Kolumne | Dr. Hendrik Hunold, HFP+

Das „Heizungsgesetz" - richtig: das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Auch auf Sylt gilt das neue Gebäudeenergiegesetz 2024. Sein Ziel ist es, einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele zu leisten. Das z.B. durch Maßnahmen zur Einsparung von Treihausgasemissionen, die Nutzung von erneuerbaren Energien und die Vermeidung von Abwärme der Energieversorgung von Gebäuden. Um es etwas greifbarer zu machen: bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen um mindestens 65 %, bis 2040 um mindestens 88 % reduziert werden und bis 2045 auf 0% sinken.

Aber was bedeutet das für Immobilien auf Sylt, z.B. Einfamilienhäuser, Bruchteilseigentum, Ferienwohnungen, Gewerbeimmobilien? Eine vollständige Darstellung kann dieser Beitrag nicht leisten und will er auch nicht. Er versucht, das wichtigste kurz zusammenzufassen:

Die grundsätzliche Aufteilung ist: Bei Neubauten ist es so, wie im „alten"GEG 2023, allerdings mit dem Unterschied, dass die Energieversorgung durch Heizungsanlagen einen 65%igen Anteil aus erneuerbarer Energien erfolgen muss. Bei Gebäuden im Bestand gibt es keine Veränderung gegenüber der Energieeinsparungsverordnung 2014 (ENEV 2014).

Wärmepumpen in Gebäuden ab mindestens 6 Wohnungen oder Nutzungseinheiten müssen ab 31.12.2023 durch eine fachkundige Person einer Betriebsprüfung unterzogen werden (z.B. hydraulischer Abgleich, Heizkurve, Vor- und Rücklauftemperatur, Sichtprüfung) - § 60 a GEG. Fachkundiges Personal sind z.B. Schornsteinfeger, Installateure Heizungsbauer. Das Ergebnis der Prüfung und etwaiger Optimierungsbedarf ist schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden. Die erforderlichen Optimierungsmaßnahmen sind innerhalb von einem Jahr nach der Betriebsprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung und ein Nachweis über die durchgeführten Arbeiten sind auf Verlangen dem Mieter vorzulegen.

Heizungsanlagen in Gebäuden ab mindestens 6 Wohnungen oder Nutzungseinheiten mit Wasser als Wärmeträger (keine Wärmepumpe!), müssen ebenfalls durch eine fachkundige Person einer Betriebsprüfung unterzogen werden - § 60 b GEG (z.B. effiziente Heizungspumpe eingesetzt, Dämmung Rohrleitungen/ Armaturen, Nachtabsenkung). Bei Heizungsanlagen, die nach dem 30.09.2009 aufgestellt sind, hat dies innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Betriebsjahren zu erfolgen. Sind sie vor dem 01.10.2009 aufgestellt, hat dies bis zum 30.09.2027 zu erfolgen. Das Ergebnis der Prüfung und ein Nachweis sind ebenfalls auf Verlangen dem Mieter vorzulegen.

Bei älteren Heizungssystemen als den zuvor dargestellten, gilt generell: Keine Verpflichtung zur Heizungsprüfung, wenn sie mit standardisierter Gebäudeautomation ausgestattet sind, bei Wärmepumpen, die einer Betriebsprüfung unterzogen werden, sowie Heizungsanlagen oder kombinierte Heizungs- und Lüftungsanlagen, die unter eine vertragliche Vereinbarung über ein Energieeffizienzverbesserung, insbesondere unter einen „Energieleistungsvertrag" fallen.

Älteren Heizungssystemen in Gebäuden ab mindestens 6 Wohnungen oder Nutzungseinheiten müssen hydraulisch abgeglichen werden, geprüft und nötigenfalls eine Optimierung der Heizflächen unterzogen werden. Zudem ist die Vorlauftemperaturregelung anzupassen. Hierüber ist eine Bestätigung auszustellen. Sie ist auf Verlangen dem Mieter

Fazit:

Sie sehen, es ist viel und dazu nicht zu leicht zu verstehen (obgleich ich versucht habe, es auf das Wesentliche zu reduzieren). Man benötigt Fachwissen, nicht nur in technischer, sondern auch in rechtlicher Hinsicht. Sprechen Sie uns daher bitte und gerne bei allen rechtlichen Dingen an, die Sie interessieren.

Dr. Hendrik Hunold befasst sich seit seit mehr als 15 Jahren mit dem Bau- und Immobilienrecht. Er vertritt u.a. Bauherren, Bauunternehmen, Planer und Investoren gerichtlich und außergerichtlich.

Dr. Hendrik Hunold (Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht)

HFP+

"Bau- & Immobilienrecht. Direkt vor Ort.

Kompetent Persönlich. Lösungsorientiert.

München
Fritz-Erler-Straße 30
81737 München
T + 49 (0)89 92131563 0
muenchen@hfp-legal.de

Stuttgart
Gablenberger Hauptstraße 45
70186 Stuttgart
T + 49 (0)711 4009956 0
stuttgart@hfp-legal.de

Sylt
Hauptstraße 13
25995 Wenningstedt
T + 49 (0)4651 338646 0
sylt@hfp-legal.de

www.hfp-legal.de