnahme ist bereits die bloße Möglichkeit der Zweckerreichung.<sup>25</sup> Die Novelle soll darauf hinwirken, den Verbrauch fossiler Energien beim Betrieb neu eingebauter Heizungen zu reduzieren und den Anteil regenerativer Energien zu erhöhen, um auf diese Weise eine Absenkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen herbeizuführen. Die derzeit beobachtete, im klimageschichtlichen Vergleich stark beschleunigte Erwärmung der Erde beruht, wie das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung zum Klimaschutzgesetz dargelegt hat, nach nahezu einhelliger wissenschaftlicher Ansicht im Wesentlichen auf der durch anthropogene Emissionen hervorgerufenen Veränderung des Stoffhaushaltes der Atmosphäre, insbesondere dem Anstieg der CO<sub>2</sub>-Konzentration.<sup>26</sup> Die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien wie Erd- und Umgebungswärme anstelle fossiler Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden führt zu einer Absenkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und verringert überdies die Notwendigkeit von Energieimporten. Die geplanten Regelungen können den verfolgten Zwecken demnach förderlich sein.

#### 2.4.2.2. Erforderlichkeit

Darüber hinaus müssen die Gesetzesänderungen auch **erforderlich** sein. Dies bedeutet, dass sie nicht weiter gehen dürfen, als es zum Schutz des Gemeinwohls nötig ist. An der Erforderlichkeit fehlt es, wenn ein gleich wirksames Mittel zur Erreichung des Gemeinwohlziels zur Verfügung steht, das den Grundrechtsträger weniger sowie Dritte und die Allgemeinheit nicht stärker belastet. Die sachliche Gleichwertigkeit der alternativen Maßnahmen zur Zweckerreichung muss dafür in jeder Hinsicht eindeutig feststehen.<sup>27</sup>

Die Erforderlichkeit der GEG-Novelle wird zum Teil mit dem Argument angezweifelt, dass mit dem **CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikatehandel im Wärmesektor** bereits ein **Anreizsystem** für die Einsparung fossiler Energie bestehe.<sup>28</sup> Tatsächlich wurde der Wärmesektor durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz<sup>29</sup> (BEHG) zum 1. Januar 2021 in den nationalen Emissionszertifikatehandel einbezogen. Damit soll gemäß § 1 Satz 1 BEHG die Grundlage für den Handel mit Zertifikaten für Emissionen

---

24 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 20a Rn. 3.

25 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 20 Rn. 118.

26 BVerfGE 157, 30 (52 Rn. 18).

27 BVerfGE 159, 223 (314 Rn, 203).

28 Vgl. die im Bild-Artikel „Habecks Heiz-Verbot ist rechtswidrig!“ wiedergegebenen Einschätzung von Boehme-Neßler, <https://www.bild.de/politik/inland/politik-inland/habecks-verbot-von-oel-und-gasheizungen-ist-laut-verfassungs-experten-rechtswidr-83210662.bild.html>.

29 Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 9. November 2022 (BGBl. I S. 2006).

aus Brennstoffen geschaffen und für eine Bepreisung dieser Emissionen gesorgt werden, soweit diese Emissionen nicht vom EU-Emissionshandel erfasst sind. Gemäß § 2 Abs. 1 BEHG gilt das Gesetz für die Emission von Treibhausgasen aus den in Anlage 1 genannten Brennstoffen, etwa Heizöl und Erdgas. Verantwortliche für die Teilnahme am Zertifikatehandel sind gemäß § 3 Nr. 3 Buchst. a BEHG primär die Steuerschuldner im Sinne des Energiesteuergesetzes<sup>30</sup> (EnergieStG). Dies sind gemäß § 18b EnergieStG nicht die Verbraucher der Brennstoffe, sondern regelmäßig die Inverkehrbringer, beispielsweise Großhändler von Brennstoffen, Hersteller von Brennstoffen mit Großhandelsvertrieb oder Unternehmen, die Brennstoffe nach Deutschland importieren. Da die Inverkehrbringer die durch den Zertifikatehandel bewirkten zusätzlichen Kosten voraussichtlich an die Verbraucher weitergeben werden, sollen mit dem BEHG mittelbar auch für die Verbraucher Anreize zur Einsparung fossiler Brennstoffe und der damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen gesetzt werden. Verglichen mit einer gesetzlichen Vorgabe, wonach neu eingebaute Heizungsanlagen möglichst zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen, lässt ein solches Anreizsystem den Gebäudeeigentümern mehr Entscheidungsfreiheit über die Nutzung ihres Eigentums und belastet ihre Grundrechtspositionen aus Art. 14 GG daher weniger intensiv. Verglichen mit den im Rahmen der GEG-Novelle geplanten Vorgaben handelt es sich also tatsächlich um ein milderer Mittel. Die Frage ist, und nur dann wäre deren Erforderlichkeit zu verneinen, ob der Zertifikatehandel mindestens genauso gut zum Erreichen der angestrebten Ziele geeignet ist, wie die in Rede stehenden gesetzlichen Vorgaben.

Dagegen scheint auf den ersten Blick schon der Umstand zu sprechen, dass der Anteil erneuerbarer Energieträger am Energieverbrauch zur Erzeugung von Wärme und Kälte im Jahr 2021 bei insgesamt 15,8 % und im Jahr 2022 bei insgesamt 17,4 % lag.<sup>31</sup> Selbst wenn der außergewöhnlich starke<sup>32</sup> Zuwachs von jährlich 1,6 Prozentpunkten konstant bliebe, würde es demnach rechnerisch noch rund 30 Jahre dauern, bis ein Anteil von 65 % erneuerbarer Energieträger erreicht wäre. Demgegenüber würde eine ab 2024 geltende verbindliche Vorgabe für den Anteil erneuerbarer Energien beim Betrieb neu eingebauter Heizungen die Energiewende im Wärmesektor vermutlich schneller herbeiführen.

Diese Betrachtung würde aber nicht hinreichend berücksichtigen, dass der nationale Emissionshandel im Wärmesektor erst Anfang 2021 startete. Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 BEHG werden die Emissionszertifikate zunächst zum Festpreis verkauft und ab 2026 versteigert, wobei der Festpreis pro Zertifikat gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 BEHG in der Zeit von 2021 bis 2025 schrittweise von ursprünglich 25 Euro auf schließlich 45 Euro angehoben werden soll. Angesichts dieses Preisanstiegs erscheint es nicht von vornherein ausgeschlossen, dass mithilfe der dadurch gesetzten Sparanreize bis zum Jahr 2045 eine ebenso große Einsparung von Treibhausgasemissionen im Wärmesektor wie durch die GEG-Novelle zu erzielen ist.

---

30 Energiesteuergesetz vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1534; 2008 I S. 660, 1007), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2483).

31 <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/erneuerbare-energien-in-zahlen#wuerme>.

32 <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/erneuerbare-energien-in-zahlen#wuerme>.

Auch wenn die Effektivität des Zertifikatehandels somit nicht unterschätzt werden darf, so bleibt es aber eben doch ein Anreizsystem. Das bedeutet, dass das Ausmaß der Einsparung letztlich von der freien Entscheidung des betroffenen Eigentümers abhängig bleibt. Es enthält damit eine Unbekannte, die es bei einer Verpflichtung zur Erfüllung der 65%-Vorgabe nicht gibt. Genau der Umstand, der den Zertifikatehandel im Vergleich zur vorgenannten Verpflichtung als milderes Mittel erscheinen lässt, spricht somit dagegen, ihm die gleiche Eignung im Hinblick auf die Zielerreichung zuzusprechen. Somit ist jedenfalls zu konstatieren, dass die sachliche Gleichwertigkeit der Einbeziehung des Wärmesektors in den nationalen Emissionszertifikatehandels zur Zweckerreichung nicht eindeutig feststeht.

Vor diesem Hintergrund dürfte die Erforderlichkeit im Ergebnis zu bejahen sein.

#### 2.4.2.3. Angemessenheit

Die geplante Novelle des GEG muss überdies **angemessen** sein. Angemessen ist eine staatliche Maßnahme, wenn die dadurch bewirkte **Belastung des Einzelnen** noch in einem **vernünftigen Verhältnis** zu den der **Allgemeinheit erwachsenden Vorteilen** steht.<sup>33</sup> Wie bereits oben (Gliederungspunkt 2.3.) dargestellt, kommen dabei **Übergangs-, Ausgleichs- und Härtefallregelungen** insbesondere dann **entscheidende Bedeutung** zu, wenn die staatliche Maßnahme im Einzelfall enteignungsgleiche Wirkungen entfaltet.

##### 2.4.2.3.1. Belastende Wirkung für Gebäudeeigentümer

Wie belastend sich die geplanten Gesetzesänderungen im Ergebnis für Gebäudeeigentümer auswirken werden, hängt daher maßgeblich von der konkreten Ausgestaltung ab. Hierzu führt das BMWK im FAQ zur GEG-Novelle zunächst zusammenfassend aus:

Damit der Umstieg auf Erneuerbare Energien machbar und finanzierbar ist, sieht der Gesetzentwurf **Übergangsfristen, Übergangslösungen und Härtefallregelungen** vor. Auch gibt es verschiedene technologische Möglichkeiten, mit denen die Vorgaben des Gesetzes eingehalten werden können, so genannte **Erfüllungsoptionen**. Da nicht jeder Haushalt in der Lage ist, die Investitionskosten für eine neue Heizungsanlage zu stemmen, sollen passende **Fördermaßnahmen** in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) den Umstieg aufs Erneuerbare Heizen begleiten und sozial flankieren. In der BEG-Förderung wird bereits heute zum Beispiel der Einbau von Wärmepumpen mit bis zu 40 Prozent gefördert, mit Mitteln aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF). Diese Förderung wird jetzt angepasst, um den Umstieg vom fossilen Heizen zum Erneuerbaren Heizen sozial abzufedern. Außerdem wird es weiterhin die im Einkommenssteuergesetz (§35c EStG) verankerte Möglichkeit geben, dass energetische Sanierungsmaßnahmen wie der Heizungstausch oder Dämm-Maßnahmen für selbstnutzende Eigentümer steuerlich gefördert werden können.<sup>34</sup>

---

33 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Auflage, 2022, Art. 20 Rn. 120.

34 Vgl. Punkt 3 unter: <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html> (Hervorhebungen durch Verfasser).

- Austauschpflicht, Übergangsfristen und Härtefallausnahmen

Im Einzelnen legt das BMWK zur **Austauschpflicht** sowie zu den vorgesehenen **Übergangsfristen und Härtefallausnahmen** Folgendes dar:

Grundsätzlich muss **ab dem 1.1.2024 jede neu eingebaute Heizung** (in Neubau und Bestandsgebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude) mindestens 65 Prozent Erneuerbare Energie nutzen. Das heißt: Die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen gilt nur für neu eingebaute Heizungen. Von diesem Grundsatz gibt es außerdem Ausnahmen. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht befreit werden.

Bestehende Heizungen können weiter betrieben werden. Es gibt also **keine sofortige Austauschpflicht**. Funktioniert eine bestehende Heizung ordnungsgemäß, kann sie weiter genutzt werden. Auch sind Reparaturen weiter möglich. Bestehende Gas- und Ölheizungen können damit noch weitergenutzt werden. Wie bisher müssen sie jedoch in der Regel 30 Jahre nach Einbau und Aufstellung außer Betrieb genommen werden.

Ist die Heizung kaputt und kann nicht mehr repariert werden – so genannte **Heizungshavarie** – greifen **Übergangsfristen**. Vorübergehend (bis zu drei Jahren) kann eine (ggf. gebrauchte) fossil betriebene Heizung eingebaut werden, wenn innerhalb von drei Jahren nach Ausfall der alten Heizung planmäßig auf eine Heizung umgestellt wird, die die Erneuerbaren-Vorgabe erfüllt. Hier ist zu erwarten, dass sich ein Markt für gebrauchte Heizungen im Übergang und ein Markt für kurzfristige Mietmodelle entwickeln wird. Darüber hinaus besteht immer die Möglichkeit, den Gaskessel auch nach Ablauf der drei Jahre im Rahmen einer Hybridheizung weiterhin für die Lastspitzen zu nutzen.

Soweit ein Anschluss an ein **Wärmenetz** absehbar, aber noch nicht möglich ist, gibt es zeitlichen **Spielraum von bis zu zehn Jahren**. Das bedeutet, Eigentümer müssen sich verpflichten, innerhalb dieses Zeitraums den Anschluss an eine Wärmenetz sicherzustellen. Bis dahin kann noch eine Heizung genutzt werden, die die „Heizen mit Erneuerbaren-Vorgabe“ nicht erfüllt.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen und Einzelöfen** gibt es **umfassende Übergangsfristen**. Fällt die erste Gasetagenheizung in einem solchen Gebäude aus, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer drei Jahre Zeit, um zu entscheiden, wie für das gesamte Gebäude auf Erneuerbare Heizungen umgestellt wird. Wenn sie sich für eine Zentralisierung der Heizung entschieden haben, erhalten sie weitere zehn Jahre Zeit zur Umsetzung.

Neu dazugekommen ist hier eine **Ausnahme von der Austauschpflicht** im Havariefall für **hochbetagte Eigentümerinnen und Eigentümer**. Das heißt: für Eigentümer älter als 80 Jahre entfällt im Havariefall die Pflicht zur Umstellung auf Erneuerbares Heizen.

Darüber hinaus enthält das Gebäudeenergiegesetz noch eine **allgemeine Härtefallregelung**. Um soziale Härten abzufedern, wird die schon bestehende Härtefallklausel **erweitert** und Ausnahmen

vorgesehen, wenn der Ertrag nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den notwendigen Investitionen steht.<sup>35</sup>

Es ist demnach festzuhalten, dass die 65%-Vorgabe **nur für neu einzubauende Heizungen** gelten soll. Eine **Austauschpflicht** ist nur vorgesehen, falls eine bislang verwendete mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizung **irreparabel beschädigt** ist oder **nach Ablauf von 30 Jahren** ab Einbau und Aufstellung **außer Betrieb** genommen wird. Mithin ist die Vorgabe nur in den Fällen einschlägig, in denen ein Austausch der Heizungsanlage vorgenommen werden müsste, der Gebäudeeigentümer also ohnehin gezwungen wäre, Geldmittel für eine neue Heizung aufzuwenden. Im Fall einer Heizungshavarie soll zudem eine dreijährige Übergangsfrist greifen, weitere **Übergangsfristen** sind vorgesehen, falls der Anschluss an ein Wärmenetz absehbar ist oder eine Gasanlagenheizung in einem Mehrfamilienhaus ausfällt.

Erweist sich der Austausch einer Heizung gleichwohl als wirtschaftlich unzumutbar, soll die Pflicht zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben aufgrund **erweiterter Härtefallregelungen** entfallen. Während die Übergangsfristen Planungsspielräume für die Umstellung auf einen neuen Heizungstyp eröffnen und eine begrenzte Weiternutzung der alten Heizung ermöglichen, können durch die Härtefallregelungen grundsätzlich unbillige Härten vermieden werden. Inwieweit Ausnahmen und Befreiungen von der Austauschpflicht derartige Härten im Einzelfall tatsächlich aufgefangen werden, hängt von ihrer derzeit noch offenen konkreten Ausgestaltung ab.

**Übergangsfristen und Härtefallregelung tragen somit im Grundsatz dazu bei, die belastende Wirkung der verbindlichen „65%-Vorgabe“ möglichst gering zu halten.**

- Erfüllungsoptionen und Technologieoffenheit

Ferner soll es verschiedene **Optionen zur Erfüllung** der gesetzlichen Anforderungen geben. Dazu heißt es im FAQ:

Für den Umstieg auf das Heizen mit Erneuerbaren Energien können verschiedene Technologien verwendet werden. Die Regelungen sind **technologieoffen**.

**Beim Neubau und bei Bestandsgebäuden** gibt es beispielsweise folgende Erfüllungsmöglichkeiten:

**Anschluss an ein Wärmenetz:** In Wärmenetzen können verschiedene erneuerbare Wärmequellen sowie Abwärme (z.B. aus Industriebetrieben oder aus Rechenzentren) effektiv genutzt und miteinander kombiniert werden. Wärmenetze sollen bis 2030 einen Anteil von mindestens 50 Prozent Wärme aus Erneuerbaren Energien oder Abwärme aufweisen, bis 2045 müssen sie komplett treibhausgasneutral sein. Daher gilt beim Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz die Heizen-mit-Erneuerbaren-Vorgabe als erfüllt, auch wenn der Anteil Erneuerbarer Energien derzeit noch geringer ist. Gerade in Ballungsräumen ist daher der Anschluss an ein Wärmenetz eine gute

---

35 Vgl. Punkt 6 unter: <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html> (Hervorhebungen durch Verfasser).

Option, um die neuen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Durch den Fernwärmenetzanschluss kann auf eine künftig dekarbonisierte Wärmeversorgung gesetzt werden, ohne dass bereits beim Heizungsaustausch ein hoher energetischer Sanierungsstand erreicht sein muss.

**Einbau einer elektrischen Wärmepumpe:** Der Einbau einer elektrischen Wärmepumpe bietet sich für viele Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch für Mehrfamilienhäuser an – auch im Bestand. Die Wärmepumpe nutzt zum großen Teil die kostenlose und erneuerbare Umweltwärme (aus dem Boden, der Luft oder dem Abwasser) und erfüllt daher die Erneuerbaren-Vorgabe. Eine Dämmung des Gebäudes oder eine Flächenheizung sind hierbei von Vorteil, aber keine zwingende Voraussetzung.

**Stromdirektheizung:** In sehr gut gedämmten Gebäuden mit geringem Heizbedarf können Stromdirektheizungen genutzt werden. Strom stammt bereits zu fast 50 Prozent aus erneuerbaren Quellen und soll bis 2035 vollständig erneuerbar sein.

**Einbau einer Hybridheizung:** Reicht eine Wärmepumpe allein nicht für die Deckung der Heizlastspitze im Winter aus, kann sie durch einen fossil betriebenen Wärmeerzeuger (Öl- oder Gasheizung) ergänzt werden. Dieser springt dann nur an besonders kalten Tagen zur Unterstützung ein. Um die Vorgabe von 65 Prozent Erneuerbaren Energien zu erfüllen, muss die Wärmepumpe oder die Biomasseheizung vorrangig betrieben werden und Mindestanforderungen an die Leistung erfüllen. Vor allem in noch nicht gedämmten Mehrfamilienhäusern kann die Hybridheizung eine gute Option sein, so dass nach einer Sanierung der fossile Heizkessel nicht mehr notwendig ist.

**Heizung auf der Basis von Solarthermie:** Voraussetzung ist, dass damit der Wärmebedarf des Gebäudes komplett gedeckt wird.

**Wasserstoffheizungen,** also Heizungen, die mindestens 65 Prozent **grünen oder blauen Wasserstoff** nutzen; für blauen Wasserstoff gelten die Kriterien der Taxonomieverordnung der EU.

Für **bestehende Gebäude** sind weitere Optionen vorgesehen:

**Einbau einer Biomasseheizung (Holzheizung, Pelletheizung, etc.):** Da nachhaltig erzeugte Biomasse nur begrenzt verfügbar ist und durch Nachfrage in verschiedenen Sektoren voraussichtlich teurer wird, sollte diese Option nur in Bestandsgebäuden genutzt werden, in denen andere Lösungen nicht sinnvoll oder machbar sind, z.B. in Gebäuden, die schwer zu sanieren oder denkmalgeschützt sind.

**Einbau einer Gasheizung, die nachweislich erneuerbare Gase nutzt:** In diesem Fall muss für die Wärmeversorgung zu mindestens 65 Prozent **nachhaltiges Biomethan oder biogenes Flüssiggas** verwendet werden. Allerdings ist Biomasse begrenzt verfügbar und die Kosten für Biomethan sind vergleichsweise hoch. Auch „H2-Ready“ Gasheizungen, also Heizungen, die auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar sind, sind möglich, dürfen aber nur dann eingebaut werden, wenn es einen rechtsverbindlichen Investitions- und Transformationsplan für Wasserstoffnetze gibt.

**Einbau einer Hybridheizung:** Reicht eine **Wärmepumpe oder Biomasseheizung** allein nicht für die Deckung der Heizlastspitze im Winter aus, kann sie durch einen fossil betriebenen Wärmeerzeuger (**Öl- oder Gasheizung**) ergänzt werden. Dieser springt dann nur an besonders kalten Tagen zur Unterstützung ein. Um die Vorgabe von 65 Prozent Erneuerbaren Energien zu erfüllen, muss die Wärmepumpe bzw. die Biomasseheizung vorrangig betrieben werden und Mindestanforderungen an die Leistung erfüllen. Gerade in noch nicht gedämmten Mehrfamilienhäusern kann die Hybridheizung eine gute Option sein, so dass nach der Sanierung der fossile Heizkessel nicht mehr notwendig ist.<sup>36</sup>

Greift die Austauschpflicht, so können die Eigentümer von **Neubauten oder Bestandsgebäuden** demnach zwischen **sechs unterschiedlichen Optionen** wählen, die vom Anschluss an ein Fernwärmenetz und dem Einbau einer Wärmepumpe oder einer Stromdirektheizung bis zum Einbau einer Hybridheizung, einer Heizung auf Basis von Solarthermie oder einer Wasserstoffheizung reichen. Bei **Bestandsgebäuden** besteht **zusätzlich** die Wahlmöglichkeit zwischen **drei weiteren Varianten**, nämlich dem Einbau einer Biomasse-, Hybrid- oder Gasheizung, wobei letztere zumindest zu 65 % mit erneuerbaren Gasen betrieben werden muss. Die Austauschpflicht führt daher nicht zu einer völligen Beschneidung der **Wahlfreiheit** des Gebäudeeigentümers, vielmehr besteht grundsätzlich weiterhin Spielraum, um eine dem jeweiligen Gebäude angemessene und praktikable Lösung für die Wärmeerzeugung zu finden. Inwieweit die dort geregelten Optionen tatsächlich alle möglicherweise auftretenden Fallkonstellationen abzudecken vermögen, kann im Rahmen dieses Sachstandes jedoch **nicht abschließend beurteilt werden**.

- Förderinstrumente

Ferner sind verschiedene **Förderinstrumente** vorgesehen, um die **Kosten**, die mit dem Einbau einer zur Erfüllung der Vorgabe geeigneten Heizung, verbunden sind, **abzufedern**. Hierzu führt das BMWK im FAQ zur GEG-Novelle zunächst zusammenfassend aus:

Damit der Umstieg auf Erneuerbare Energien machbar und finanzierbar ist, sieht der Gesetzentwurf **Übergangsfristen, Übergangslösungen und Härtefallregelungen** vor. Auch gibt es verschiedene technologische Möglichkeiten, mit denen die Vorgaben des Gesetzes eingehalten werden können, so genannte Erfüllungsoptionen. Da nicht jeder Haushalt in der Lage ist, die Investitionskosten für eine neue Heizungsanlage zu stemmen, sollen passende Fördermaßnahmen in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) den Umstieg aufs Erneuerbare Heizen begleiten und sozial flankieren. In der BEG-Förderung wird bereits heute zum Beispiel der Einbau von Wärmepumpen mit bis zu 40 Prozent gefördert, mit Mitteln aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF). Diese Förderung wird jetzt angepasst, um den Umstieg vom fossilen Heizen zum Erneuerbaren Heizen sozial abzufedern. Außerdem wird es weiterhin die im Einkommenssteuergesetz (§35c EStG) verankerte Möglichkeit geben, dass energetische Sanierungsmaßnahmen wie der Heizungstausch oder Dämm-Maßnahmen für selbstnutzende Eigentümer steuerlich gefördert werden können.

Der Umstieg auf Erneuerbares Heizen wird durch eine zielgerichtete Förderung flankiert werden. Da nicht jeder Haushalt in der Lage ist, die Investitionskosten für eine neue Heizungsanlage zu

---

36 Vgl. Punkt 7 unter: <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html> (Hervorhebungen durch Verfasser).



stemmen, soll die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen mit passenden Fördermaßnahmen in der **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** begleitet und sozial flankiert werden. **Die genaue Ausgestaltung wird aktuell in der Bundesregierung beraten.**

Wichtig ist: Bereits jetzt kann man im Rahmen der geltenden Förderung ein Zuschuss von bis zu 40 Prozent für eine Wärmepumpe erhalten. Für den Einbau von Heizungsanlagen mit Erneuerbaren Energien oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz können aktuell im Rahmen der BEG **je nach Technologie zwischen 10 und 40 Prozent der Investitionskosten** beantragt werden. Zusätzlich gibt es einen **Zuschuss in Höhe von 50 Prozent für energetische Fachplanung und Baubegleitung**. Alternativ dazu gibt es einen Einkommenssteuer-Bonus von 20 Prozent der Aufwendungen, wenn das betroffene Gebäude selbst genutzt wird. Wenn noch Beratungsbedarf besteht, lohnt sich die Erstellung eines **individuellen Sanierungsfahrplans**. Er wird mit bis zu **80 Prozent des Beratungshonorars** gefördert und zeigt eine langfristige Sanierungsperspektive für das jeweilige Gebäude auf. Damit ist er auch eine gute Vorbereitung für den Heizungstausch. Auch **energetische Sanierungsmaßnahmen** wie z.B. eine **Dämmung** der Kellerdecke, ein Fenstertausch oder eine Dacherneuerung werden weiterhin gefördert.

Ergänzt wird die Zuschussförderung auch heute schon durch eine **steuerliche Förderung im Einkommenssteuerrecht**. Im Einkommenssteuergesetz (§35c EStG) ist verankert, dass energetische Sanierungsmaßnahmen, wie der Heizungstausch oder Dämmmaßnahmen für selbstnutzende Eigentümer steuerlich gefördert werden können. Selbstnutzende Eigentümer können so 20 Prozent ihrer Investitionskosten direkt von der Einkommenssteuerlast abziehen. **Hier wird über Erweiterungsoptionen der steuerlichen Förderung aktuell beraten.**<sup>37</sup>

Daneben weist das BMWK auch auf die Möglichkeit hin, Investitionskosten durch die Inanspruchnahme von **Liefer-, Leasing- und Mietangeboten** zeitlich zu strecken und durch die **Kombination mit staatlicher Förderung** zu senken. Hierzu heißt es in dem FAQ:

Es gibt auch für Wärmepumpen unterschiedliche Liefer-, Leasing- oder Mietangebote. Durch solche Modelle müssen die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer die noch relativ hohen Investitionskosten nicht vorab tragen. Die Investitionen übernimmt die anbietende Firma, die Nutzenden zahlen im Gegenzug einen vereinbarten Monatsbetrag für eine feste Laufzeit.

Im Fall des **Wärmeliefer-Contractings** vereinbaren die Gebäudeeigentümer mit dem Anbieter einen bestimmten festen Wärmepreis. Der Anbieter baut die Wärmepumpe ein, trägt die Kosten der Wärmepumpe, die Kosten des Strombezugs und ist für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Wartung der Anlage verantwortlich. Dies hat den Vorteil, dass sich die Kunden weder um den Einbau der Anlage noch um den Betrieb der Anlage kümmern müssen und lediglich den vereinbarten Preis für die Lieferung der Wärme zahlen.

Darüber hinaus gibt es auf dem Wärmemarkt zunehmend **Mietangebote**. Bei diesen Modellen wird in der Regel die Wärmepumpe ebenfalls vom Anbieter eingebaut und gewartet. Die Ge-

---

37 Vgl. Punkt 16 unter: <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html> (Hervorhebungen durch Verfasser).



bäudeeigentümer mieten die Anlage und zahlen dafür monatlich einen festen Preis. Im Gegensatz zum Wärmeliefer-Contracting müssen die Eigentümer den Strompreis zum Betrieb der Wärmepumpe zusätzlich selbst bezahlen.

Am Ende der Contracting-, Leasing- oder Mietverträge wird oft ein Wahlrecht vereinbart, nach dem die Kundinnen und Kunden entscheiden können, ob sie die Wärmepumpe behalten und zum Restwert kaufen wollen, ob der Vertrag einfach verlängert wird oder ob der Anbieter die Heizung wieder ausbauen soll.

Da die Anbieter von solchen Modellen genauso wie Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit haben, die **staatliche Förderung für die Wärmepumpen** zu erhalten, können sie diese in ihre Preiskalkulation einbeziehen und einen günstigeren monatlichen Preis für die Wärme anbieten. Auch hierum müssen sich Gebäudeeigentümer nicht selbst kümmern, sondern die Anbieter machen dies in aller Regel selbst. Solche Angebote dürften für eine Vielzahl von Gebäudeeigentümern aus finanziellen wie aus Service-Gründen attraktiv sein.<sup>38</sup>

Die vorgesehenen Förderinstrumente beschränken sich demnach – vorbehaltlich der derzeit noch offenen genauen Ausgestaltung – im Kern auf die **Ausweitung der bestehenden steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen sowie bereits existierender BEG-Maßnahmen**. Indes ist mit der eingangs erwähnten Förderung des Austauschs von Öl- und Gasheizungen mit Mitteln aus dem Klima- und Transformationsfond (vgl. oben unter 1.) keine Erweiterung des Förderinstrumentariums verbunden, da dies nur die haushaltsrechtliche Finanzierung der Förderung betrifft. Daneben wird die Erwartung geäußert, dass am Markt ein Zuwachs der Angebote für Liefer-/Leasing-/Miet- und Pachtmodelle, die Gebäudeeigentümern eine zeitliche Streckung der Investitionskosten erlauben, zu verzeichnen sein werde. Inwieweit diese Förderinstrumente ausreichen werden, um die finanziellen Belastungen von Gebäudeeigentümern aufgrund der GEG-Novelle in angemessener Weise abzufedern, wird von dem Zusammenspiel unterschiedlicher Faktoren, etwa der Entwicklung des Heizungsmarkts, der allgemeinen Wirtschaftslage und der Inflation sowie der konkreten Ausgestaltung der einzelnen Förderinstrumente abhängen. Diese Frage kann vorliegend **nicht abschließend beurteilt** werden.

- Fazit zur belastenden Wirkung für Gebäudeeigentümer

Festgehalten werden kann lediglich, dass die **Eröffnung mehrerer Möglichkeiten**, eine dem Eigentümer auferlegte Pflicht zu erfüllen, die Einräumung von **Übergangsfristen, finanzielle Fördermaßnahmen sowie Härtefallregelungen dem Grunde nach probate Mittel** sein können, die Intensität der den Eigentümer treffenden Belastungen auf ein zumutbares Maß abzumildern bzw. (im Falle der Härtefallklausel) das Entstehen unzumutbarer Belastungen von vornherein zu vermeiden.<sup>39</sup>

---

38 Vgl. Punkt 18 unter: <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html> (Hervorhebungen durch Verfasser).

39 BVerfGE 100, 226 (245).

#### 2.4.2.3.2. Abwägung mit dem Gemeinwohlinteresse

Der soeben skizzierten Belastung stehen die Gemeinwohlverpflichtung des Eigentums aus Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG und die verfassungsrechtliche Wertentscheidung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß Art. 20a GG gegenüber. Wie das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung zum Klimaschutzgesetz dargelegt hat, nimmt das relative Gewicht einer nicht klimaneutralen Freiheitsbetätigung in der Abwägung bei fortschreitendem Klimawandel immer weiter ab, während umgekehrt Art. 20a GG im Hinblick auf eine Regulierung CO<sub>2</sub>-relevanter Verhaltensweisen zunehmend normatives Gewicht zukommt.<sup>40</sup> Betrifft die in Rede stehende Freiheitsbetätigung, wie vorliegend, das Eigentum, so legt auch die Gemeinwohlverpflichtung aus Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG nahe, dass diese Freiheitsbetätigung insbesondere dann, wenn sie einen besonders wichtigen Gemeinwohlbelang beeinträchtigt, im Zweifel zurückstehen muss.

Diese Erwägungen sprechen dafür, dass die geplante Novelle des GEG, jedenfalls in Kombination mit zweckentsprechenden **Härtefallklauseln**, die Ausnahmen für ansonsten unzumutbare Belastungen im Einzelfall vorsehen, angemessen ist und somit dem Grunde nach eine verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie sein kann. Letztlich hängt diese Frage aber von den konkreten Regelungen und ihrem Zusammenspiel ab.

\*\*\*

---

40 BVerfGE 157, 30 (100 Rn. 120).