RECHT UND PFLICHTEN · GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ

Heizung kaputt — was gilt jetzt beim Austausch?

Stand 04.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Was heißt das für Sie?

Eine funktionierende Heizung müssen Sie nicht ersetzen. Ist sie nicht mehr zu reparieren, dürfen Sie sofort eine neue einbauen, auch eine fossile. Entscheiden Sie nach Vorlauftemperatur, Förderung und Wirtschaftlichkeit, und fragen Sie bei Ihrer Gemeinde, ob in Ihrer Straße ein Fernwärmenetz geplant ist.

Die Regeln haben sich zum 29. Juli 2026 grundlegend geändert. Der Ablauf ist deutlich einfacher geworden.

Bestehende Heizung

Eine funktionierende Öl- oder Gasheizung müssen Sie **nicht ersetzen**. Sie dürfen sie weiter betreiben und reparieren. Auch die frühere Austauschpflicht für Kessel über 30 Jahre ist entfallen.

Wenn die Heizung irreparabel ist

Früher galt: Übergangslösung aufstellen, binnen fünf Jahren regelkonform ersetzen. **Das entfällt.** Sie dürfen sofort eine neue Heizung einbauen — auch eine rein fossile — und diese dauerhaft betreiben.

Die provisorische Miet-Heizung, die viele Eigentümer eingeplant hatten, ist damit überflüssig.

Freie Technikwahl

Sie sind nicht mehr an die kommunale Wärmeplanung gebunden. Ob Ihre Gemeinde ein Wärmenetz plant, löst keine Pflicht mehr aus. Zur Verfügung stehen: Wärmepumpe, Gas- oder Ölheizung, Biomasse, Fernwärme, Hybridlösung, Stromdirektheizung.

Die Wärmeplanung bleibt trotzdem wichtig

Sie ist keine Pflichtgrundlage mehr, aber eine Informationsquelle. Wenn Ihre Kommune ein Fernwärmenetz in Ihrer Straße plant, wäre eine neue Gasheizung heute womöglich eine Fehlinvestition. Großstädte legen ihre Pläne bis Juni 2026 vor, kleinere Gemeinden bis Juni 2028.

Was jetzt entscheidet

Nicht mehr das Gesetz, sondern die Wirtschaftlichkeit. Drei Fragen:

1. **Vorlauftemperatur** — bis etwa 55 °C arbeitet eine Wärmepumpe wirtschaftlich, darüber lohnt vorher Dämmung oder größere Heizflächen
2. **Förderung** — für die Wärmepumpe gibt es bis 70 Prozent Zuschuss, für die Gasheizung nichts

3. **Betriebskosten über 20 Jahre** — mit steigendem CO_2-Preis und Bio-Treppe

Die Beratungspflicht ist weg

Vor dem Einbau einer fossilen Heizung war ein Beratungsgespräch vorgeschrieben. Diese Pflicht ist entfallen. Fachleute kritisieren das: Gerade Eigentümer ohne Vorkenntnisse tragen die Kostenrisiken künftig allein.

Wir prüfen anhand Ihrer Gebäudedaten, welche Heizung wirtschaftlich passt — und welche Förderung dafür infrage kommt.

eb-klein-service.de/beratung/

Quelle: GModG §§ 42–46 · BGBl. 2026 I Nr. 226
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/heizung-kaputt-was-gilt-jetzt-beim-austausch/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.