



Diplom-Physiker Klaus Lambrecht ist Experte für Energieplanung und in Praxis, Forschung und Lehre tätig.

FOTO: ALINA LAMBRECHT

Höhere Anforderungen an Neubauten

Das Gebäudeenergiegesetz gibt energetische Standards für Neubau und Sanierung vor. Das GEG gilt seit 1. November 2020, im Januar 2023 tritt nun eine Novelle in Kraft: Damit wird der zulässige Jahresprimärenergiebedarf von Neubauten reduziert – von aktuell 75 Prozent des definierten Referenzgebäudes auf dann 55 Prozent. Neben dem Primärenergiebedarf regelt das Gesetz außerdem die Dämmqualitäten. Die Vorgaben dazu bleiben aber so wie gehabt.

Weitere Änderungen in Sicht Im Wesentlichen gilt: Häuser sollen sparsam sein, indem sie gut gedämmt werden. Und die Energie, die zugeführt wird, soll erneuerbar sein. Da sich die Qualität eines Gebäudes aber nicht allein durch die Dämmung beschreiben lässt, sollen ab 2024 neue Anforderungsgrößen eingeführt werden. Nach der Novelle 2023 ist also vor der Novelle 2024. Diese wird noch weitere Änderungen enthalten – sowohl für den Neubau als auch für den Bestand. So ist etwa geplant, dass jede neue Heizung mindestens zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen soll. Um hier gut gewappnet zu sein, rate ich, rechtzeitig eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen. Diese wird mit bis zu 80 Prozent gefördert. Infos dazu finden Sie unter www.bafa.de/ebw.

Eigentum verpflichtet

Wer ein Einfamilien- oder Zweifamilienhaus kauft oder erbt, das vor Februar 2002 fertiggestellt worden ist, sollte sich über die im Gebäudeenergiegesetz formulierten Sanierungspflichten informieren. Schließlich könnten Sie davon betroffen sein.

FOTO: IMAGO/WESTEND61

Viele Menschen beschäftigen sich derzeit mit Fragen rund ums Energiesparen. Eigentümer und Eigentümerinnen überlegen, wie sie ihre Immobilie verbessern können. Manche von ihnen müssen das sogar, weil es das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorschreibt. Wenn Sie einen Altbau erwerben oder erworben haben, könnten demnach folgende Sanierungspflichten auf Sie zukommen: die Dämmung der obersten Geschossdecke, die Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen und außerdem der Austausch der vorhandenen Heizung.

Aufforderung an Erwerber Diese Nachrüstpflichten sind nicht neu. Doch das Gesetz macht eine Ausnahme für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn sie schon am Stichtag 1. Februar 2002 in der Immobilie gewohnt haben. Dann wird es zur Aufgabe der Käufer oder Erben, die Vorgaben umzusetzen. Nach dem (ersten) Eigentumsübergang haben Sie dafür zwei Jahre Zeit – andernfalls drohen Bußgelder. Gemäß § 47 GEG müssen Sie tätig werden, falls die Decken der beheizten Räume zum unbeheizten Dachraum (= oberste Geschossdecke) die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz* nicht erfüllen. „Sie können entweder diese oberste Geschossdecke dämmen oder alternativ das darüber liegende Dach“, sagt Klaus Lambrecht, Diplom-Physiker und Experte für Energie-

Was gefordert ist, wird meist nicht gefördert: Wer besser saniert, als vom GEG verlangt, hat gute Chancen auf finanzielle Hilfen vom Staat.



Sanierer müssen Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz einhalten.

Befreiung von den Sanierungspflichten

Die Dämmpflichten gelten nicht, wenn die erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (vgl. § 47 und § 72).

Abweichungen von GEG-Anforderungen sind zudem möglich

- ... bei Baudenkmälern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz,
- ... auf Antrag des Eigentümers, wenn die Ziele des GEG durch andere Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden können oder
- ... die Anforderungen durch unangemessenen Aufwand zu unbilliger Härte führen, insbesondere bei nachgewiesener Unwirtschaftlichkeit.

planung. Nach § 71 GEG sind in unbeheizten Räumen zudem die noch ungedämmten, zugänglichen Heizungs- und Warmwasserleitungen nachzurüsten. Der Austausch von Öl- oder Gasheizungen, die älter als 30 Jahre sind, ist in § 72 geregelt. Ein Betriebsverbot gibt es aber nur für Konstanttemperaturkessel. Diese wurden bis Mitte der 1980er-Jahre installiert. „Wer einen Niedertemperatur- oder Brennwertkessel hat, muss aktuell nichts tun“, so Lambrecht. Jedoch hat die Regierung bereits beschlossen, dass es hier Nachjustierungen geben wird. Hinsichtlich der Dämmpflichten (also von Geschossdecke und Rohrleitungen) lässt die aktuelle Gesetzeslage ebenfalls Ausnahmen zu: Eigentümer müssen nicht handeln, wenn die „für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.“ Klaus Lambrecht weist aber auf den Nutzen des baulichen Wärmeschutzes hin. „Gerade die Dämmung der obersten Geschossdecke ist einfach, kostengünstig und zugleich effizient.“

Qualität der Maßnahmen Das GEG sieht nicht nur Pflichtsaniierungen vor. Es stellt auch energetische Mindestanforderungen an Gebäude. Diese greifen im Bestand, sobald mehr als 10 Prozent einer Außenbauteilfläche, etwa von Dach oder Fassade, erneuert werden. „Dann dürfen Sie den jeweiligen Höchstwert des Wärmedurchgangs-

koeffizienten, U-Wert genannt, nicht überschreiten“, so der Energieplaner. Er nennt ein Beispiel: „Wird die Außenwand gedämmt, liegt der zulässige U-Wert des Bauteils bei 0,24 W/(m² K).“ Bei einer Komplett-sanierung ist alternativ der Nachweis möglich, dass das Gebäude als Ganzes GEG-konform ist. Lambrecht rät Eigentümern, sich nicht nur an Mindeststandards zu orientieren. Wer mehr macht als gefordert (etwa bei der Außenwanddämmung den U-Wert 0,20 W/(m² K) erreicht), kann schließlich finanzielle Hilfe erhalten. „Die Zuschüsse aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind attraktiv“, meint der Experte. „Sie rentieren sich umso mehr, je schlechter der Ausgangszustand ist. Dann haben Sie hohe Sowieso-Kosten und einen vergleichsweise kleinen Anteil an energetisch bedingten Mehrkosten.“ Wer Handlungsbedarf hat, sollte Förderoptionen also unbedingt prüfen. **cr**

QUELLE: CONSULT LAMBRECHT JUNG MANN PARTNER