

GEG – GebäudeEnergieGesetz - Ein Überblick

Das GEG 2020 – gültig seit 01. November 2020 - löst die folgenden bisherigen Regeln ab:
die [Energieeinsparverordnung \(EnEV 2014 / ab 2016\)](#),
das [EnergieEinsparungsGesetz \(EnEG 2013\)](#) und
das [Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz \(EEWärmeG 2011\)](#).

Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes dienen dem vorrangigen Ziel, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren und die Nutzung erneuerbarer Energien zu stärken.

Eine Änderung des GEG zum 01. Januar 2023 reduziert im Neubau den zulässigen Jahresprimärenergiebedarf von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent.

Ein zwingender Anlass für die Sanierungs- bzw. Nachrüstpflicht ist ein Eigentümerwechsel. Dies gilt in allen Fällen des Eigentümerwechsels – sei es durch Hauskauf, Erbe oder Schenkung.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gilt eine Frist von 2 Jahren. Wer die Sanierungspflichten innerhalb dieser Frist nicht erfüllt, muss mit einem Bußgeld von bis zu 50.000€ rechnen.

Die Austausch- bzw. Nachrüstpflicht bezieht sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

Heizung:

Heizkessel vor dem 31. Dez. 1990 installiert:

Heizkessel mit flüssigem oder festem Brennstoff (wie Heizöl und Kohle), die bis Ende des Jahres 1990 installiert wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden.

Verbot ab 30 Jahre nach Installation

Heizkessel nach dem 1. Jan. 1991 installiert:

Ab dem Jahr 1991 installierte Heizkessel mit flüssigem oder festem Brennstoff (wie Heizöl und Kohle), dürfen nach 30 Jahren nicht mehr genutzt werden, darunter fallen sogenannte Standard- und Konstanttemperaturkessel. Ausnahmen bilden Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie Heizungen mit einer Nennleistung unter 4 kW oder über 400 kW.

Verbot ab 1. Januar 2026

Ab 2026 dürfen Ölheizungen in Bestands- und Neubauten nur noch eingebaut werden, wenn ein Teil der Wärmeversorgung auch über erneuerbare Energien sichergestellt wird (hybride Anlage) oder ein Anschluss an das Gasnetz- oder Fernwärmenetz nicht möglich ist.

Warmwasserführende Rohre dämmen:

Nicht gedämmte, zugängliche Heizungs- und Warmwasserrohre oder Armaturen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.

Oberste Geschossdecken oder Dach dämmen:

Die oberste Geschossdecke zu einem nicht ausgebauten und unbeheizten Dachraum muss gedämmt werden. Zumindest dann, wenn diese Decke zugänglich ist und sie die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz nicht erfüllt.

Alternativ kann auch das Dach gedämmt werden (z. B. wenn der Dachboden als Wohnraum genutzt wird).

Außerdem sind auch noch weitere Pflichten im GEG für Altbauten vorgeschrieben:

- Bei Verkauf oder Neuvermietung muss ein Energieausweis erstellt und vorgelegt werden. Denkmalgeschützte Gebäude sind von dieser Pflicht befreit. **HINWEIS:** Im Falle eines Verkaufs muss der Käufer nach Übergabe des Energieausweises an ihn ein informatives Beratungsgespräch mit einem Energieberater zum Energieausweis führen
- Für die Haustechnik sind bestimmte Wartungsintervalle vorgeschrieben. Diese müssen eingehalten werden. Darunter fällt auch die Inspektion der Klimaanlage.

HINWEIS: Noch bevor Sie die Planung von Änderungen an Fassade, Dach oder Fenstern (mehr als 10 % der Fläche) in Auftrag geben, sind Hausbesitzer gemäß GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zu führen.

Als erste Anlaufstelle dazu können Sie Kontakt zur „Verbraucherzentrale Energieberatung“ unter www.verbraucherzentrale-energieberatung.de aufnehmen. Dank der Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ist die Basisberatung (Beratung in den Beratungsstellen sowie Online- und Telefonberatung) **kostenlos**.

Bei einer umfassenden Sanierung darf ein bestimmter Primärenergiebedarf nicht überschritten werden. Eine entsprechende energetische Gesamtbilanz wird meist vom Energieberater erstellt. Bei einer Einzelsanierung (z. B. Dämmung der Fassade oder neue Fenster) gibt das GEG Werte zum Wärmeschutz (U-Werte) vor.

Planen Sie ohnehin, das Gebäude nach dem Kauf zu modernisieren, lohnt sich auch die Beauftragung einer ganzheitlichen Energieberatung. Diese wird zu 80 Prozent vom Staat gefördert und gibt Aufschluss über Kosten, Einsparungen sowie mögliche Fördermittel.

Bei der Einbindung von staatlichen Fördermitteln oder Zuschüssen, beachten Sie bitte folgendes:

Die Antragstellung auf Förderung ohne Einbindung eines Energieeffizienz-Experten (EEE) ist nur für Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik) und Heizungsoptimierung möglich.

Bei einer Antragstellung für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, *die zur Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes an der Gebäudehülle, wie beispielsweise Fenster oder Türen sowie Dämmung der Außenwände oder des Daches, beitragen*, muss ein EEE eingebunden sein.