

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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 Außenflächen beheizter Gebäude (Außenwand, Fenster/Tür, Decken) sind die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten für das jeweilige Bauteil einzuhalten. Alternativ gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn der Jahresprimärenergiebedarf des geänderten Gebäudes den eines Referenzgebäudes um höchstens 40 Prozent überschreitet. Änderungen an weniger als 10 Prozent der Gesamtfläche einer Bauteilgruppe sind von den Vorgaben ausgenommen.

3. Nachrüstpflichten für den Bestand

Pflicht zur Außerbetriebnahme alter Öl- oder Gasheizkessel

Standard-Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, müssen außer Betrieb genommen werden. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- oder Brennwertkessel, Heizungen mit einer Nennleistung unter 4 oder über 400 Kilowatt sowie Heizkessel mit Gas, Biomasse oder Flüssigbrennstoff als Bestandteil einer Wärmepumpen- oder einer Solarthermie-Hybridheizung. Heizkessel mit fossilen Brennstoffen dürfen bis zum 31. Dezember 2044 betrieben werden.

Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecken

Eigentümer von beheizten Gebäuden müssen sicherstellen, dass oberste Geschossdecken oder das Dach so gedämmt sind, dass ein Wärmedurchgangskoeffizient von $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ nicht überschritten wird. Ist die Dämmschichtdicke baulich begrenzt (Deckenzwischenräume), genügt es, die maximal mögliche Dämmschichtdicke gemäß den anerkannten Regeln der Technik mit einer Wärmeleitfähigkeit von $0,035 \text{ Watt pro Meter und Kelvin (W}/(\text{m K}))$ einzubauen.

Pflicht zur Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen

Eigentümer müssen die Wärmeabgabe von bisher ungedämmten, zugänglichen Heizungs- und Warmwasserleitungen, die sich in unbeheizten Räumen befinden, durch Dämmung begrenzen.

Ausnahmen: Eigentümer von am 1. Februar 2002 selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern sind von den Nachrüstpflichten ausgenommen. Nach einem Eigentümerwechsel ab diesem Datum muss der neue Eigentümer die Pflichten innerhalb von zwei Jahren erfüllen. Die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke entfällt, wenn der Eigentümer die Wohnung selbst bewohnt und die Kosten nicht durch Einsparungen in angemessener Zeit gedeckt werden können.

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 müssen nach Einbau einer Heizungsanlage in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abgeglichen werden. Dies umfasst die Heizlastberechnung, die Optimierung der Heizflächen für niedrige Vorlauftemperaturen und die Anpassung der Regelung. Das durchführende Unternehmen muss dem Eigentümer darüber eine umfassende Dokumentation 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 muss der Eigentümer sicherstellen, dass ihm nach Fertigstellung ein Energieausweis ausgestellt wird. Für Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Vererbung oder Leasing von Gebäuden ist ein gültiger Energieausweis erforderlich, mit Ausnahmen für Baudenkmäler und sehr kleine Gebäude. Der Energieausweis ist spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Weitere Details finden sich im INFO-Blatt W15.

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 W16.

9. Vollzug

Alle genannten Pflichten sind mit Ordnungswidrigkeiten bewehrt und können mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Die Einhaltung der Nachrüstpflichten für Bestandsgebäude (Außerbetriebnahme alter Heizkessel, Dämmung von Armaturen, Leitungen und Geschossdecken) wird von bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegern im Rahmen der Feuerstättenschau überprüft.

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.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

