

# Neues im Bestand



Foto: Halfpoint / stock.adobe.com

Ab dem 1. Januar 2024 tritt die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, um den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren. In diesem Beitrag gibt unsere Gastautorin einen Überblick über die wichtigsten Änderungen in Bezug auf die energetische Sanierung.



Foto: xxxxxxx

Rechtsanwältin Daniela Mechelhoff ist Fachanwältin für Verwaltungsrecht und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.  
> [www.arge-baurecht.de](http://www.arge-baurecht.de)

Mit dem Klimapakt „Fit for 55“ will die EU die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent im Vergleich zu 1990 senken. Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verpflichtet alle Eigentümer von Bestandsimmobilien zur energetischen Sanierung der Gebäude und schreibt vor, die Nutzung fossiler Brennstoffe schrittweise abzuschaffen.

Das bedeutet, dass beim Einbau von neuen Heizungen in bestehende Gebäude weiterhin partiell fossile Energie genutzt werden kann. Allerdings maximal bis zum Jahr 2045, wenn alle Hei-

zungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Zudem schreibt das GEG vor, die Energieeffizienz von Gebäuden kritisch zu prüfen und im Zweifel zu erhöhen. Dies soll sicherstellen, dass Heizenergie, egal ob mit fossilen oder erneuerbaren Energien erzeugt, effizient genutzt wird. Um die Effizienz von Heizungsanlagen auch im Betrieb möglichst hoch und so den Energieverbrauch von Gebäuden so gering wie möglich zu halten, sind sowohl eine neue Vorschrift zur Betriebsprüfung von Wärmepumpen als auch ein hydraulischer Abgleich vorgesehen.

## Prüfpflicht für Wärmepumpen

Diese Prüfung wird von zertifizierten Fachleuten durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Wärmepumpen effizient arbeiten und die Umweltauswirkungen minimiert sind. Sie prüfen die technischen Spezifikationen, die Leistung und die Einstellungen der Wärmepumpe und stellen sicher, dass diese ordnungsgemäß installiert und gewartet wird.

Außerdem kann diese Begutachtung eine Überprüfung des Kältemittels und seiner Emissionen umfassen. Nach der Prüfung erhalten die Eigentümer einen Bericht mit den Ergebnissen und gegebenenfalls Empfehlungen für Verbesserungen oder Wartungsmaßnahmen.

## Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage

Dies ist ein Prozess, der dazu dient, die Wärmeabgabe der Heizkörper in einem Gebäude zu optimieren. Bei einem hydraulischen Abgleich wird das Heizsystem so eingestellt, dass zu jedem Heizkörper die richtige Menge an Heizwasser fließt. Dies hilft, Energie zu sparen und die Effizienz der Heizanlage zu erhöhen.

Ein hydraulischer Abgleich sollte von einem qualifizierten Fachmann durchgeführt werden, der die erforderlichen Berechnungen anstellt und die Einstellungen an Ventilen und Pumpen entsprechend anpasst.

## Konkrete Änderungen des GEG

Die Systematik des GEG unterscheidet zwischen Anforderungen an Neubauten (Teil 2), an Bestandsgebäude (Teil 3) und an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung (Teil 4). Die 65-Prozent-EE-Vorgabe soll ab

1. Januar 2024 für jede neu eingebaute Heizungsanlage – unabhängig ob im Bestand oder im Neubau – gelten. Entsprechend sind Änderungen in allen drei Teilen des GEG nötig.

Der Kern der 65-Prozent-EE-Vorgabe wird im Teil 4 in § 71 – neu – als eine Anforderung an neu einzubauende oder aufgestellte Heizungsanlagen umgesetzt. Somit schließen sich weitere Anforderungen an die verschiedenen Erfüllungsoptionen an, die die bestehenden Regelungen aus dem früheren EE-WärmeG für bestimmte (geringere) Anteile EE für Neubauten und Bestandsgebäude in Teil 2 (§ 34 bis 45) und Teil 3 (§ 52 bis 56) ersetzen.

## Pflicht des Eigentümers

Sofern der Gebäudeeigentümer nicht einen Einzelnachweis über die 65-Prozent-EE-Vorgabe bei der neuen Heizung führt, kann der Eigentümer beim Neueinbau oder Ersatzeinbau frei zwischen folgenden Erfüllungsmöglichkeiten wählen. Wichtig ist, dass diese Erfüllungsoptionen einzeln oder in Kombination den vollständigen Wärmebedarf des Gebäudes decken:

- Anschluss an ein Wärmenetz
- Einbau einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe
- Einbau einer Stromdirektheizung
- Einbau einer solarthermischen Anlage
- Einbau einer Wärmepumpen-Hybridheizung, bei der der EE-Anteil mindestens 65 % betragen muss, während der verbleibende Energiebedarf mit fossilen Energieträgern gedeckt werden kann
- Einbau einer Heizungsanlage auf Basis von grünem oder blauem Wasserstoff oder Derivaten davon.

Als weitere Erfüllungsoption kann nur

in Bestandsgebäuden eine Biomasseheizung auf Basis von Biomasse einschließlich Biomethan eingebaut werden.

Begleitend zur 65-Prozent-EE-Vorgabe werden wegen des Sachzusammenhangs weitere Vorgaben zur Betriebsprüfung von Wärmepumpen (§ 60a - neu -) aufgenommen. Des Weiteren sollen die Maßnahmen aus der EnSimiMaV zur Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung (§ 60 b - neu -) und zum hydraulischen Abgleich (§ 60c - neu -) übernommen sowie der Pumpentausch (§ 64 - neu -) eingeführt werden. Die Regelungen beschränken sich auf den vermieteten Gebäudebereich, um sicherzustellen, dass die Mieterinnen und Mieter vor einem ineffizienten Betrieb der Heizungsanlage geschützt werden.

## Betriebsprüfung in vermieteten Wohngebäuden

Mit der aktuell eingeführten Betriebsprüfung für neu eingebaute Wärmepumpen in vermieteten Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohneinheiten oder sonstigen Nutzungseinheiten soll gewährleistet werden, dass die Wärmepumpen auch im Betrieb effizient ►



## Infos zur Reform des GEG

*Aufgrund der Neuregelungen sind Immobilienbesitzer verpflichtet, die Energieeffizienz des eigenen Hauses kritisch zu prüfen und bei Bedarf anzupassen.*

*Die Regeln des neuen GEG gelten ab 1. Januar 2024. Bis dahin müssen notwendige Sanierungsmaßnahmen entsprechend des GEG vorgenommen werden.*

*Darüber hinaus könnten einige Förderprogramme die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen zur Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen oder finanziellen Anreizen machen.*

*Im Internet unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com) finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema Bauen.*



Foto: Stockwerk-Fotodesign/stockadobe.com

ent laufen. Eigentümer eines Wohngebäudes mit mehr als sechs Wohneinheiten oder sonstigen Nutzungseinheiten, dessen Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger vor dem 01.01.2009 in Betrieb genommen wurde, müssen den Betrieb ihrer Heizungsanlage mit Blick auf die Energieeffizienz überprüfen und bestätigen lassen.

Gegenstand der Prüfung ist überdies die Effizienz der Heizungsanlagen und die Frage, ob das Heizsystem hydraulisch (§ 60c) abgeglichen werden muss. Die Regelung schreibt die Vorschrift aus § 2 EnSImaV fort und überträgt sie auf ältere Heizungen mit weiteren Brennstoffen.

Das Optimierungspotenzial für Heizungsanlagen soll effektiv gehoben werden. Deshalb wird bei jedem Einbau einer neuen Heizung sichergestellt, dass der hydraulische Abgleich in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohneinheiten oder sonstigen Nutzungseinheiten als eine gesetzliche Pflicht durchzuführen ist.

Der Austausch in effiziente, gesteuerte Heizungsanlagen spart nachhaltig Betriebsstrom, denn ungesteuerte Heizkreis- und Zirkulationspumpen verbrauchen viel Energie. Der Austausch von Heizungsanlagen refinanziert sich in der Regel innerhalb der Nutzungsdauer, teilweise mehrfach. Die Maßnahme reduziert den Stromverbrauch

im Gebäude, in dem die neuen Pumpen deutlich weniger Betriebsstrom verbrauchen und die Wärmekreisläufe effizienter und damit gassparender arbeiten.

### Ziel und Zweck

Mit der neuen Ziel- und Zweckbestimmung soll der wesentliche Beitrag des Gesetzes zu den Klimaschutzziele im Gebäudebereich manifestiert werden. Damit einhergehend soll die Nutzungsdauer von fossilen Heizungen schrittweise begrenzt werden, sodass Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, höchstens bis zum 31. Dezember 2044 im Einsatz bleiben.

Damit wird einer möglichen zögerlichen Haltung auf dem Heizungsmarkt entgegengewirkt. Des Weiteren soll ein besonderes öffentliches Interesse für erneuerbare Energien und Energieeffizienz im GEG festgeschrieben werden. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen drohen Bußgelder.

### Ausnahmefälle

Die Reform des GEG betreffend gibt es eine Reihe von Sonderregelungen und Ausnahmen. Mehr dazu erfahren Sie im zweiten Teil dieser Beitragsreihe in der nächsten bauen.-Ausgabe.

• Daniela Mechelhoff