HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

HECKER WERNER HIMMELREICH
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Das Gebäudeenergiegesetz:

Gesetz für die energetischen Anforderungen an Neubauten und an Bestandsgebäude sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung

Webinar am 18.06.2020, 16:30 Uhr

Historie des GEG als Kurzüberblick

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Im Oktober 2019 hat das Bundeskabinett den Entwurf für ein Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen.
- Die Bundesregierung setzt damit den Koalitionsvertrag, das Klimaschutzprogramm 2030 und die Beschlüsse des Wohngipfels 2018 um.
- Mit dem GEG werden die bisher parallel laufenden Regeln von Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt.
- So soll ein neues, einheitliches und aufeinander abgestimmtes Regelwerk entstehen.

Zentrale Inhalte des GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Zentrales Anliegen der Novelle ist die Entbürokratisierung und Vereinfachung!
- Anwendung und Vollzug sollen wesentlich erleichtert werden
- Ein neues, gleichwertiges Nachweisverfahren für neue Wohngebäude entlastet Bauherren und Planer erheblich (vgl. Anlage 5 GEG).
- Mit dem „Modellgebäudeverfahren“ können in Zukunft Anforderungen nachgewiesen werden, ohne dass Berechnungen erforderlich sind.

Zentrale Inhalte des GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Das aktuelle, bereits sehr anspruchsvolle Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht weiter verschärft.

- So liegt der Energiebedarf eines Neubaus nach GEG bei 45 bis 60 kWh pro Quadratmeter Nutzfläche. Das sind 65 bis 73 Prozent weniger als der mittlere Energieverbrauch im Gebäudebestand, der bei 167 kWh pro Quadratmeter Nutzfläche liegt.

- Das gültige Anforderungsniveau ist das EU-rechtlich geforderte kostenoptimale Niveau. Verschärfungen wären nicht wirtschaftlich.

Übersichten der Änderungen im GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Überprüfung des energetischen Standards bereits im Jahr 2023 (neues GEG für 2024 angekündigt)

- Referenzgebäudebeschreibung bleibt weitestgehend unverändert, aber statt Öl- jetzt Erdgas-Brennwertkessel und um Gebäudeautomation erweitert

- Anforderungen an baulichen Wärmeschutz bleiben, aber für Hallen, die höher als 4,00 m sind, gibt es keine Ausnahme mehr; sie sind von der Pflicht zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien befreit.

Übersichten der Änderungen im GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Primärenergiefaktoren bleiben und stehen jetzt direkt im GEG (Verweis auf DIN V 18599-1 entfällt).

- Im Energieausweis muss ab sofort die Treibhausgasemission genannt werden.

- Integration der Nutzungspflicht aus dem EEWärmeG in das GEG

Konfliktfelder des GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Umweltverträglichkeit

Versorgungssicherheit ⟷ Wirtschaftlichkeit

(§ 5 GEG)

Aktueller Stand des GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

23.01. 2017	23.10. 2019	20.12. 2019	29.01. 2020	18.06. 2020	…dann	Juli,…	…dann	01.08. 2020
Erster Entwurf GEG	Bundes-kabi-nett be-schließt Entwurf	Bunde srat 1. Lesung	Bunde stag 1. Lesung	Bunde stag: 2./3. Lesung	Bunde srat: 2. Lesung	GEG Beschl uss	GEG wird im Bundes gesetz-blatt verkün-det	GEG in Kraft?
+	+	+	+					

Grundaufbau des GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

1. Allgemeiner Teil
2. Anforderungen an zu errichtende Gebäude
3. Bestehende Gebäude
4. Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie Warmwasserversorgung
5. Energieausweise
6. Finanzielle Förderung
7. Vollzug
8. Besondere Gebäude, Bußgeldvorschriften
9. Übergangsvorschriften

Anhang: Anlage 1-11

1. Teil: Anwendungsbereich (§ 2 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Für alle beheizten und gekühlten Gebäude bzw. Gebäudeteile inklusive Anlagentechnik in Gebäuden

- Dabei ist der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden nicht Gegenstand des Gesetzes

- Sonderregelungen gelten für Gebäude, die nicht regelmäßig geheizt, gekühlt oder genutzt werden oder die nur für kurze Dauer errichtet werden sowie für bestimmte Nutzungen (Ställe, Gewächshäuser) vorgesehen sind.

2. Teil: Anforderungen an Neubauten

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Maßgaben für Neubauten (§ 10 GEG):

- Der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, darf den jeweiligen Höchstwert nicht überschreiten, der sich nach § 15 oder § 18 GEG ergibt.

- Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz müssen nach Maßgabe von § 16 oder § 19 GEG vermieden werden und

- Der Wärme- und Kälteenergiebedarf kann zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien nach Maßgabe der §§ 34 – 35 GEG gedeckt werden.

2. Teil: Anforderungen an Neubauten

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Ausnahmemöglichkeit:

- Wenn Brandschutz, Schallschutz oder Arbeitsschutz den Vorgaben des GEG entgegenstehen.
- Die Anforderungen des GEG sind sodann in diesem Bereich nicht einzuhalten.

→ Bedeutet aber hohen Begründungsaufwand

2. Teil: Mindestwärmeschutz (§ 11 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Bauteile sollen gegen die Außenluft, das Erdreich oder gegen Räume mit niedrigen Innentemperaturen den Mindestwärmeschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gewährleisten.

- Definition in der DIN 4108-2 (Festlegungen für den sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz).

- Je höher der Wärmeschutz sein soll, desto stärker ist der Einfluss der konstruktiven Wärmebrücken der Außenhülle auf die Energiebilanz des Gebäudes (§ 12 GEG).

2. Teil: Mindestwärmeschutz (§ 11 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Bei fertig ausgeführten Neubauten soll der Einfluss der Wärmebrücken auf den Heizwärmebedarf möglichst gering sein.

- Höchstwerte sind definiert nach den allg. anerkannten Regeln der Technik.

- Kosten für die jeweiligen Maßnahmen zur Minderung der Wärmebrücken müssen in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen sein.

Zusammenfassung der Anforderungen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Einzuhalten sind:

- Mindestwärmeschutz der Außenhülle (§ 11 GEG)
- Wärmebrücken (§ 12 GEG)
- Luftdichtheit der Außenhülle & Mindestluftwechsel (§ 13 GEG)
- Hitzeschutz/sommerlicher Wärmeschutz (§ 14 GEG)
- Primärenergiebedarf (§ 15 ff. GEG)

Zusammenfassung der Anforderungen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Nachweise:

- Primärenergiebedarf (Monatsbilanzen nach DIN V 18599)
- Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) für opake und transparente Bauteile
- Sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Achtung:

Änderungen sollten nach den Bauphasen in die geplanten Nachweise integriert werden!

Zusammenfassung der Anforderungen (Primärenergiefaktoren)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Primärenergiefaktoren bleiben und stehen jetzt direkt im GEG (Verweis auf DIN V 18599-1 entfällt)

- **Neu**: Faktor 0,6 in der Bilanzierung angesetzt für:

➢ Biomasse (Biomethan) und biogenes Flüssiggas, wenn:
  - aus Netz bezogen
  - in KWK-Anlage genutzt
  - Nachweis vom Einsatz des Lieferanten über ein Massebilanzsystem

➢ Mit Erdgas geheizten Neubau, wenn:
  - Betrieb einer KWK-Anlage
  - Ersetzen von Altanlagen mit schlechter Energieeffizienz

Zusammenfassung der Anforderungen
(Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Bei Nutzung von elektrischem Strom in einem Wohn- oder Nichtwohngebäude, der aus erneuerbaren Energien stammt, wird angerechnet, so dass dieser vom Energiebedarf abgezogen wird.

<u>Dies gilt aber nur dann, wenn</u>:

der Strom in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude erzeugt wird und der Strom vorrangig im Gebäude selbst genutzt wird.

3. Teil: Bestehende Gebäude

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Wenn ein Eigentümer die Gebäudehülle gemäß § 46 GEG in geringem Umfang saniert, also wie bisher nach EnEV **höchstens 10 %** der gesamten Fläche eines bestimmten Außenbauteils (z.B. Dach, Fenster) energetisch verändert, kann er sich auch weiterhin auf die Bagatellgrenze berufen und muss die speziellen Anforderungen des GEG bei Sanierung der Bauhülle nicht erfüllen.

- Die energetische Qualität darf bei Umbauten von Außenbauteilen nicht verschlechtert werden.

3. Teil: Bestehende Gebäude

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Zu beachten ist:

- Die Bagatellgrenze gilt gemäß § 57 GEG nicht bei der Anlagentechnik. Hier darf bei der Erneuerung keine „minderwertige“ Technik eingesetzt werden (betrifft: Heizung, Lüftung, Kühlung und Beleuchtung)

- Betriebsbereitschaft der Anlage, richtiger Betrieb und fachmännische Wartung werden ebenfalls nach GEG als Pflicht vorgeschrieben und Verstöße sind nunmehr bußgeldbewehrt!

3. Teil: Bestehende Gebäude (Mindestwärmeschutz, §§ 48 ff. GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Anwendung nur bei bestimmten Baumaßnahmen im Bestand:

- Änderung der Gebäudehülle durch energetische Veränderung von Außenbauteilen, wie Außenwand, Dach, Fenster, Fenstertüren oder Decken durch Sanierung, Modernisierung oder durch teilweise oder komplette Erneuerung

- Erweiterung des Gebäudes durch neue Räume oder Gebäudeteile im Bestand durch anbauen oder aufstocken

- Ausbau des Gebäudes von bisher unbeheizten oder ungekühlten Räumen zu Wohnzwecken oder für Nichtwohn-Nutzung

3. Teil: Bestehende Gebäude (Mindestwärmeschutz, §§ 48 ff. GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Wärmeschutzanforderungen gelten nur für die betroffenen Außenbauteile, die tatsächlich verändert oder erneuert werden. Nur insoweit greifen die zulässigen Höchstwerte.

Faktoren zur Identifikation der Änderung der Gebäudehülle:

1. Art der Veränderung: Änderung der energetischen Eigenschaften des Bauteils
2. Fläche der Veränderung: Wie groß ist die Fläche des betroffenen Außenbauteils im Vergleich zur gesamten Fläche desselben Außenbauteils (< 10 % :Keine Anwendung des GEG)
3. **Tipp**: Orientierung am max. Wärmedurchgangskoeffizienten für das sanierte Bauteil gem. **Anlage 3** GEG

Sonderfall:
Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Grundregel, § 4 GEG:

Einem Nichtwohngebäude, das sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und von einer Behörde genutzt wird, kommt eine Vorbildfunktion zu.

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Sonderfall:
Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

2. Teil der Grundregel,

§ 4 Abs. 2 GEG:

Die öffentliche Hand informiert über die Erfüllung der Vorbildfunktion im Internet oder auf sonstige geeignete Weise.

Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Was ist ein Nichtwohngebäude?

Welche Eigentümer gehören zur öffentlichen Hand?

Was im Einzelnen ist Behördennutzung?

Nichtwohngebäude

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

→ Definition in § 3 Abs. 1 Nr. 23, 33 GEG:

„Wohngebäude“:

- Dient nach seiner Zweckbestimmung
- Überwiegend dem Wohnen
- Einschließlich Wohn-, Alten-, Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen

„Nichtwohngebäude“:

Alle anderen Gebäude

Öffentliche Hand – Behördennutzung

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Öffentliche Hand:
Keine Definition im GEG

Behördennutzung:
Maßgebliches Kriterium

- Aufgaben, die sachlich der öffentlichen Verwaltung zuzurechnen sind
- und auf öffentlichem Recht fußen

Öffentliche Hand – Behördennutzung

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Beispiele:

Städtische Kindertagesstätte

Schule

Gerichtsgebäude

Rathaus

Polizeistation

Feuerwache

Öffentliche Hand – Behördennutzung

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Kein Fall des § 4 GEG:

- Kommunales Schwimmbad
- Private Kindertagesstätte
- Mieträume als Polizeistation
- Angemietetes technisches Rathaus
- Deutsche Botschaft im Ausland

→ Enger als bisher nach EEWärmeG
(§§ 1a, 2 Abs. 1 Nr. 5, 6)

Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Zu errichtende Gebäude:

Bisheriges Recht:

Anforderungen an Niedrigstenergiehäuser schon ab 01.01.2019 zu erfüllen, für andere Gebäude erst ab 01.01.2021 (§ 2a Abs. 1 EnEG)

§ 10 GEG:

Alle Gebäude sind als Niedrigstenergiegebäude auszuführen.
kein Unterschied mehr zwischen Nichtwohngebäuden der öffentlichen Hand und anderen Gebäuden

Niedrigstenergiehaus: bisher keine gesetzliche Definition (§2a EnEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Die im Rahmen von COHERENO erarbeitete deutsche Interpretation lautet:

Niedrigstenergiehäuser sind Gebäude, die die Anforderungen für ein ***KfW-Effizienzhaus 55*** *nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 erfüllen oder noch energieeffizienter sind. Gebäude, die vor dem Jahr 2009 saniert wurden, werden als Niedrigstenergiehäuser bezeichnet, wenn der spezifische Jahresprimärenergiebedarf bei maximal 40 kWh/(m^{2}a) liegt und der Transmissionswärmeverlust auf maximal 0,28 W/(m^{2}K) begrenzt wird*

Niedrigstenergiehaus: jetzt gesetzliche Definition in § 10 Abs. 2 GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Das Gebäude ist so zu errichten, dass

- **Gesamtenergiebedarf** für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch Beleuchtung, Höchstwerte nach §§ 15, 18 GEG nicht überschreitet
- **Energieverluste** bei Heizen und Kühlen nach §§ 16, 19 GEG vermieden werden
- Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die **Nutzung erneuerbarer Energien** nach §§ 34-45 GEG gedeckt wird

Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Bestehende Gebäude:

→ **Sonderregelungen in den §§ 52-56 GEG:**

- Bei **grundlegender Renovierung**:
- Anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien
- Für Wärme- und Kältebedarf

Auch möglich: anteilige Nutzung bezogen auf die Gesamtliegenschaft mit mehreren Gebäuden (§ 52 Abs. 5 GEG), Beispiel: Kaserne mit einer Heizzentrale

Bestehende öffentliche Gebäude: Grundlegende Renovierung

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Definition der „grundlegenden Renovierung“:
§ 52 Abs. 2 GEG

Jede Maßnahme, durch die an einem Gebäude…

- …in einem zeitlichen Zusammenhang von nicht mehr als **2 Jahren**
- …ein **Heizkessel** ausgetauscht / **Heizungsanlage** auf fossilen Energieträger umgestellt / auf anderen fossilen Energieträger als bisher umgestellt wird und
- …mehr als **20 % der Oberfläche der Gebäudehülle** renoviert werden.

Bestehende öffentliche Gebäude - **Rechtsfolge**: Anteilige Nutzung von erneuerbarer Energie

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Bei Nutzung von **gasförmiger Biomasse** (§ 52 Abs. 3 GEG):

- Wärme und Kältebedarf wird zu **≥ 25 %** durch gasförmige Biomasse
- in einem Heizkessel, der der **besten verfügbaren Technik** entspricht
- oder einer **KWK-Anlage**

Bestehende öffentliche Gebäude - **Rechtsfolge**: Anteilige Nutzung von erneuerbarer Energie

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Bei Nutzung von **sonstigen erneuerbaren Energien** (§ 52 Abs. 4 GEG):

- Wärme und Kältebedarf wird zu **≥ 15 %** durch erneuerbare Energien gedeckt
- Erneuerbare Energien:
  - Strahlungsenergie durch solarthermische Anlagen
  - Feste Biomasse
  - Flüssige Biomasse
  - Kälte aus erneuerbaren Energien

Bestehende öffentliche Gebäude - **Rechtsfolge**: Ersatzmaßnahmen (§ 53 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Wärme und Kältebedarf wird zu **≥ 50 %** gedeckt aus
  - ➢ einer Anlage zur Nutzung von Abwärme
  - ➢ einer KWK-Anlage
- Energieeinsparungsmaßnahmen nach § 53 Abs. 2 GEG
- Bezug von Fernwärme oder Fernkälte

Bestehende öffentliche Gebäude - **Rechtsfolge**: Ersatzmaßnahmen (§ 53 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Solarthermische Anlagen auf dem Dach des Gebäudes:
  - Betrieb auch von Dritten
  - ≥ 0,06 m² Kollektorfläche pro m² NGF
  - Wärme oder Kälte wird Dritten für Gebäude zur Verfügung gestellt
  - Dritte erfüllen damit nicht lediglich gesetzliche Anforderungen

Bestehende öffentliche Gebäude: Ausnahmen (§ 55 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Pflicht zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien besteht nicht bei…

- unbilliger Härte im Einzelfall wegen besonderer Umstände
- durch unangemessenen Aufwand
- oder in sonstiger Weise

<u>Insbesondere</u>:

Mehrkosten sind auch unter Berücksichtigung der Vorbildfunktion **nicht unerheblich**

Bestehende öffentliche Gebäude: Ausnahmen (§ 55 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Für Kommunen:

- Kommune ist überschuldet oder durch die Pflichterfüllung Überschuldung droht
- Maßnahme ist mit Mehrkosten verbunden,
  - die auch unter Berücksichtigung der Vorbildfunktion nicht unerheblich sind
  - Kommune hat dies durch Beschluss festgestellt

Bestehende öffentliche Gebäude: Abweichungsbefugnis (§ 56 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Die Länder können für bestehende öffentliche Gebäude eigene Regelungen zur Erfüllung der Vorbildfunktion treffen

❌ Ausnahme: öffentliche Gebäude des Bundes

Exkurs:
Wärmeversorgung im Quartier (§ 107 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Wenn Gebäude im räumlichen Zusammenhang stehen…

→

…(= Flächen in der Nachbarschaft, die in gewisser Weise zusammenhängen, kein „Streubesitz“)…

→

…können Bauherren oder Eigentümer bei Neubauten und Bestandsbauten…

→

…zur Erfüllung der Anforderungen aus § 10 Abs. 2 bzw. § 50 Abs. 1 eine gemeinsame Vereinbarung treffen.

Exkurs:
Wärmeversorgung im Quartier (§ 107 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Gegenstand der Vereinbarung können sein:

die Errichtung und Betrieb gemeinsamer Anlagen zur zentralen oder dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;

die gemeinsame Erfüllung der Anforderung nach § 10 Absatz 2 Nummer 3 (anteilige Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs;

die Benutzung von Grundstücken, deren Betreten und die Führung von Leitungen über Grundstücke

Exkurs:
Wärmeversorgung im Quartier (§ 107 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Wenn eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde, müssen dennoch für alle Gebäude die Anforderungen des § 10 Abs. 2 bzw. § 50 Abs. 1 erfüllt werden, **aber:**

Wenn eine Vereinbarung über die gemeinsame Erfüllung der Anforderung nach § 10 Absatz 2 Nummer 3 (anteilige Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs) getroffen wird,

muss der Wärme- und Kältebedarf der betroffenen Gebäude (nur) **insgesamt** in einem Umfang durch Maßnahmen nach den §§ 35 bis 45 gedeckt werden, der mindestens der Summe entspricht, die sich aus den einzelnen Deckungsanteilen nach den §§ 35 bis 45 ergibt

Exkurs:
Wärmeversorgung im Quartier (§ 107 GEG)

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Besonderheiten bei Vereinbarungen von Eigentümern über die gemeinsame Erfüllung der Anforderungen des § 50 Abs. 1 (Bestandsgebäude im Quartier)

Bis 31.12.2025 auch derartige Vereinbarungen möglich, bei denen (nur) die von der Vereinbarung erfassten geänderten Gebäude **in ihrer Gesamtheit** die Anforderungen nach § 50 Absatz 1 erfüllen. (§ 103 Abs. 3 und 4, Möglichkeit der Gesamtbilanzierung)

<u>Allerdings:</u>

- Jedes geänderte, von der Vereinbarung umfasste Gebäude
- darf hinsichtlich der Wärmedurchgangskoeffizienten der geänderten Außenbauteile
- die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nach § 48 in Verbindung mit Anlage 7
- um nicht mehr als 40 Prozent überschreiten.

Zudem: Einer derartigen Vereinbarung muss eine einheitliche Planung zugrunde liegen, die eine Realisierung aller Maßnahmen in maximal drei Jahren vorsieht.

4. Teil: Nachrüstpflichten

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

<u>Sofort</u>:

- Kesselregelung
- Raumtemperaturregelung
- Rohrleitungsdämmung (§ 71 GEG i.V.m. Anlage 8 GEG)
- Dämmung von obersten Geschossdecken

Ist weiterhin wie in der EnEV geregelt!

4. Teil: Ölheizungen „geregelt“ statt verboten, §§ 72 ff. GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Ab dem Jahr 2026 wird der Einbau von Ölheizungen „geregelt“ – ein generelles Verbot bleibt aus.

So dürfen auch über den Stichtag hinaus Ölheizungen installiert werden, allerdings müssen diese mit erneuerbaren Energien kombiniert werden.

Für Neubauten besteht diese Pflicht bereits und wird fortgeschrieben.

Für Bestandsgebäude gilt zudem eine Härtefallregelung: Hier dürfen auch künftig reine Ölheizungen eingebaut werden, sofern Erdgas oder Fernwärme nicht zur Verfügung stehen und die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt.

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

4. Teil: Ölheizungen „geregelt“ statt verboten, §§ 72 ff. GEG

Die bereits in der EnEV enthaltene Austauschpflicht für Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, wurde in das GEG integriert.

Ausgenommen sind, wie bisher, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, die nicht zwischen 4 - 400 kW Nennleistung liegen sowie gemäß § 73 GEG, wenn der Eigentümer ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen am 01.02.2002 selbst bewohnt hat.

- Die Pflicht liegt beim Eigentümer und nicht beim Betreiber!

4. Teil: Inspektionspflicht von Klimaanlagen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Anders:

Verantwortlich für die fristgerechte Durchführung der vorgeschriebenen Inspektion von Klima- und Lüftungsanlagen ist der **Betreiber** der Anlage (§ 74 Abs. 1 GEG).

Detaillierte Regelungen zur Inspektionspflicht, Durchführung, Umfang und Zeitpunkt der Inspektion sowie zum inspektionsberechtigten Personenkreis und dem Inspektionsbericht finden sich in den **§§ 74 – 78 GEG**.

4. Teil: Inspektionspflicht von Klimaanlagen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Von der Inspektionspflicht erfasste Anlagen

- Alle Voll- und Teilklimaanlagen, Split-Geräte und Klimageräte ohne Lüftungsfunktion,
- die über eine Kälteleistung von mehr als 12 kW verfügen (§ 74 Abs. 1 GEG) und
- nicht Teil eines Systems für Gebäudeautomation mit Monitoring sind (§ 74 Abs. 3 und Abs. 4).

4. Teil: Inspektionspflicht von Klimaanlagen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Sonderfall
(§§ 74 Abs. 2,
75 Abs. 4 GEG)

- Betrieb mehrerer, gleichartiger Anlagen zwischen 12 und 70 kW
- Stichproben genügen der Inspektionspflicht
- bei Betrieb von bis zu 200 Geräten: jedes zehnte Gerät ist zu inspizieren
- bei Betrieb von mehr als 200 Geräten: jede zwanzigste Anlage ist zu inspizieren

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Zeitpunkt der Inspektion (§ 76 GEG)

Im zehnten Jahr nach Inbetriebnahme oder Erneuerung

ab dann spätestens alle zehn Jahre

Anlagen, die bereits am 1.10.2018 älter als zehn Jahre waren spätestens bis zum 31.12.2022

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Inhalt der Inspektion (§ 75 GEG)

12 – 70 kW	mehr als 70 kW

- ganzheitliche Bewertung des Klimasystems
- d.h. nicht nur das Klimagerät, sondern auch äußere Umstände, z.B. Raumnutzung
- Feststellung der Effizienz der wesentlichen Komponenten
- DIN SPEC 15240: 2019-03

4. Teil: Inspektionspflicht von Klimaanlagen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Zulässiges Inspektionspersonal (§ 77 GEG)

einschlägiger berufsqualifizierender Hochschulabschluss UND Berufserfahrung in Planung, Bau, Betrieb oder Prüfung raumlufttechnischer Anlagen ODER

qualifizierte Berufsausbildung ODER

gleichwertige Aus- und Fortbildung in einem anderen EU-Staat oder der Schweiz, die den vorgenannten Ausbildungen gleichgestellt ist (siehe anabin.kmk.org)

4. Teil: Inspektionspflicht von Klimaanlagen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Inspektionspersonal muss einen Inspektionsbericht fertigen…

→

…der vom Betreiber aufzubewahren ist…

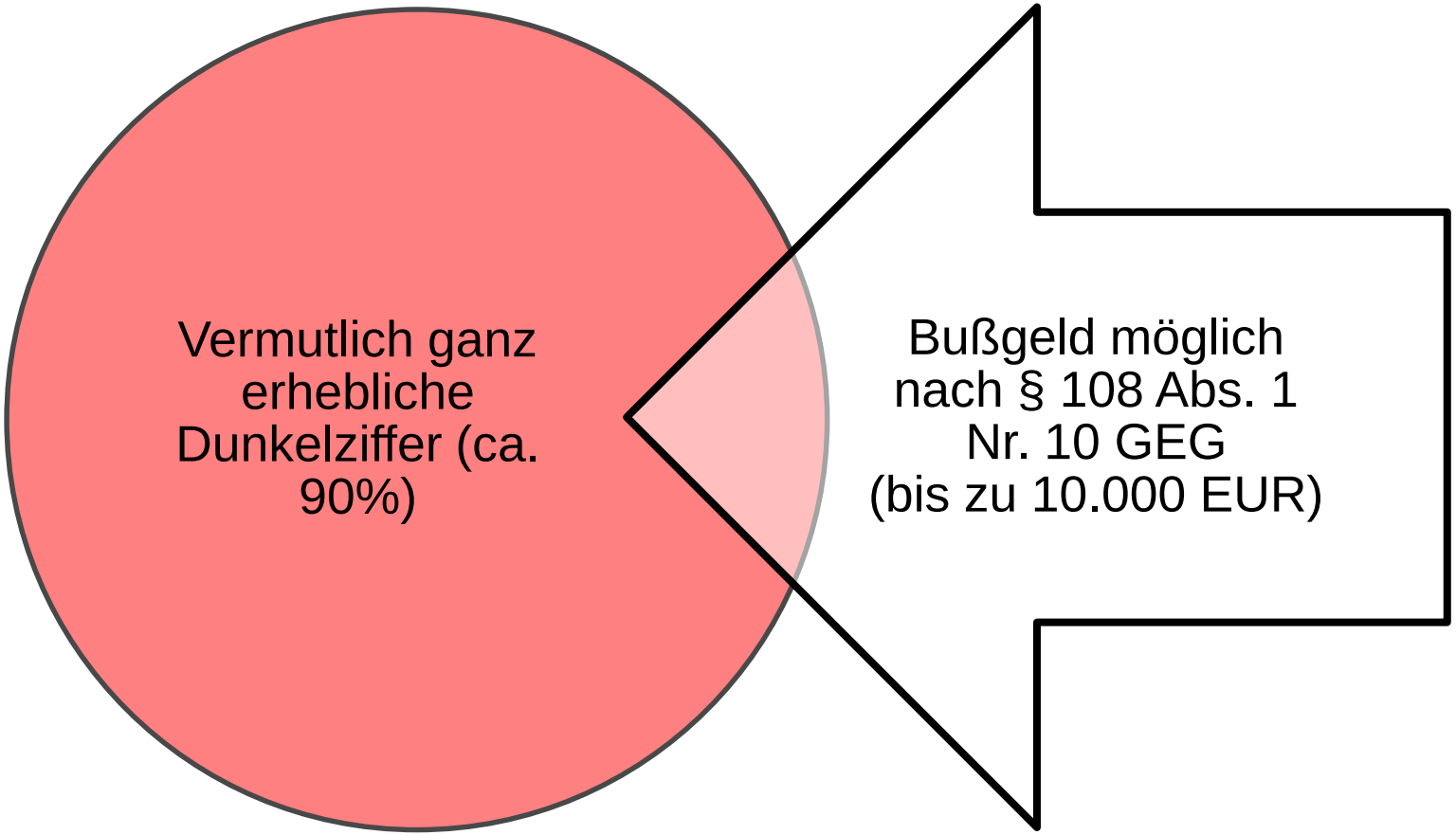
→

…und auf Verlangen der zuständigen Landesbehörde vorzulegen ist (Stichprobe).

Der Bericht erhält eine Registriernummer nach § 98 GEG
=> alle inspizierten Anlagen werden zentral registriert!

4. Teil: Inspektionspflicht von Klimaanlagen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE



HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

4. Teil: Verteilungseinrichtungen

- Wird eine Zentralheizung in einem Gebäude eingebaut, haben der Bauherr oder der Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass die Zentralheizung mit zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe ausgestattet ist.

- Nachrüstung von Regelungen im Bestand:

  Ausstattung bei einer Zentralheizung in einem bestehenden Gebäude hat bis zum 30.09.2021 zu erfolgen.

4. Teil: Ölheizungen „geregelt“ statt verboten, §§ 72 ff. GEG

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Um den Umstieg von Ölheizungen auf klimafreundlichere Heizanlagen zu fördern, wurde als Teil des Klimaschutzprogramms eine Austauschprämie beschlossen, die 40 Prozent der Kosten abdecken sollen.

- Zudem ist der Austausch einer Ölheizung steuerlich absetzbar – der für die steuerliche Förderung geltende Satz beträgt 20 Prozent.

5. Teil: Energieausweispflicht

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Für ein neu geplantes und gebautes Gebäude wird der Energieausweis aufgrund des berechneten Energiebedarfs erstellt (Bedarfs-Energieausweis).

Für die Darstellung des Energieausweises nutzt der Aussteller die Muster, für Wohn-und Nichtwohngebäude (im Gesetzentwurf bisher noch nicht enthalten).

Bei der Ausstellung eines Energieausweises für ein Bestandsgebäude kann auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs ein witterungsbereinigter Endenergie- und Primärenergieverbrauch für die Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung und ggf. auch für Strom bei Nichtwohnbauten angesetzt werden (Verbrauchs-Energieausweis).

5. Teil: Energieausweispflicht

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Bei Abschluss eines Kaufvertrages über ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem Käufer ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten (§ 80 Abs. 4 GEG).

- Gültigkeit des Ausweises 10 Jahre und muss bei Bedarf früher aktualisiert werden.

- Gilt nicht für Baudenkmäler und kleine Gebäude im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 17 GEG.

- Wird die Nutzfläche nicht oder nicht überwiegend vom Eigentümer genutzt, trifft den Nutzer die Pflicht zum öffentlichen Aushang des Energieausweises.

5. Teil: Energieausweispflicht

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Die Pflichten zur Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung sowie die Vorgaben zu Pflichtangaben in Immobilienanzeigen werden mit dem GEG auch auf Immobilienmakler ausgeweitet.

Im Energieausweis sind künftig zusätzlich die Kohlendioxidemissionen eines Gebäudes anzugeben, die sich aus dem Primärenergiebedarf/-verbrauch ergeben.

Zudem werden Angaben zu inspektionspflichtigen Klimaanlagen verlangt. Bei Neubauten muss zum Anteil der erneuerbaren Energien am Wärme- und Kälteenergiebedarf auch der Anteil zur Pflichterfüllung genannt werden.

5. Teil: Energieausweispflicht

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Um die Qualität der Energieausweise zu verbessern, legt der Entwurf strengere Sorgfaltspflichten für Aussteller von Energieausweisen fest.

Sie müssen

– Berechnungen anderer Aussteller einsehen, bevor sie auf dieser Basis einen Ausweis ausstellen.

– Von Eigentümern bereitgestellte Angaben sorgfältig prüfen und nicht verwenden, wenn Zweifel an deren Richtigkeit bestehen,

– Für bestehenden Gebäude eine Vor-Ort-Begehung durchführen oder geeignete Fotos zur Verfügung stellen lassen.

Auch Handwerker und staatlich anerkannte Techniker mit entsprechender Fortbildung werden für Nichtwohngebäude (in Zukunft geplant auch für Neubauten) ausstellungsberechtigt.

7. Teil: Vollzug

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Das Landesrecht (Bauordnungsrecht in NRW) bestimmt den näheren Umfang der Nachweispflicht.

Für ein zu errichtendes Gebäude hat der Bauherr oder Eigentümer der nach Landesrecht zuständigen Behörde durch eine Erfüllungserklärung (§ 92 GEG) nachzuweisen oder zu bescheinigen, dass die Anforderungen dieses Gesetztes eingehalten werden. Die Erfüllungserklärung ist nach Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen, soweit das Landesrecht nicht einen anderen Zeitpunkt der Vorlage bestimmt.

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

7. Teil: Vollzug

- Die Prüfung der Heizkessel und die Austauschpflicht erfolgt gemäß § 97 GEG im Rahmen der Feuerstättenschau durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger.

- Nachweis von Fachunternehmen nach Einbau/Änderung von Bauteilen & Ablagen.

- Kontrollen der Prüfberichte für energetische Inspektionen und Energieausweisen.

7. Teil: Befreiungen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben **auf Antrag** des Eigentümers oder Bauherren von den Anforderungen dieses Gesetzes zu <u>befreien</u>, soweit

1. die Ziele dieses Gesetzes durch andere als in diesem Gesetz vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder

2. die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.

7. Teil: Befreiungen

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Eine **unbillige Härte** liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Anwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können!

7. Teil: Abweichungen

Soweit bei einem Baudenkmal die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.

8. Teil: Bußgeldvorschriften

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

- Nach § 108 Abs. 2 kann eine Ordnungswidrigkeit in den Fällen des § 108 Abs. 1 Nr. 1 – 9 GEG mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

- Nach § 108 Abs. 2 kann eine Ordnungswidrigkeit in den Fällen des § 108 Abs. 1 Nr. 10 – 17 GEG mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

- In den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 €.

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Herzlichen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Norbert Reuber
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Daniela Mechelhoff
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Philipp Verenkotte
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

HECKER WERNER HIMMELREICH
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Sachsenring 69
50677 Köln

Telefon: +49 (0)2 21 / 92 08 1 – 147/146/138
Telefax: +49 (0)2 21 / 92 08 1 – 347/354/338
E-Mail: rb@hwhlaw.de, dm@hwhlaw.de, pv@hwhlaw.de
Internet: www.hwhlaw.de