



GEG – Gebäudeenergiegesetz: Was wird geregelt?

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt seit November 2020 das vormalige Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Zuletzt wurde das GEG 2024 novelliert und die Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energie für neue Heizungen eingeführt (Heizungsgesetz). Seit Oktober 2024 sind zudem Heizungscheck und Heizungsoptimierung sowie der hydraulische Abgleich für bestimmte Heizungen Pflicht. Im Folgenden die wichtigsten Regelungen für Eigentümer:

1. Energetische Anforderungen an Neubauten

Seit 2023 gilt das Effizienzhaus 55 als gesetzlicher Neubaustandard (Niedrigstenergiegebäude). Dazu wurde der zulässige Jahresprimärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung von vormals 75 Prozent (EH 75) auf 55 Prozent (EH 55) des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes reduziert. Die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz entsprechen weiterhin den Werten des Referenzgebäudes.

2. Anforderungen bei Änderungen im Bestand

Bei Änderungen an den Außenflächen (Außenwand, Fenster/Tür, Decken) beheizter Gebäude sind die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten für das jeweilige Bauteil einzuhalten. (§ 48, Anlage 7). Die Anforderungen gelten auch als erfüllt, wenn der Jahresprimärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung des geänderten Gebäudes den Primärenergiebedarf und baulichen Wärmeschutz eines Referenzgebäudes um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet. Änderungen an Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen, sind von den Anforderungen ausgenommen.

3. Nachrüstpflichten für den Bestand

Pflicht zur Außerbetriebnahme alter Öl- oder Gasheizkessel (§ 72)

Standard-Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, müssen außer Betrieb genommen werden. Ausgenommen sind:

- Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel,
- Heizungen mit einer Nennleistung von weniger als 4 oder mehr als 400 Kilowatt sowie
- Heizungen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoff als Bestandteil einer Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizung, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Heizkessel mit fossilen Brennstoffen dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 betrieben werden – hierzu mehr im INFO-Blatt 58.

Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecken (§ 47)

Eigentümer von beheizten Gebäuden müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken oder das Dach so gedämmt sind, dass ein Wärmedurchgangskoeffizient von 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin ($\text{Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$) nicht überschritten wird. Ist die Dämmschichtdicke aus baulichen Gründen begrenzt (Deckenzwischenräume), so reicht es aus, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke bezogen auf eine Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin ($\text{W}/(\text{m} \cdot \text{K})$) eingebaut wird.

Pflicht zur Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen (§ 69)

Eigentümer müssen die Wärmeabgabe von bisher ungedämmten, zugänglichen Heizungs- und Warmwasserleitungen, die sich in unbeheizten Räumen befinden, durch Dämmung begrenzen. Dafür sind in Abhängigkeit vom Rohrippendurchmesser bestimmte Mindestdicken der Dämmschicht einzuhalten.

Ausnahmen: Von den Nachrüstpflichten sind Eigentümer von am 1. Februar 2002 selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser ausgenommen. Bei Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 müssen die Pflichten vom neuen Eigentümer innerhalb von zwei Jahren erbracht werden. Die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke entfällt, wenn der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt und die erforderlichen Aufwendungen nicht durch die Einsparungen innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

GEG – Gebäudeenergiegesetz: Was wird geregelt?

4. Bestehende Heizungen müssen überprüft und optimiert werden

Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen betrieben werden, sind einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen:

- **Für nach dem 30. September 2009** installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren.
- **Für alle vor dem 1. Oktober 2009** installierte Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.

5. Neue Heizungen müssen hydraulisch abgeglichen werden

Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind nach Einbau in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehört die raumweise Heizlastberechnung, die Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung. Das durchführende Unternehmen ist verpflichtet, dem Eigentümer eine Dokumentation über den hydraulischen Abgleich zu übergeben.

6. Ferien- und Wochenendhäuser

Ausnahmen von den Anforderungen des GEG gelten für Wohnhäuser mit einer jährlich begrenzten Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten oder für Wohngebäude, die für eine begrenzte jährliche Nutzung vorgesehen sind und deren Energieverbrauch weniger als 25 Prozent des Energieverbrauchs einer ganzjährigen Nutzung ausmacht.

7. Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

Bei Neubauten hat der Eigentümer sicherzustellen, dass ihm unverzüglich nach Fertigstellung ein Energieausweis ausgestellt und übergeben wird. Wer ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verkaufen, vermieten, verpachten, verleasen oder vererben will, braucht einen gültigen Energieausweis. Ausnahmen gelten für Baudenkmäler und sehr kleine Gebäude. Der Energieausweis muss spätestens bei der Besichtigung der Immobilie vorgelegt werden. Weitere Informationen hierzu enthält das INFO-Blatt 25.

8. Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen

Bei Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien müssen bei Wohngebäuden die Art des Energieausweises und der Heizung, der Energiekennwert, der Energieträger, das Baujahr und die Energieeffizienzklasse angegeben werden. Ausgenommen hiervon sind nicht kommerzielle Anzeigen oder Aushänge an „Schwarzen Brettern“ – hierzu mehr im INFO-Blatt 37.

9. Vollzug

Alle genannten Pflichten sind mit Ordnungswidrigkeiten bewehrt. Wer sie nicht erfüllt, dem droht ein Bußgeld bis zu 50.000 Euro. Die Einhaltung der Nachrüstpflichten für Bestandsgebäude (Außerbetriebnahme alter Öl- und Gasheizkessel, Dämmung von Armaturen, Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie der obersten Geschossdecke) können von den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegern im Rahmen der Feuerstättenschau überprüft werden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

