

## § 2 Das GEG-Reformgesetz

### Übersicht

Rn.

A.

Einführung und Überblick1	
B.	Die neuen
Regelungen im Einzelnen	6
Zweck und Ziel des GEG – der neue § 1 GEG	6
II. Die 65-Prozent-EE-Vorgabe	13
1. Wärme – und Kältebedarf eines Gebäudes	14
2. Wer ist verpflichtet – Persönlicher Anwendungsbereich	17
3. Ab wann gilt die 65-Prozent-EE-Vorgabe – Zeitlicher Anwendungsbereich	20
a) Verzahnung mit der Wärmeplanung, § 71 Abs. 8, Abs. 10 GEG	19
aa) Entscheidung über Wärmenetzausweisung	26
bb) Großstädte	32
cc) Kleinstädte	33
b) (Doch) kein sofortiger Heizungsaustausch, sonstige Pflichten nach § 71 Abs. 9, Abs. 11 GEG	34
aa) stufenweise Erhöhung EE-Anteil, § 71 Abs. 9 GEG	41
bb) Energieberatung, § 71 Abs. 11 GEG	43
c) Allgemeine Übergangsregelung, § 71i GEG	46
d) Besondere Übergangsfrist bei Anschluss an Wärmenetz, § 71j GEG	48
e) Besondere Übergangsfrist bei „H2 -Ready“-Heizungen, § 71k GEG	55
f) Besondere Übergangsfristen bei Etagenheizungen, § 71l GEG	60
g) Besondere Übergangsfrist bei Hallenheizungen, § 71m GEG	70
4. Betroffene Gebäude und Gebäudetechnik – sachlicher Anwendungsbereich	76
a) Betroffene Gebäude	75
b) Begriff der Heizungsanlage	86
c) Heizungsanlagen, die in ein Gebäudenetz einspeisen, § 71 Abs. 1 S. 2 GEG	89
d) Konkretisierung des sachlichen Anwendungsbereichs, § 71 Abs. 4 GEG	90
e) Nicht erfasste Heizungsanlagen	95
f) Anwendung des § 71 Abs. 9 GEG im Rahmen des § 71 Abs. 12 GEG	99
5. Grundsatz der Wahlfreiheit – sog. Technologieoffenheit	103
6. Nachweis der Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe; Vollzug	105
a) Vollzug §§ 92 ff. GEG	106
aa) private Nachweise / Unternehmererklärung	110
bb) Erfüllungserklärung	113
cc) Vollzugshinweise und zuständige Behörde (Beispiel: Bayern)	117
dd) Der Bezirksschornsteinfeger	119
b) Anrechnung unvermeidbarer Abwärme nach § 71 Abs. 6 GEG	124
c) Fiktion der Erfüllung durch gesetzlich geregelte Erfüllungsoptionen	130
d) Einzelnachweis gem. § 71 Abs. 2 S. 2 GEG	135
e) Darstellung in Energieausweis	138
III. Die Erfüllungsoptionen im Einzelnen	140
1. Anschluss an ein Wärmenetz	140
a) Begriff des Wärmenetzes	140
b) Der Regelungsinhalt des § 71b GEG im Einzelnen	142
aa) Neues Wärmenetz	145
bb) Bestehendes Wärmenetz	146
c) Nachweis, Vollzug	146
2. Wärmepumpe	148
a) Begriff der Wärmepumpe	148
b) In bestehenden Wohngebäuden	150
c) Verordnungsermächtigung gem. § 71p GEG	151
d) Energiewirtschaftsrechtliche Besonderheiten	153
aa) Europarecht	155
bb) nationales Energiewirtschaftsrecht	157
3. Strom-Direktheizung nach Maßgabe des § 71d GEG	161
a) Begriff der Stromdirektheizung	161

	R.n.
b) Anwendungsbereich .....	162
c) Neubau .....	165
d) Bestandsgebäude .....	166
aa) Bestandsgebäude samt Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger .....	168
bb) Ausnahme: Einzelraum-Stromdirektheizung im Bestandsgebäude .....	169
4. Solarthermie .....	170
a) Definition solarthermische Anlage .....	170
b) Regelungsinhalt .....	171
5. Biomasse oder Wasserstoff .....	174
a) Biomasse .....	175
aa) Flüssige Biomasse, § 71f Abs. 2. ....	178
bb) Biomethan, biogenes Flüssiggas, § 71f Abs. 3. ....	179
b) Grüner und blauer Wasserstoff .....	179
c) Vollzug .....	181
6. Feste Biomasse (Hackschnitzel, Pellets) .....	183
a) Regelungsinhalt .....	183
b) (Doch) nicht zwingend in Kombination mit Pufferspeicher und Solaranlage .....	187
c) Vollzug .....	188
7. Wärmepumpen- oder eine Solarthermie-Hybridheizung, § 71h GEG .....	190
a) Wärmepumpen-Hybridheizung .....	189
aa) Vorrang der Wärmepumpe .....	194
bb) sonstige Vorgaben .....	195
b) Solarthermie-Hybridheizung, § 71h Abs. 2 bis Abs. 5 .....	198
aa) Anforderungen an die solarthermische Anlage .....	200
bb) Anforderungen an die Biomasse-, Gas- oder Flüssigbrennstofffeuerung .....	203
cc) Kleinere Aperturflächen, § 71h Abs. 5 GEG .....	204
c) Vollzug .....	204
IV. Gebäudeautomation, § 71a GEG .....	206
1. Begriff der Gebäudeautomatisierung und -steuerung .....	207
2. Bestands-Nichtwohngebäude, § 71 Abs. 1, Abs. 4 GEG .....	209
3. Bestands-Nichtwohngebäude mit vorhandener Gebäudeautomation .....	212
4. Neubau-Nichtwohngebäude .....	213
5. Vollzug .....	214
V. Betriebsprüfung von Wärmepumpen .....	215
1. Anwendungsbereich .....	216
2. Inhalt und Zweck .....	218
3. Nachweis und Durchführung von Optimierungsmaßnahmen; Vollzug .....	222
4. Weitere europarechtliche Vorschriften .....	224
VI. Gesetzliche Pflichten zur Prüfung und Optimierung von älteren Heizungen .....	225
1. Regelungszweck .....	226
2. Regelungsinhalt .....	227
a) Heizungsanlagen vor dem 1.10.2009 .....	226
b) Heizungsanlagen nach dem 30.9.2009 .....	227
c) Nicht betroffene Heizungsanlagen, § 60b Abs. 7 GEG .....	228
d) Inhalt und Umfang der Betriebsprüfung .....	229
e) „bei Gelegenheit“, § 60b Abs. 4 GEG .....	231
f) Dokumentation; Nachweis § 60b Abs. 5 GEG .....	232
g) Wiederholung der Betriebsprüfung, § 60b Abs. 6 GEG .....	235
VII. Gesetzliche Pflicht zum hydraulischen Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung .....	237
1. Regelungszweck .....	238
2. Regelungsinhalt .....	239
a) Hydraulischer Abgleich .....	239
b) Dokumentation; Nachweis § 60c Abs. 4 GEG .....	241
VIII. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen gesetzliche Pflichten .....	243
IX. Härtefallregelungen, Befreiungen, Abweichungen .....	246

## C.

Rechtspolitischer Ausblick250

## A. Einführung und Überblick

Das Heizungsgesetz reformiert wesentliche Teile des Gebäudeenergiegesetzes (→ § 1 Rn. 1 7 ff.). Der Gesetzgeber erlässt die zweite GEG-Novelle, dessen Gesetzgebungsverfahren in die Rechtsgeschichte eingehen wird (→ § 1 Rn. 11 ff.). ■fehlende Fettung

Eine der Kernbotschaften des Gesetzgebers ist die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien zur Deckung des Energiebedarfs eines Gebäudes. Die Regelungen im Teil 4, §§ 71 ff. GEG, ersetzen wesentliche Vorschriften des GEG. Es etabliert ein einheitliches Regelungssystem der Anforderungen von Heizungsanlagen für Neubau und Bestand.<sup>1</sup> Durch die neuen Regelungen werden die Nutzung erneuerbarer Energien auf einen Anteil von 65 % erhöht (nachfolgend „65-Prozent-EE-Vorgabe“<sup>2</sup> ■% ausschreiben oder nicht?).<sup>2</sup> Der Gesetzgeber regelt insbes., wer, in welcher Gebäudeart, wann und mit welcher Heizungsanlagen-Technologie die Anforderungen der 65-Prozent-EE-Vorgabe zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs erfüllen muss sowie in welcher Form der Nachweis und der Vollzug in der Praxis funktioniert.

Entgegen manchen Mythen sieht das Heizungsgesetz (doch) keine sofortige Pflicht zum 3 Heizungsaustausch vor. Auch offene Kamine können rechtsicher weiter genutzt bzw. eingebaut werden. Zudem sind umfangreiche Betreiberpflichten zur Prüfung der Heizungsanlagen ergänzt worden. Hervorzuheben ist insbes. die Einfügung des § 71a GEG, der im Bestand wie im Neubau die Immobilienwirtschaft, Industrie und Gewerbe in die Pflicht nimmt, ihre Immobilien mit Gebäudeautomationstechnik auszustatten. Die Nichtbeachtung der Anforderungen ist u.a. bußgeldbewehrt und hat behördliche Anordnungen zur Folge. Das GEG-Reformgesetz sieht jedoch Übergangsfristen und Härtefallregelungen vor. ■fehlende Fettung

Das Kapitel § 2 stellt die wesentlichen Inhalte, Grundlagen und wichtigsten Verknüpfungen innerhalb des (Gebäude-)energierechts dar. Im Folgenden wird die „Mechanik“ 4 des Gesetzes beschrieben, die sich aus Wortlaut und Gesetzesmaterialien ergibt. Dabei nimmt die Darstellung Bezug auf energierechtliche Besonderheiten, Verknüpfungen zB zum Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, auf gebäudeenergierechtliches Landesrecht am Beispiel des Freistaats Bayern und technische Beschreibungen von Heizungstechnologien. Zur technischen Machbarkeit verschiedener Heizungstechnologie und zur Frage, ob einzelne Technologien privilegiert behandelt werden, kann aus juristischer Sicht nur bedingt Stellung genommen werden. Es dürfte anhand der im Einzelnen unterschiedlichen Anforderungen der Erfüllungsoptionen aus dem Gesetz deutlich hervorgehen, dass insbes. Wärmepumpen und der Anschluss an ein Wärmenetz politisch priorisiert werden. Bei technischen Einzelfragen wird in den kommenden Jahren in der öffentlichen wissenschaftlichen Debatte viel im Fluss sein, was wiederum Auswirkungen auf die gesetzgeberische Aktivität hat. ■fehlende Fettung

Der Teil enthält auch zahlreiche Anmerkungen zu offensichtlichen gesetzgeberischen 5 Missgriffen, Widersprüchen, systematischen bzw. logischen Brüchen und fehlenden Verknüpfungen innerhalb und außerhalb des GEG. Diese sollen zum Verständnis beitragen. Hervorzuheben sind insbes. die uneinheitliche Verwendung von Terminologie („Gebäudeeigentümer“, „Verantwortlicher“, „Belieferter“, „Betreiber der Heizungsanlage“), der teils unsystematische und schwer verständliche Aufbau des Gesetzes bezüglich der Anwendung von allgemeinen und besonderen Übergangsfristen, aber auch bezüglich der Vollzugsvorschriften. Der Gesetzgeber verwendet zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe. Das Beispiel Wärmepumpe zeigt außerdem, dass der Gesetzgeber das Energiewirtschaftsrecht (zB § 14a EnWG samt Festlegungen der BNetzA) nicht mit dem Gebäudeenergierecht verknüpft hat. ■fehlende Fettung

<sup>1</sup> BT-Drs. 20/6875, 49.

<sup>2</sup> BT-Drs. 20/6875, 97.

## B. Die neuen Regelungen im Einzelnen

### I. Zweck und Ziel des GEG – der neue § 1 GEG

- 6 Die Nutzung erneuerbarer Energien rückt nun auch im Gebäude- und Wärmesektor in den gesetzgeberischen Fokus. Der Gesetzeszweck wird in § 1 GEG ergänzt. Im Regelungssystem des Gebäudeenergiegesetzes stellt dies eine wesentliche Änderung des Teil 1 „Allgemeiner Teil“ dar. ■ fehlende Fettaug
- 7 Neben dem § 1 Abs. 1 GEG ist das Einfügen von § 1 Abs. 3 GEG hervorzuheben, der das **überragende öffentliche Interesse** an der Nutzung von erneuerbaren Energien festschreibt. Der Gesetzgeber betont außerdem, dass der Betrieb von Anlagen sowie der dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien sowie die Effizienzmaßnahmen in Gebäuden der **öffentlichen Sicherheit** dienen. Der Wortlaut der Norm entspricht nahezu wortgleich dem § 2 EEG.
- 8 So nimmt die Gesetzesbegründung auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) Bezug. Die herausragende Bedeutung der Förderung erneuerbarer Energiequellen sei deshalb gerechtfertigt, weil die Nutzung dieser Energiequellen zum Umweltschutz, zur nachhaltigen Entwicklung, zur Sicherheit und Diversifizierung der Energieversorgung beiträgt sowie die Erreichung der Zielvorgaben des Kyoto-Protokolls zum Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen beschleunigen kann.<sup>3</sup> Energieerzeugnisse seien – infolge ihrer außerordentlichen Bedeutung als Energiequelle in der modernen Wirtschaft – als wesentlich für die **Existenz eines Staates** anzusehen. Nicht nur das Funktionieren seiner Wirtschaft, sondern v.a. auch das seiner Einrichtungen und seiner wichtigen öffentlichen Dienste und selbst das Überleben seiner Bevölkerung hingen von Energieerzeugnissen ab. Eine Versorgungsunterbrechung und die sich daraus für die Existenz eines Staates ergebenden Gefahren könnten seine öffentliche Sicherheit schwer beeinträchtigen.<sup>4</sup>
- 9 Der Gesetzgeber überträgt diese Erwägungen entsprechend auf die Energieversorgung von Gebäuden.<sup>5</sup> Der Fokus auf erneuerbare Energien im Wärmesektor fügt sich in die Historie der Gesetzgebung des Energiewirtschaftsrechts und insbes. der Energiewende der letzten Jahre ein. Auch die Wärmewende ist nun nicht mehr nur ein klima- und umweltpolitisches Programm, sondern kann als wichtiger Baustein nationaler Sicherheit und Geopolitik verstanden werden, um die Abhängigkeit von Importen fossiler Energien zu reduzieren. ■ fehlende Fettaug
- 10 Das **überragende öffentliche Interesse** von erneuerbaren Energien hat die praktische Konsequenz, dass alle staatlichen Stellen, zB Behörden, die Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen als **vorrangig** gegenüber anderen privaten oder öffentlichen Belangen berücksichtigen müssen. Erneuerbare Energien setzen sich gegenüber anderen öffentlich-rechtlichen Schutzgütern durch, zB Denkmalschutz-, Immissionsschutz-, Bau- oder Straßenrecht.<sup>6</sup> Der Gesetzgeber möchte behördliche Ermessensentscheidungen beschleunigen und insbes. die „Entscheidungsfreudigkeit“ zugunsten erneuerbarer Energien stärken. In diesem Zusammenhang wird zu prüfen sein, wie sich die als Abwägungs-, Planungs- und Auslegungsdirektive des § 1 Abs. 3 GEG im Einzelnen auf Verwaltungsverfahren und auf die Verwaltungspraxis in den jeweiligen Bundesländern auswirken wird. Im Blick zu nehmen ist dabei insbes. die kommunale Planungshoheit.

<sup>3</sup> EuGH Urt. 2016, C-346/14 Rn. 73; Es sei darauf hingewiesen, dass die Gesetzesbegründung zur zweiten Novelle des GEG zum § 1 Abs. 3 GEG nahezu wortgleich zur Gesetzesbegründung zum § 2 EEG 2023 ist.

<sup>4</sup> EuGH Urt. 1984, 72/83 Rn. 34.

<sup>5</sup> BT-Drs. 20/6875, 92, 93.

<sup>6</sup> BT-Drs. 20/6875, 92, 93.

Hintergrund dieser Erweiterung der Zwecksetzung des GEG sind die europarechtlichen 11  
 Erwägungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor als Alternative zu fossil  
 betriebenen Heizungsanlagen. Nach den Erwägungsgründen der Verordnung (EU) 2022/  
 2577<sup>7</sup> dient insbes. der Einbau von Wärmepumpen der Verringerung des Erdgasbedarfs wäh-  
 rend der Heizperiode und somit auch langfristig der Verringerung der Preisvolatilität von  
 Erdgas. Der Ordnungsgeber nennt Wärmepumpen ausdrücklich als Anlagen im Bereich  
 der erneuerbaren Energien, die von entscheidender Bedeutung sind für die Eindämmung  
 des Klimawandels, die Senkung der Energiepreise, die Verringerung der Abhängigkeit der  
 Union von fossilen Brennstoffen und für die Gewährleistung der Versorgungssicherheit.<sup>8</sup>  
 Die Mitgliedstaaten sollen diese Erwägungen und die Vermutung, dass Anlagen zur Er-  
 zeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Wärmepumpen, von über-  
 wiegendem öffentlichen Interesse sind und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit  
 dienen, zur beschleunigten Umsetzung anwenden.<sup>9</sup> Diese Erwägungen erscheinen etwas  
 missverständlich, denn die Wärmepumpe ist keine Erneuerbare-Energien-Anlage im Sin-  
 ne einer Erzeugungsanlage, sondern per se eine Anlage, die Strom verbraucht, um dann  
 Wärme zu erzeugen. Entscheidend für die Wärmepumpe ist also, wie der zu verbrauchende  
 Strom erzeugt wird. Nach aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes wurden im  
 ersten Halbjahr 2023 ca. 53,4 % der Stromeinspeisung im Netzgebiet der Bundesrepublik  
 Deutschland durch erneuerbare Energien erzeugt, wohingegen im ersten Halbjahr 2022  
 der Anteil noch bei ca. 48,4 % lag.<sup>10</sup> Der verbleibende Anteil der Stromeinspeisung (1.  
 Halbjahr 2023: 46,6 %; 1. Halbjahr 2022: 51,6 %) wird durch konventionelle Energieträger,  
 insbes. Kohle, Kernenergie und Erdgas, erzeugt. ■ fehlende Fettaug

Der Vorrang der erneuerbaren Energien gilt allerdings ausdrücklich nicht gegenüber 12  
 Belangen zur unmittelbaren Sicherheit der Landes- und Bündnisverteidigung und soll aus-  
 nahmsweise auch dann nicht anwendbar sein, wenn der in die Schutzgüterabwägung ein-  
 zustellende öffentliche Belang ein dem Art. 20a GG vergleichbaren verfassungsrechtlichen  
 Rang zugeschrieben werden kann.<sup>11</sup> ■ fehlende Fettaug

## II. Die 65-Prozent-EE-Vorgabe

Mit der zweiten Novelle des GEG erhöht der Gesetzgeber die Anforderungen an neu 13  
 eingebaute Heizungsanlagen in allen Neu- und Bestandsbauten. Nach § 71 Abs. 1 GEG  
 dürfen Heizungsanlagen ab Inkrafttreten des Gesetzes grds. nur errichtet oder aufgestellt  
 werden, wenn sie den Wärme- und Kältebedarf des Gebäudes zu mind. 65 % mit erneu-  
 erbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme decken (nachfolgend „65-Prozent-EE-

<sup>7</sup> Verordnung (EU) 2022/2577 des Rates vom 22.12.2022 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien, Amtsblatt der europäischen Union v. 29.12.2022, L335/36.

<sup>8</sup> Erwägungsgründe 5 und 8 der Verordnung (EU) 2022/2577 des Rates vom 22.12.2022 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien, Amtsblatt der europäischen Union v. 29.12.2022, L335/36.

<sup>9</sup> Erwägungsgrund 8 der Verordnung (EU) 2022/2577 des Rates vom 22.12.2022 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien, Amtsblatt der europäischen Union v. 29.12.2022, L335/36.

<sup>10</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 351 vom 6.9.2023: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23\\_351\\_43312.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_351_43312.html) (zuletzt abgerufen am 27.9.2023). Hinweis: In der Statistik erfasst werden alle Kraftwerke und Erzeugungsanlagen in Deutschland, die Strom in das Netz für die allgemeine Versorgung einspeisen. Nicht enthalten ist Strom, der in Industriekraftwerken erzeugt und direkt in den Industriebetrieben wieder verbraucht wird. Die im Inland erzeugte und ins Netz eingespeiste Strommenge ist auch deshalb nicht gleichzusetzen mit dem Stromverbrauch, da auf dem Weg zu den Verbrauchsstellen sogenannte Netzverluste auftreten sowie der Saldo aus Stromimporten und -exporten berücksichtigt werden muss.

<sup>11</sup> BT-Drs. 20/6875, 92, 93.

**Vorgabe“** genannt). Die Nichteinhaltung der Vorgaben ist bußgeldbewehrt. Für bestimmte Gebäude gibt es Übergangsfristen.

### 1. Wärme – und Kältebedarf eines Gebäudes

- 14 Für die Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe ist die rechnerische Bestimmung des gesamten Wärme- bzw. Kälteenergiebedarfs des zu betrachtenden Gebäudes maßgeblich. ■fehlende Fettung
- 15 „Wärme- und Kälteenergiebedarf“ wird in der handwerklichen Praxis zuweilen auch als Heizenergiebedarf bezeichnet und ist in § 3 Abs. 1 Nr. 31 GEG definiert als die Summe aus der zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung jährlich benötigten Wärmemenge, einschließlich des thermischen Aufwands für Übergabe, Verteilung und Speicherung der Energiemenge, und der zur Deckung des Kältebedarfs für Raumkühlung jährlich benötigten Kältemenge, einschließlich des thermischen Aufwands für Übergabe, Verteilung und Speicherung der Energiemenge.
- 16 Die Berechnung des Wärme- und Kälteenergiebedarfes erfolgt gem. §§ 20, 21, 24–29 GEG, die durch die zweite Novelle des GEG lediglich redaktionelle Änderungen erfuhren. Der Heizenergiebedarf wird im Energieausweis (§§ 79–88 GEG) bezogen auf das Gebäude dargestellt. Hat man also den Wärme- und Kälteenergiebedarf seines Gebäudes belastbar bestimmt, fordert die 65-Prozent-EE-Vorgabe diesen anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken. ■fehlende Fettung

### 2. Wer ist verpflichtet – Persönlicher Anwendungsbereich

- 17 Gem. § 8 Abs. 1 GEG ist für die Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe der Bauherr oder der Eigentümer verantwortlich, soweit im Gesetz nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher<sup>12</sup> bezeichnet ist. Daneben können im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen verantwortlich sein, die im Auftrag des Eigentümers oder des Bauherrn, zB ein Contractor, bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden, § 8 Abs. 2 GEG. ■fehlende Fettung
- 18 Im Ergebnis tragen Bauherren von Neubau-Immobilien-Projekten und Immobilien-Bestandshalter für die Einhaltung der Anforderungen nach dem GEG die Verantwortung. Das gleiche gilt jedoch auch für bauausführendes Fachpersonal, Bauplaner und Architekten sowie Betreiber von gebäudetechnischen Anlagen, sofern sie im Auftrag des Bauherrn bzw. des Eigentümers tätig werden. V.a. die gesetzliche Einbeziehung beispielsweise eines Generalunternehmers als „Verantwortlichen“, ist im Rahmen der vertraglichen Ausgestaltung des entsprechenden Generalunternehmervertrages einzelfallabhängig zu prüfen und zu berücksichtigen. ■fehlende Fettung
- 19 In der Systematik definiert § 8 GEG den „Verantwortlichen“ für die Einhaltung der Anforderungen des Gesetzes. Warum der Gesetzgeber beispielweise in § 71 Abs. 2 GEG abweichend von § 8 Abs. 1 Hs. 1 GEG vom „Gebäudeeigentümer“ oder „Eigentümer“ spricht, erschließt sich nicht. Es wird nicht klar, ob der Gesetzgeber diesem die Verantwortung gem. § 8 Abs. 1 Hs. 2 GEG bewusst zuweisen möchte oder ob es sich hierbei nur um ein redaktionelles Versehen handelt. Es spricht viel dafür, dass es sich bei der Terminologie „Gebäudeeigentümer“ um ein redaktionelles Versehen handelt, da der Gesetzgeber in den §§ 71 ff. GEG auch häufig zusätzlich den Begriff des „Betreibers einer Heizungsanlage“, „Verantwortlichen“ oder „Eigentümers“ verwendet. Es ist schlicht nicht ersichtlich, worin der sachliche Grund der Differenzierung zwischen „Gebäudeeigentümer“, „Eigentümer“, „Betreiber einer Heizungsanlage“ und dem „Verantwortlichen“ bezogen auf die einzelne Norm besteht. Einzig den „Verantwortlichen“ kann sich der Rechtsanwender mit Blick

<sup>12</sup> Im Folgenden wird die verpflichtete Person nach § 8 GEG für die Zwecke dieser Monografie als „Verantwortlicher“ bezeichnet.



auf § 8 GEG systematisch erschließen. Der Gesetzgeber bedenkt nicht, dass der Begriff des „Gebäudeeigentümers“ insbes. dem Sachenrecht des BGB und auch dem Energie-wirtschaftsrecht fremd ist. Jedenfalls fehlt ein erkennbarer Zweck dieses Begriffs, was dann unschädlich wäre, wenn die Terminologie im Gebäudeenergierecht eigenständige Bedeutung hätte. Eine solche ist aber dem Gesetz nicht zu entnehmen. Die Konsequenz ist vielmehr: Rechtsunsicherheit. So wird zu prüfen sein, ob unter diesen Begriff insbes. ein Nießbraucher, Mit- bzw. Bruchteilseigentümer, Erbbauberechtigter oder auch ein wirtschaftlich Berechtigter fällt. Die Terminologie ist iÜ mit Blick auf die Regelungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in § 71n GEG unsystematisch. ■ fehlende Faltung

### 3. Ab wann gilt die 65-Prozent-EE-Vorgabe – Zeitlicher Anwendungsbereich

Da die **Verzahnung mit der Wärmeplanung**, § 17 Abs. 8 E-EEG, Abs. 10 GEG zeitlichen Regelungen zur Wärmeplanung zum 1.1.2024 – das WPG – geschaffen. Das WPG definiert insbes. die Pflichten, Voraussetzungen und Fristen der Gemeinden und Städten zur Erstellung von sog. Wärmeplänen.<sup>13</sup> Erst mit Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans könne der Verantwortliche – so die Vorstellung des Gesetzgebers – eine fundierte Entscheidung über die Wahl der Art und Technologie der Heizungsanlage treffen.<sup>14</sup> 20

Die zweite Kernbotschaft des Gesetzgebers ist die gem. § 71 Abs. 8, Abs. 10 GEG 21 normierte **allgemeine Übergangsregelung**, wonach die 65-Prozent-EE-Vorgabe für Heizungsanlagen in **Bestandsgebäuden** und in **Neubauten außerhalb von Neubaugebieten** zeitlich aufgeschoben wird. § 71 Abs. 8, Abs. 10 GEG 2024 bezweckt die **Verzahnung des GEG mit dem WPG** (→ § 10 Rn. 31).

Demnach gilt die **65-Prozent-EE-Vorgabe für Heizungsanlagen in Neubaugebieten mit Inkrafttreten des Gesetzes**, mithin ab 1.1.2024.

Die 65-Prozent-EE-Vorgabe soll erst **mit Ende der Übergangsfrist** auch im **Bestand** 22 und bei **Neubauten außerhalb von Neubaugebieten** Anwendung finden. § 71 Abs. 10 GEG erweitert die Übergangsfrist des § 71 Abs. 8 GEG auf Neubauten außerhalb von Neubaugebieten.

Mit einem **Neubau außerhalb eines Neubaugebiets** meint der Gesetzgeber solche 23 Bauvorhaben, die der Schließung von Baulücken dienen und auf der bauplanungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB, § 35 BauGB oder § 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB realisiert werden, sofern die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vor dem 3.4.2023 eingeleitet worden ist.<sup>15</sup> So soll das Vorliegen einer Baulücke im bauplanungsrechtlichen Sinne maßgeblich sein. Zur Frage, ob eine Baulücke vorliegt, gibt es umfangreiche oberverwaltungsgerichtliche Rechtsprechungen. Zur Beurteilung bedarf es regelmäßig einer Bewertung des konkreten Einzelfalls. Dabei kann jedoch auf feste Zahlenwerte für die maximale Ausdehnung einer Baulücke wegen der Einzelfallabhängigkeit nicht ohne Weiteres aus der Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Das zeigt folgendes Beispiel: Bei einer Lücke von 130 m hat das BVerwG<sup>16</sup> eine Baulücke noch für möglich gehalten, der BayVG<sup>17</sup> hat dagegen bei dieser Distanz eine Baulücke (in einem ähnlich gelagerten Fall) verneint.

Im Ergebnis hat der Verantwortliche eines Bestandsgebäudes oder eines Neubaus außer- 24 halb Neubaugebiete im Zeitraum bis zum Ablauf der Übergangsfrist die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht zu erfüllen. Er hat jedoch die § 71 Abs. 9 und Abs. 11 GEG zu beachten (→ Rn. 22 ff.). ■ fehlende Faltung

<sup>13</sup> BT-Drs. 20/7619, 92.

<sup>14</sup> BT-Drs. 20/7619, 92.

<sup>15</sup> S. § 71 Abs. 10 GEG.

<sup>16</sup> BVerwG 1991, 4 C 1.91 – NVwZ-RR 1992, 227 = BRS 52 Nr.146.

<sup>17</sup> BayVG 1988 – 2 W 86.3043 – BauR 1989, 309 = BRS 48 Nr.55.

## 25 Die Übergangsfrist endet in drei gesetzlich geregelten Fällen: ■ fehlende Fettaung?

- die nach Landesrecht zuständige Stelle erlässt eine **Entscheidung über Wärmenetzausweisung** auf der Grundlage einer bundesgesetzlichen Regelung zur Wärmeplanung, siehe § 71 Abs. 8 S. 3 GEG
- mit Ablauf des **30.6.2026 im Falle einer Gemeinde mit mehr als 100.000 Einwohner** (nachfolgend „Großstädte“ genannt), § 71 Abs. 8 S. 1 GEG
- mit Ablauf des **30.6.2028 im Falle einer Gemeinde mit weniger als 100.000 Einwohner** (nachfolgend „Kleinstädte“ genannt), § 71 Abs. 8 S. 2 GEG

- 26 aa) **Entscheidung über Wärmenetzausweisung.** Die 65-Prozent-EE-Vorgabe ist erst dann anwendbar, wenn die kommunalen Wärmepläne in der jeweiligen Gemeinde vorliegen und zusätzlich die nach Landesrecht zuständige Behörde über die Ausweisung eines Wärmenetzgebiets entschieden hat. Die **Übergangsfrist** nach § 71 Abs. 8 S. 3 GEG **endet einen Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung.**
- 27 Im ersten Schritt müssen demnach die Wärmepläne erstellt werden. Gem. § 4 Abs. 1 GEG sind die Länder verpflichtet, sicherzustellen, dass auf ihrem Hoheitsgebiet Wärmepläne nach Maßgabe des WPG spätestens bis zu den in § 4 Abs. 2 WPG genannten Zeitpunkten erstellt werden, wobei die Länder die Verantwortung für deren Erstellung regelmäßig den Kommunen auferlegen werden (weitere Einzelheiten zur Pflicht zur Wärmeplanung → § 10 Rn. 6). Die Kommunen haben dabei die allgemeinen Anforderungen an die Wärmeplanung gem. §§ 6–9 WPG (→ § 10 Rn. 9 ff.), der Datenverarbeitung (→ § 10 Rn. 16 ff.) und die Regeln zur Durchführung der Wärmeplanung (→ § 10 Rn. 20 ff.) einzuhalten. ■ fehlende Fettaung
- 28 Der **Wärmeplan** stellt das zur Veröffentlichung bestimmte Ergebnis der Wärmeplanung dar (→ § 10 Rn. 5, 6). Eine **Wärmeplanung** ist eine rechtlich unverbindliche, strategische Fachplanung, die Möglichkeiten für den Ausbau und die Weiterentwicklung leitungsgebundener Energieinfrastrukturen für die Wärmeversorgung, die Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien, unvermeidbarer Abwärme oder einer Kombination hieraus zur Einsparung von Wärme aufzeigt und die mittel- und langfristige Gestaltung der Wärmeversorgung für das geplante Gebiet beschreibt. Dafür erforderlich ist eine Eignungsprüfung (→ § 10 Rn. 21), eine Bestandsanalyse (→ § 10 Rn. 22), eine Potenzialanalyse (→ § 10 Rn. 23), die Erarbeitung eines Zielszenarios (→ § 10 Rn. 25), die Gebieteinteilung und Darstellung der Wärmeversorgungsarten sowie eine Umsetzungsstrategie (→ § 10 Rn. 27). Gem. § 23 Abs. 4 WPG hat der Wärmeplan keine rechtliche Außenwirkung und begründet keine einklagbaren Rechte oder Pflichten (→ § 10 Rn. 28, 29).
- 29 Wie bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehende Wärmepläne zu behandeln sind, regelt § 5 WPG (→ § 10 Rn. 33). Gesetzgebungstechnisch würde ein Verweis auf § 5 WPG die Anwendung des Gesetzes erleichtern. ■ fehlende Fettaung
- 30 Es wird auf § 26 WPG (→ § 10 Rn. 31 ff.) verwiesen, wonach die nach Landesrecht zuständige Behörde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wärmeplanung nach § 23 WPG und unter Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange eine Entscheidung über die Ausweisung eines Gebiets zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen nach § 71 Abs. 8 S. 3 GEG, § 71k Abs. 1 Nr. 1 GEG grundstücksbezogen treffen kann. Der Verantwortliche hat keinen Anspruch auf Einteilung seines Grundstücks zu einem Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet, § 26 Abs. 2 WPG (→ § 10 Rn. 33). ■ fehlende Fettaung
- 31 Weiter wird auf § 27 Abs. 2 WPG (→ § 10 Rn. 34) hingewiesen, wonach infolge der behördlichen Entscheidung keine rechtlich bindende Pflicht besteht, eine bestimmte Wärmeversorgungsart tatsächlich zu nutzen oder eine bestimmte Wärmeversorgungsinfrastruktur zu errichten, auszubauen oder zu betreiben. Folglich trifft den Verantwortlichen



auch nach der behördlichen Entscheidung über den Wärmenetzausbau keine gebäudeenergierechtliche Pflicht, sich dann auch an das Wärmenetz tatsächlich anzuschließen. Dem Verantwortlichen stehen daher unter Anwendung des Gebäudeenergierechts auch nach Eröffnung des zeitlichen Anwendungsbereichs grundsätzlich alle Heizungsstechniken zur Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe offen. ■ fehlende Fettaug

**bb) Großstädte.** Entscheidet die nach Landesrecht zuständige Behörde nicht, endet die Übergangsfrist in einem Gemeindegebiet, in dem zum 1.1.2024 **mehr als 100.000 Einwohner** gemeldet sind, mit Ablauf des **30.6.2026**. Folglich hat eine einzubauende Heizungsanlage in Großstädten die 65-Prozent-EE-Vorgabe ab **1.6.2026** zu erfüllen. 32

**cc) Kleinstädte.** In einem Gemeindegebiet, in dem zum 1.1.2024 weniger als 100.000 Einwohner gemeldet sind, endet die Übergangsfrist spätestens mit Ablauf des **30.6.2028**. Insbesondere kreisangehörige Gemeinden dürften die Aufgaben der Wärmeplanung (→ Rn. 14 ff.) personell und finanziell überfordern. Folglich hat eine einzubauende Heizungsanlage in Kleinstädten die 65-Prozent-EE-Vorgabe spätestens ab **1.7.2028** zu erfüllen. 33

Es ist in jedem vorgenannten Fall sodann eine weitere Übergangsfrist gem. § 71i GEG zu beachten (→ Rn. 27, 28). ■ fehlende Fettaug 34

**Ein) Fall (D) des Auswärtigen Amtens, § 71 Abs. 9, Abs. 11 GEG** ordnet, dass ein **Heizungsaustausch** erforderlich ist (zB irreparabel außer Betrieb) oder durch den Verantwortlichen freiwillig (zB Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten) veranlasst ist. 35

Das GEG ordnet in § 72 Abs. 4 GEG ein **allgemeines Betriebsverbot von mit fossilen Brennstoffen** beschickten Heizungsanlagen für die Zeit **nach dem 31.12.2044** an. Der Wortlaut des § 72 Abs. 4 GEG „längstens“ soll einen Vertrauensschutz zugunsten des Verantwortlichen dahingehend ausschließen, dass mit fossilen Brennstoffen beschickte Heizkessel tatsächlich bis zum 31.12.2044 betrieben werden dürfen.<sup>18</sup> Die Regelung knüpft an § 1 Abs. 1 GEG an und dient dem Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045.<sup>19</sup> 36

Unter Anwendung der § 71 Abs. 1 iVm Abs. 8, Abs. 10 GEG besteht grundsätzlich **keine gesetzliche Anordnung**, eine **funktionierende Heizungsanlage** in Bestandsgebäuden und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten mit Inkrafttreten des Gesetzes auszutauschen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Heizungsanlage defekt ist, eine Reparatur jedoch möglich ist. Der Verantwortliche muss eine funktionierende Heizung nach Inkrafttreten des Gesetzes demnach **nicht (sofort) austauschen**, auch wenn diese die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht einhält. 37

Die Abgrenzung zwischen einer **funktionierenden Heizungsanlage**, bei der im Falle eines Defekts eine Reparatur möglich ist, und einer irreparablen Heizungsanlage, ist eine technische Frage. 38

Liegt letzteres vor und sollte der Austausch der Heizungsanlage im Zeitraum von 1.1.2024 bis zum Ende der Übergangsfrist (→ Rn. 12 ff.) stattfinden, hat der Verantwortliche die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht einzuhalten. Er hat sogar die Möglichkeit, eine mit fossilen Brennstoffen beschickte Heizungsanlage einzubauen. ■ fehlende Fettaug 39

Ihn treffen jedoch folgende unter lit. aa) und lit. bb) dargestellten Pflichten (→ Rn. 22 ff.): ■ fehlende Fettaug 40

**aa) stufenweise Erhöhung EE-Anteil, § 71 Abs. 9 GEG.** Im vorgenannten Fall hat der Verantwortliche zwingend eine stufenweise Erhöhung der anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien, erstmals ab 1.1.2029 mind. 15%, umzusetzen (§ 71 Abs. 9 GEG). Ab dem 1.1.2035 müssen mind. 30 % und ab dem 1.1.2040 mind. 60 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünen oder blauen Wasserstoff, einschließlich daraus hergestellter Derivate, erzeugt werden. Die genannten (erneuerbaren) Energieträger 41

<sup>18</sup> BT-Drs. 20/6875, 137.

<sup>19</sup> BT-Drs. 20/6875, 137.

müssen die Anforderungen des § 71f Abs. 2–4 GEG erfüllen (→ Rn. 113 ff.).<sup>20</sup> ■fehlende Fetta

- 42 Zu prüfen sind in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften der §§ 71j und 71k GEG (→ Rn. 29 ff., 34 ff.). Sollten deren Voraussetzungen gegeben sein, ist der Verantwortliche von der stufenweisen Erhöhung des EE-Anteils befreit.<sup>21</sup> ■fehlende Fetta
- 43 **bb) Energieberatung, § 71 Abs. 11 GEG.** Bevor der Verantwortliche den Einbau einer Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen beauftragt, hat er sich nach § 71 Abs. 11 GEG von einer fachkundigen Person iSd § 88 GEG **aufklären** und **beraten** zu lassen. Der Fachkundige informiert ihn hierbei vor dem Hintergrund der zu erwartenden **steigenden Preise für fossile Brennstoffe** durch den auf den Gebäudesektor übergreifenden europäischen **Emissionshandel** über die möglichen Kostenrisiken einer solchen Heizungsanlage.<sup>22</sup> Zudem klärt er den Verantwortlichen über die steigenden **Betriebskosten** aufgrund der stufenweisen Erhöhung der anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien ab 2029 auf. Auch hat der Fachkundige den Verantwortlichen über den **Stand der Wärmeplanung** im betreffenden Gebiet zu konsultieren.<sup>23</sup>
- 44 Ausweislich der Gesetzesbegründung beabsichtigen das BMWK sowie das BMWStB, Informationen für die entsprechende Energieberatung bereitzustellen, um insbes. ein **einheitliches Niveau der Beratung** zu sichern.<sup>24</sup> Wie mit der bereits in der Verbändeanhörung angemahnten Gefahr umgegangen wird, dass durch die verpflichtende Energieberatung die **Beratungsnachfrage** das Angebot erheblich übersteige, ist im Gesetz nicht geregelt.<sup>25</sup> Es stellt sich darüber hinaus die Frage, in welcher Form diese Informationen zur Verfügung gestellt werden. Das Gesetz schweigt hierzu. Nach der Systematik des GEG wäre dies in Form einer weiteren Anlage des Gesetzes rechtssicher möglich.
- 45 Der Gesetzgeber dürfte übersehen haben, dass das Nichtbefolgen der Pflicht weder bußgeldbewehrt noch sonstige Rechtsfolgen zeitigt. Ein Bußgeldtatbestand ergibt sich weder aus § 71 Abs. 11 GEG selbst noch aus § 108 GEG. Weiter wird in diesem Zusammenhang auf die Aufgabe des Bezirksschornsteinfegers gem. § 97 Abs. 2 Nr. 3 GEG hingewiesen. Danach hat der Schornsteinfeger den Einbau eines mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickten Heizkessel in einem Bestandsgebäude die Einhaltung der Anforderungen gem. §§ 71–71m im Rahmen der ersten Feuerstättenschau (bzw. bei bauordnungsrechtlicher Abnahme) zu überprüfen. Das Gesetz verweist demnach auch auf den § 71 Abs. 11 GEG mit der Folge, dass der Schornsteinfeger gem. § 97 Abs. 3 GEG bei Nichtbefolgen der Energieberatungspflicht vor Einbau des Heizkessels den Eigentümer nun auf die Pflicht schriftlich hinweist und ihm eine angemessene Frist zu deren Nacherfüllung setzt. Der Gesetzgeber hat hierbei wohl nicht bedacht, dass in diesem Zeitpunkt der Heizkessel bereits eingebaut und in Betrieb genommen wurde. Daran ändert auch die Nacherfüllung der Energieberatungspflicht (→ Rn. 23 ff.) nichts. Ob der Schornsteinfeger die Bestellung, den Einbau oder die Inbetriebnahme des Heizkessels ohne Erfüllung der Energieberatung bereits zu einem früheren Zeitpunkt verweigern könnte, ergibt sich aus dem Gesetz nicht. ■fehlende Fetta
- 46 IÜ erschließt sich dem Gesetzesanwender nicht, inwieweit die Differenzierung hinsichtlich „festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen“ für die Norm relevant wäre. In physikalisch-technischer Hinsicht sind dabei alle denkbaren (bzw. erforschten) Aggregatzustände umfasst. Der Gesetzgeber dürfte, liest man die Gesetzesbegründung insoweit, alle ■Unterstreichung lassen?■ Heizungsanlagen meinen, die mit Brennstoffen gem. Anlage 1 zu

<sup>20</sup> BT-Drs. 20/7619, 92.

<sup>21</sup> BT-Drs. 20/7619, 92.

<sup>22</sup> BT-Drs. 20/7619, 92.

<sup>23</sup> BT-Drs. 20/7619, 92.

<sup>24</sup> BT-Drs. 20/7619, 92.

<sup>25</sup> BT-Drs. (Ausschussdrucksache) 20(25)444, 6.

§ 2 Abs. 1 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG)<sup>26</sup> betrieben werden. ■ fehlende Fettung

Die ~~Vorgabe~~ **allgemeine Übergangsfrist** ~~des § 70i GEG~~ des Heizungsaustauschs in einem Bestandsgebäude bzw. in einem zu errichtenden Gebäude außerhalb eines Neubaugebietes 47 eine **allgemeine Übergangsfrist von fünf Jahren** nach Ende der Übergangsfrist gem. § 71 Abs. 8 S. 1–3 GEG (→ Rn. 10 ff.). Die **Frist beginnt** mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden. Ein danach durchgeführter weiterer Heizungsaustausch innerhalb der Fünf-Jahres-Frist ist unbeachtlich. In diesem Zeitraum ist die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht einzuhalten.

Die Vorschrift ist **nicht anzuwenden** auf **Etagenheizungen** nach § 711 Abs. 1 GEG, 48 **Einzelraumfeuerungsanlagen** nach § 711 Abs. 7 GEG und **Hallenheizungen** nach § 71m GEG. Die vorgenannten Vorschriften regeln besondere Übergangsfristen.

§ 71j ~~Besondere Übergangsfrist bei Anschluss an Wärmenetz~~ ~~§ 71j GEG~~ für den Zeitraum bis zum Anschluss an ein Wärmenetz eine Heizungsanlage ohne Erfüllung der 49 65-Prozent-EE-Vorgabe bzw. ohne Erfüllung der Pflicht zur stufenweisen Erhöhung des EE-Anteils (→ Rn. 22) einbauen und betreiben kann. ■ fehlende Fettung

Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 71j Abs. 1 GEG gilt eine Übergangsfrist von 50 max. zehn Jahren, beginnend mit dem Tag des Vertragsschlusses über die Errichtung des Anschlusses an das betreffende Wärmenetz und über die Lieferung mit Wärme. Binnen dieser Zehn-Jahres-Frist hat die Inbetriebnahme der Hausübergabestation zu erfolgen. ■ fehlende Fettung

Dafür müssen folgende kumulative Voraussetzungen vorliegen: ■ fehlende Fettung 51

- Vertrag über die Lieferung von Wärme mit mind. 65 % aus erneuerbaren Energien.
- Vertrag über den Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz, wobei der Wärmenetzbetreiber sich verpflichtet, das Wärmenetz binnen zehn Jahren nach Vertragsschluss in Betrieb zu nehmen.
- Der Wärmenetzbetreiber hat einen sog. Wärmenetzausbau- und Dekarbonisierungsfahrplan veröffentlicht.

Die hohen Anforderungen des § 71j Abs. 1 GEG wurden im Rahmen der Verbände- 52 anhörung als praxisfern kritisiert. Es wurde dabei bezweifelt, ob ein Wärmenetzbetreiber überhaupt Wärmelieferungsverträge mit den gesetzlich geregelten Anforderungen anbieten können, insbes. mit Blick auf die vertraglichen Zusicherungen und ggf. entstehender Haftung.<sup>27</sup> Vor dem Hintergrund der für die Umsetzung einer neuen Wärmenetzinfrastruktur erforderlichen öffentlich-rechtlichen Zulassungsentscheidungen, Begleitvereinbarungen und Sicherung der Finanzierung sowie die hierfür benötigte Planungs- und Bauzeiten, erscheint die Kritik auch nicht unberechtigt. ■ fehlende Fettung

§ 71j Abs. 2 regelt den Fall der behördlich verfügten Nichtrealisierung des Wärmenetz- 53 ausbaus: Ist innerhalb eines Jahres nach der Bekanntgabe des behördlichen Bescheids die Heizungsanlage des Verantwortlichen irreparabel oder aus anderen Gründen auszutauschen, hat der Verantwortliche die 65-Prozent-EE-Vorgabe spätestens zum Ablauf von drei Jahren nach dessen Bekanntgabe zu erfüllen.<sup>28</sup> ■ fehlende Fettung

<sup>26</sup> Zweck des BEHG ist es, die Grundlagen für den Handel mit Zertifikaten für Emissionen aus Brennstoffen zu schaffen und für eine Bepreisung dieser Emissionen zu sorgen, soweit diese Emissionen nicht vom EU-Emissionshandel erfasst sind, um damit zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele, einschließlich des langfristigen Ziels der Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045, und zur Erreichung der Minderungsziele nach der EU-Klimaschutzverordnung sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz beizutragen. Zweck des nationalen Emissionshandelsystems ist die Bepreisung fossiler Treibhausgasemissionen, § 1 BEHG.

<sup>27</sup> BT-Drs. (Ausschussdrucksache) 20(25)444, 57.

<sup>28</sup> BT-Drs. 20/7619, 94.

- Rn. Sollte die Zehn-Jahres-Frist gem. § 71j Abs. 1 GEG erfolglos verstrichen sein, hat der Verantwortliche gem. § 71j Abs. 3 GEG innerhalb weiterer drei Jahre eine Heizungsanlage einzubauen, die die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllt. ■fehlende Fettaung
- 54 § 71j Abs. 4 regelt einen Erstattungsanspruch des Verantwortlichen gegen den Wärmenetzbetreiber, gerichtet auf die in den Fällen des § 71j Abs. 2 bzw. § 71j Abs. 3 GEG entstehenden Mehrkosten, sofern der Wärmenetzbetreiber sich zum Anschluss des Gebäudeeigentümers verpflichtet hat. Der Erstattungsanspruch besteht nicht, wenn der Wärmenetzbetreiber die Entstehung der Mehrkosten nicht zu vertreten hat. Die Beweislast hierfür trägt demnach der Wärmenetzbetreiber. ■fehlende Fettaung
- 55 Liegen die Voraussetzungen des § 71j GEG nicht vor, dann gelten die allgemeinen Übergangsfristen nach §§ 71 Abs. 8, Abs. 10 (→ Rn. 10 ff.), §§ 71i GEG (→ Rn. 27, 28). ■fehlende Fettaung
- Für eine besondere Übergangsfrist bei ~~H<sub>2</sub>-Ready-Heizungen~~ § 71k GEG von 100
- 56 % Wasserstoff umrüstbar ist („H<sub>2</sub>-Ready“), gilt unter bestimmten Voraussetzungen eine **besondere Übergangsfrist bis zum Anschluss an ein Wasserstoffnetz**, jedoch **spätestens bis zum 31.12.2044**.
- 57 Eine **Heizungsanlage** ist auf die Verbrennung von 100 % Wasserstoff umrüstbar, wenn sie mit niederschwelligen Maßnahmen nach dem Austausch einzelner Bauteile mit 100 % Wasserstoff betrieben werden kann, gem. § 71k Abs. 7 GEG.
- 58 Für die Übergangsregelung bestehen folgende (kumulative) Voraussetzungen: ■fehlende Fettaung
- das Gebäude des Verantwortlichen liegt in einem Gebiet, für das die nach Landesrecht zuständige Behörde unter Berücksichtigung eines Wärmplans auf Grundlage des WPG eine Entscheidung über die Ausweisung als Wasserstoffausbaugebiet getroffen hat;
  - das Wasserstoffausbaugebiet wird spätestens bis zum Ablauf des 31.12.2044 vollständig mit Wasserstoff versorgt, und
  - der zuständige Gasnetzbetreiber und die zuständige Behörde haben bis zum Ablauf des 30.6.2028 einen einvernehmlichen verbindlichen Fahrplan für die bis zum Ablauf des 31.12.2044 umzusetzende Transformation der Netzinfrastruktur auf Wasserstoff beschlossen und veröffentlicht;
- 59 § 71k Abs. 1 Nr. 2 lit. a–b GEG, § 71k Abs. 2–4 und 5 GEG regeln weitere Einzelheiten insbes. betreffend den Inhalt des verbindlichen Fahrplans, dessen Genehmigungspflicht, die Prüfungskompetenz und den Prüfungsumfang der Bundesnetzagentur, Rechtsfolgen bei Scheitern des Fahrplans. Es wird iÜ auf die Vorschriften des Teils 8 des EnWG verwiesen. Abs. 6 regelt einen Erstattungsanspruch des Verantwortlichen gegen den Gasnetzbetreiber, wenn die Umsetzung des Fahrplans nicht genehmigt oder nicht weiterverfolgt wird. ■fehlende Fettaung
- 60 Hinsichtlich der netzgebundenen Versorgung von Wasserstoff, sind derzeit in der öffentlichen politischen und auch wissenschaftlichen Debatte viele Fragen noch offen, insbes., ob und wie viel Wasserstoff in das jeweilige bestehende Gasverteilnetz beigemischt werden kann, ob und mit wie viel Wasserstoffanteil die Heizungsanlage betrieben werden kann.<sup>29</sup> ■fehlende Fettaung
- Die ~~Bestand der Übergangsfristen bei Etagenheizungen~~ § 71l GEG zentrale Heizungs-
- 61 anlage mit Warmwasser und Raumwärme versorgt werden, sondern in denen selbstständige Nutzungseinheiten (zB Wohnungen) **dezentral bzw. teildezentral über Etagenheizungen** mit Wärme versorgt werden, besondere Fristen festgelegt. Die Norm ist für den Rechtsanwender ohne Lektüre der Gesetzesbegründung kaum nachzuvollziehen.

<sup>29</sup> BT-Drs. (Ausschussdrucksache) 20(25)444, 98.

Sollte in einem Gebäude, in dem mind. eine Etagenheizung betrieben wird, erstmalig nach Inkrafttreten des Gesetzes der Austausch einer Etagenheizung oder der zentralen Heizungsanlage notwendig werden, findet die 65-Prozent-EE-Vorgabe erst fünf Jahre nach dem Austausch Anwendung. Die **Frist beginnt** mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden, §§ 711 Abs. 1 S. 2 iVm 71i S. 2 GEG. Baut der Verantwortliche zur Überbrückung eine neue Etagenheizung während Fristlauf ein, hat er die 65-Prozent-EE-Vorgabe demnach nicht einzuhalten. Warum der Gesetzgeber dies in § 71 Abs. 2 S. 4 GEG nochmals klarstellt und dies zudem in Abs. 2 systematisch verortet, erschließt sich nicht.

Der Gesetzgeber sieht diese Übergangsfrist vor, um den Verantwortlichen genügend Zeit zur Entscheidungsfindung zu geben, ■fehlende Fettung

- ob und inwieweit das Konzept einer zentralen, teilzentralen oder dezentralen Versorgung mit neuen dezentralen Anlagen, die die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllen, fortgeführt werden soll, oder, (→ Rn. 42)
- ob und inwieweit eine Zentralisierung der Heizungsanlage sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht die bessere Maßnahme ist (→ Rn. 43).

Im ersteren Fall gilt § 711 Abs. 3 GEG, mit der Folge, dass der Verantwortliche die Fünf-Jahres-Frist beachten muss. Der § 711 Abs. 3 GEG dürfte demnach keine eigenständige Bedeutung haben. ■fehlende Fettung

Entscheidet sich der Verantwortliche für eine teilweise oder vollständige Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudes auf eine zentrale Heizungsanlage, hat er bis zu acht Jahre Zeit, bis die 65-Prozent-EE-Vorgabe Anwendung findet, §711 Abs. 2 GEG.<sup>30</sup> Mit Blick auf § 711 Abs. 2 GEG ist ersichtlich, dass der Gesetzgeber die Umstellung auf eine (Teil-)Zentralisierungslösung privilegiert. ■fehlende Fettung

Ist die zentrale Heizungsanlage fristgerecht fertiggestellt, sind alle Nutzungseinheiten zwingend innerhalb von 13 Jahren nach Fristbeginn (→ Rn. 40) anzuschließen. Baut der Verantwortliche zwischenzeitlich während Fristlauf eine Etagenheizung als Ersatz ein, ohne die 65-Prozent-EE-Vorgabe zu erfüllen, hat er ein weiteres Jahr länger Zeit, also binnen 14 Jahre nach Fristbeginn. ■fehlende Fettung

Nach Ablauf der gesetzlichen Fristen hat der Verantwortliche bei Austausch der Etagenheizung die 65-Prozent-EE-Vorgabe zu erfüllen. Dies stellt § 711 Abs. 2 S. 3 GEG klar, obwohl sich dies bereits aus Wortlaut und Systematik ergibt. ■fehlende Fettung

Sollte der Verantwortliche innerhalb der Fünf-Jahres-Frist keine Entscheidung treffen, ist er gem. § 711 Abs. 4 GEG zur **vollständigen Umstellung** auf eine **zentrale Heizungsanlage verpflichtet**.

Die gleichen Fristen gelten gem. § 711 Abs. 6 GEG auch für den Verantwortlichen eines Gebäudes, in dem mind. eine Einzelraumfeuerungsanlage iSd § 2 Nr. 3 der 1. BImSchV zur Deckung des Heizenergiebedarfs, sobald diese erstmalig ausgetauscht werden müssen. ■fehlende Fettung

Die **Entscheidung des Verantwortlichen** ist dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen, § 711 Abs. 5 GEG. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger prüft als Beliehener im Rahmen der Feuerstättenschau nach § 14 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes, ob ein Heizkessel, der nach § 711 außer Betrieb genommen werden musste, weiterhin betrieben wird, § 97 Abs. 1 GEG. Zudem prüft er in diesem Fall, ob die neue Heizungsanlage unter Einhaltung der §§ 71 und 711 GEG eingebaut wurde (→ Rn.[X]).

**Hinweis:** Insbesondere Übergangsfrist für Gebäude mit zentraler Heizungsanlage (§ 711 Abs. 2 GEG) Übergangsfrist von (höchstens) zehn Jahren nach dem erstmaligen Austausch einer dezentralen Gebäude- oder Strahlungsheizung dem Verantwortlichen die Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe erleichtern. Die **Frist beginnt** mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum

<sup>30</sup> BT-Drs. 20/6875, 125, 126.

Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden, § 71m Abs. 1 S. 3 GEG, § 71i S. 2 GEG. Die Heizungsanlage muss sodann **innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Zehn-Jahres-Frist** die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllen und die „beste verfügbare Technik“ (→ Rn. 51) aufweisen.

- 72 Mit **Hallengebäude** meint der Gesetzgeber ein Gebäude, dessen mittlere Raumhöhe mehr als 4 Meter misst. Das Gesetz geht bei Hallengebäuden davon aus, dass sie im Bestand überwiegend mit dezentralen Heizungssystemen und nicht mit Zentralheizungen ausgestattet seien. Dies erfordere zusätzliche Erfüllungsoptionen.<sup>31</sup>
- 73 Ausweislich der Gesetzesbegründung meint „**die beste verfügbare Technik**“ vornehmlich Maßnahmen, die bei integrierter Betrachtung aller Umweltmedien den höchsten Umweltschutz gewährleisten und gleichzeitig von den EU-Mitgliedstaaten für technisch ausgereift und grds. für ökonomisch zumutbar erachtet werden.<sup>32</sup> Da der Gesetzgeber auf eine Legaldefinition im Gesetz verzichtet, ist dieser Begriff nur mit Lektüre der Gesetzesbegründung nachvollziehbar. Dies stellt einen gesetzgebungstechnischen Missgriff dar. So sind im Energiewirtschaftsrecht bspw. in § 49 EnWG in gesetzgebungstechnisch nachvollziehbarer Weise die Anforderungen an Energieanlagen zusammen mit der Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik definiert.
- 74 § 71m Abs. 2 GEG regelt die **Möglichkeit** des Verantwortlichen eines **bestehenden Hallengebäudes**, einmalig ein dezentrales Heizsystem ohne Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe einzubauen bzw. aufzustellen und für zwei Jahre zu betreiben. Die **Frist beginnt** wie in § 71m Abs. 1 GEG, § 71i S. 2 GEG mit dem Tag der ersten Arbeiten an der Heizungsanlage. Nach Ablauf der Frist hat der Verantwortliche die 65-Prozent-EE-Vorgabe einzuhalten, es sei denn, der „Endenergiebedarf des Gebäudes für Raumwärme“ hat sich um mind. 40 % verringert. Sofern eine **Reduktion des Endenergieverbrauchs** von 40 % nicht, aber mind. eine Reduktion von 25 % erreicht wird, soll die Möglichkeit des Ausgleichs durch erneuerbare Energien ermöglicht werden, § 71m Abs. 2 S. 3 GEG. Hinsichtlich der Ermittlung des Endenergieverbrauchs wird auf § 82 GEG hingewiesen.<sup>33</sup>
- 75 Auch diesbezüglich prüft der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger als Beliehener im Rahmen der Feuerstättenschau nach § 14 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes, ob ein Heizkessel entgegen § 71m GEG eingebaut ist (→ Rn. 68–80). ■ fehlende Fettung

#### 4. Betroffene Gebäude und Gebäudetechnik – sachlicher Anwendungsbereich

- Die **betroffenen Gebäude** ist auf **Heizungsanlagen** gem. § 3 Nr. 14a GEG (→ Rn. 58) sowohl im **Neubau** als auch im **Bestand** einzuhalten. Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass das betroffene Gebäude vom allgemeinen Anwendungsbereich des GEG erfasst sein muss, s. § 2 GEG.
- 76 Nach § 2 Abs. 1 S. 1 GEG werden **Gebäude** erfasst, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie **beheizt** oder **gekühlt** werden. Das Gesetz erfasst auch deren **Anlagen** und **Einrichtungen** der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Der Energieeinsatz für die Produktionsprozesse in Gebäuden, die sog. **Graue Energie** des Gebäudesektors, ist nicht Gegenstand des GEG.
- 78 Der **Begriff des Gebäudes** ist im GEG selbst nicht legaldefiniert, sodass regelmäßig auf Landesbauordnungen zurückgegriffen werden muss. Gem. Art. 2 Abs. 2 der Musterbauordnung sind Gebäude „selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“.<sup>34</sup>

<sup>31</sup> BT-Drs. 20/6875, 128.

<sup>32</sup> BT-Drs. 20/6875, 128.

<sup>33</sup> Einzelheiten hierzu: BerlKommEnergieR/Scholtka/Hänsel GEG § 82 Rn. 5.

<sup>34</sup> Ausführlich hierzu: BerlKommEnergieR/Holtmeier GEG § 2 Rn. 3–6.



Bestimmte Gebäude werden gem. § 2 Abs. 2 GEG von den Verpflichtungen des Gesetzes von vorneherein **ausgeschlossen**, insbesondere Traglufthallen, Zelte, Wohngebäude mit weniger als vier Monaten Nutzungsdauer, offenzuhaltende Betriebsgebäude, unterirdische Bauten. Im Ergebnis haben diese Gebäude meist provisorischen oder vorübergehenden Zweck oder eine Nutzungspflicht würde zu unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Belastungen führen.<sup>35</sup>

Die zweite Novelle des Gebäudeenergiegesetzes knüpft unterschiedliche Pflichten und Rechtsfolgen daran, ob ein Gebäude ein **Wohngebäude** oder ein **Nichtwohngebäude** ist.

Ein **Wohngebäude** ist gem. § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient, einschl. von Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen. Die Begriffsdefinition entspricht wortgleich dem § 3 Nr. 50 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG).

Ein **Nichtwohngebäude** ist gem. § 3 Abs. 1 Nr. 23 GEG ein Gebäude, das nicht unter § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG fällt.

Im EEG wie auch im GEG ist die **Zweckbestimmung** entscheidend und nicht etwa eine tatsächliche Wohnnutzung des Gebäudes. Folglich sind auch Ferien- und Wochenendhäuser, Hotels und Pensionen auch Wohngebäude iSd Gesetzes, da sie nach ihrer Zweckbestimmung dem Wohnen bzw. der Beherbergung von Menschen dienen.<sup>36</sup> Hinsichtlich Ferien- und Wochenendhäuser ist auf die Grenze des Anwendungsbereichs gem. § 2 Abs. 2 GEG (→ Rn. 55) hinzuweisen.

Der Gesetzgeber übersieht – wie schon in § 3 Nr. 50 EEG bzw. § 21 EEG – die Beantwortung der Frage, wann ein Gebäude „**überwiegend zu Wohnzwecken dient**“ (§ 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG) bzw. „**mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes dem Wohnen dient**“ (§ 21 Abs. 3 S. 2 EEG). Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Ermittlung des Wohnungsanteils eines Gebäudes ist auch im Recht der erneuerbaren Energien, insbes. im Rahmen des Mieterstrommodells gem. § 21 Abs. 3 S. 2 EEG, infolge des **unbestimmten Rechtsbegriffs** („mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes“) umstritten. Diese Rechtsunsicherheit betrifft bspw. Gebäude in Urbanen Gebieten mit Mischnutzung. Es ist hierbei anhand der Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob ein Wohn- oder Nichtwohngebäude vorliegt. Ausweislich des Wortlauts des Gesetzes ist nicht ersichtlich, welchen Maßstab der Gesetzgeber ansetzt. Hierbei kommt insbes. ein **flächenbezogener Maßstab** in Betracht, wobei sich sodann die Folgefrage stellt, ob die Brutto-Grundfläche, die Netto-Raumfläche, die Nutzungsfläche<sup>37</sup> bzw. die Gebäudenutzfläche nach § 3 Abs. 1 Nr. 10 GEG herangezogen wird. Gegen den Flächenbezug spricht, dass der Gesetzgeber im GEG ausweislich des Wortlauts auf einen Flächenbezug verzichtet hat, obwohl dies naheliegend mit Blick auf den Begriff der Gebäudenutzfläche in § 3 Abs. 1 Nr. 10 GEG wäre. Nichtsdestotrotz dürfte der Gesetzgeber im GEG wie auch im EEG einen objektiven Maßstab gewollt haben. ISd Einheit der Rechtsordnung wird wohl – wie im EEG – der **Nutzungsanteil der Wohnfläche** nach der Nutzungsfläche zum Wohnen und Aufenthalt (NUF 1) im Vergleich zur Netto-Raumfläche (NRF) des Gebäudes iSd DIN 277–1 bestimmt.<sup>38</sup> Auch Anscheinsvermutungen zur Ermittlung des Flächenanteils insbes. anhand Geschosshöhe des Gebäudes sind – wie beim EEG – aus dem GEG nicht ersichtlich.<sup>39</sup>

Es wird zur Vermeidung von Missverständnissen darauf hingewiesen, dass in einem Nichtwohngebäude nach alledem auch gewohnt werden kann, aber eben nur anteilig. ■ fehlende Fetta

<sup>35</sup> BerlKommEnergieR/Holtmeier GEG § 2 Rn. 3–6.

<sup>36</sup> Baumann/Gabler/Günther/Bearbeiter EEG § 3 Rn. 396, beck-online.

<sup>37</sup> DIN 277:2016

<sup>38</sup> Clearingstelle EEG|KWKG Hinweis v. 20.4.2018 – 2017/46, 22, 27; Baumann/Gabler/Günther EEG § 21 Rn. 46, beck-online.

<sup>39</sup> Clearingstelle EEG|KWKG Hinweis v. 20.4.2018 – 2017/46, 22, 27.

- 86 In diesem Zusammenhang ist auch § 106 GEG zu nennen, welcher besondere Regelungen zur gebäudeenergierechtlichen Behandlung von gemischt genutzten Gebäuden trifft. Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen Teile eines Wohngebäudes getrennt als Nichtwohngebäude betrachtet werden, und umgekehrt Teile eines Nichtwohngebäudes, wo gewohnt wird, als Wohngebäude behandelt werden.<sup>40</sup> ■ fehlende Fettaug
- 87 **E) Begriff der Heizungsanlage** Nr. 14a GEG ist eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz und Wärmeüberträger von unvermeidbarer Abwärme, mit **Ausnahme** von **handbeschildeten Einzelraumfeuerungsanlagen** iSd § 2 Nr. 3, **offenen Kaminen** nach § 2 Nr. 12 und **Badeöfen** nach § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 lit. d der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26.1.2010 (BGBl. I 38) in der jeweils geltenden Fassung.
- 88 Ausgenommen von der 65-Prozent-EE-Vorgabe sind demnach haushaltsübliche Kamin- oder Kachelöfen, aber auch insbes. (alte) Kohleöfen oder moderne Pelletöfen, die nur einen Raum heizen. ■ fehlende Fettaug
- 89 Der Begriff der Heizungsanlage ist in **Abgrenzung** des Begriffs der **heizungstechnischen Anlage** neu geregelt. Während die heizungstechnische Anlage das gesamte System der Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme umfasst, wird der Begriff der Heizungsanlage enger gezogen.<sup>41</sup>
- 90 **D) Heizungsanlagen die in ein Gebäudenetz einspeisen, in ein Gebäudenetz GEG einspeisen** entsprechend § 71 Abs. 1 S. 2 GEG. Diese Art von Heizungsanlage unterscheidet sich insofern, als dass diese nicht nur ein Gebäude mit Wärme versorgt oder Wärme in ein Wärmenetz einspeist, sondern Wärme **in ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von mind. zwei bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 Wohneinheiten** einspeist, § 3 Nr. 9a GEG.
- 91 **D) Konkretisierung des sachlichen Anwendungsbereichs, § 71 Abs. 1 GEG** Hinsicht konkretisiert. Die Regelung **differenziert** den Anwendungsbereich **nach Anzahl der Heizungsanlagen und nach Art der erzeugten Wärme**. § 74 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 GEG regeln den sachlichen Anwendungsbereich bei einer Heizungsanlage, wohingegen Nr. 3 den Fall mehrerer Heizungsanlagen bestimmt.
- 92 Bei einer Heizungsanlage, die sowohl Raumwärme als auch Warmwasser erzeugt (nachfolgend „**kombinierte Heizungsanlage**“ genannt), bezieht sich die 65-Prozent-EE-Vorgabe auf das Gesamtsystem der kombinierten Heizungsanlage. Der Gesetzgeber hat hier den Fall eines Einfamilienhauses vor Augen, in dem eine Heizungsanlage **mit kombinierter Raumwärme- und Warmwassererzeugung** verbaut wird oder bereits verbaut ist, oder auch den Fall einer zentralen Warmwasserbereitung durch denselben Wärmeerzeuger.<sup>42</sup>
- 93 Im Fall einer **Heizungsanlage**, die Raumwärme und Warmwasser **getrennt voneinander erzeugt**, gilt die 65-Prozent-EE-Vorgabe auch nur für den neu eingebauten bzw. aufgestellten Anlagenteil.
- 94 § 74 Abs. 4 Nr. 3 GEG regelt hingegen den Fall **mehrerer Heizungsanlagen** in einem Gebäude oder in zur Wärmeversorgung verbundenen Gebäuden. Fällt eine von zwei Heizungsanlagen irreparabel aus und muss ausgetauscht werden, ist die 65-Prozent-EE-Vorgabe auf die zu ersetzende neue Heizungsanlage anzuwenden. Sollte auch die zweite Heizungsanlage ausgetauscht werden müssen, so kann **wahlweise** die 65-Prozent-EE-Vorgabe nun auch auf das Gesamtsystem, bestehend aus den zwei Heizungsanlagen, angewendet werden. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll die Regelung im Einzelfall die Erfüllung der Anforderungen erleichtern. Für die Gesamtbetrachtung wird als Beispiel angeführt: Wurde eine Wärmepumpe als erste ersetzende Heizungsanlage eingebaut, so kann

<sup>40</sup> BerlKommEnergieR/Scholtka/Hänsel GEG § 106 Rn. 1.

<sup>41</sup> BT-Drs. 20/6875, 95 (Stand: 17.5.2023).

<sup>42</sup> BT-Drs. 20/6875, 109.

ggf. die zweite ersetzende Heizungsanlage ein Kessel mit fossilen Brennstoffen sein, wenn die Gesamtanlage die Anforderungen der 65-Prozent-EE-Vorgabe nach § 71 Abs. 1, Abs. 3 iVm § 71h (Wärmepumpen-Hybridheizung, → Rn. 126) erfüllt.<sup>43</sup> Es erschließt sich nicht, warum der Verantwortliche die Gesamtbetrachtung wählen und sich den erhöhten Anforderungen nach § 71h GEG unterwerfen sollte. Ist dies der gesetzgeberische Wille, dann wäre dies im Wortlaut nachvollziehbar abzubilden gewesen. Der Sinn und Zweck des Wahlrechts erschließt sich weder anhand des Wortlauts des Gesetzes noch nach Lektüre der Gesetzesbegründung. Der Verantwortliche wird wohl regelmäßig die Einzelbetrachtung wählen, um auf der sicheren Seite hinsichtlich der Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe zu sein. Diese Einzelbetrachtung hindert dann den Verantwortlichen nicht, darüber hinaus eine Hybridisierung vorzunehmen.

Die Regelung erhöhe zum einen die Flexibilität bei mehreren Heizungsanlagen in einem Gebäude und diene zum anderen dazu, dass auch im Quartier bei zur Wärmeversorgung verbundenen Gebäuden die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllt werden kann. Zudem gelte infolge der Einzelbetrachtung die 65-Prozent-EE-Vorgabe auch beim Hinzustellen einer neuen Heizungsanlage zu einer bestehenden und weiter funktionstüchtigen Heizungsanlage. Diese zusätzliche Heizungsanlage, zB eine Wärmepumpe, hat folglich die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 GEG zu erfüllen.<sup>44</sup> Somit sollen „nachträgliche Hybridisierungen“ ermöglicht werden. Dieser gesetzgeberische Wille ist dem Wortlaut auch zu entnehmen. ■ fehlende Fetta

Die von **Nicht-erfasste Heizungsanlagen** vorgesehenen Heizungsanlagen müssen die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht erfüllen. ■ fehlende Fetta 96

Von den Anforderungen sind **Heizungsanlagen befreit**, die zur ausschließlichen Versorgung von **Gebäuden der Landes- und Bündnisverteidigung** betrieben, eingebaut oder aufgestellt werden, soweit die Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe nach Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht. Diese Regelung in § 71 Abs. 7 GEG ist eine inhaltlich unveränderte Fortschreibung der bisherigen Regelungen in § 10 Abs. 5 GEG, § 55 Abs. 3 GEG aF.<sup>45</sup> 97

Darüber hinaus müssen auch **Heizungsanlagen** die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht erfüllen, für die ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag **vor dem 19.4.2023** geschlossen wurde und die **bis zum Ablauf des 18.10.2024** zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden, § 71 Abs. 12 GEG (→ Rn. 65).<sup>46</sup> Diese Regelung setzt am Vertrauensschutzgedanken an, sofern ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag für eine Heizungsanlage vor dem Kabinettsbeschluss über den Gesetzesentwurf zur zweiten Novelle des GEG am 19.4.2023 und in Unkenntnis der im Gesetzesentwurf vorgesehenen 65-Prozent-EE-Vorgabe, geschlossen wurde.<sup>47</sup> 98

Es bestehen zumindest Zweifel, dass es grundsätzlich Sache des Bürgers ist, sein Verhalten an den geänderten rechtlichen Vorgaben auszurichten. Diese geänderten rechtlichen Vorgaben gelten jedoch erst dann, wenn das Gesetz nach den verfassungsrechtlichen Vorgaben sowie nach der Geschäftsordnung der obersten Bundesorgane ordnungsgemäß verkündet ist. Mit Verkündung des Gesetzes hat der Bürger rechtssicher Kenntnis von der 65-Prozent-EE-Vorgabe. Der Kabinettsbeschluss stellt hierbei nur die „Gesetzesinitiative“ und somit den Beginn des Gesetzgebungsverfahrens im Bundestag dar. ■ fehlende Fetta 99

Inf) **Anwendung des (§ 71 Abs. 9) GEG im Rahmen des § 71 Abs. 12 GEG** nur die Anwendung der 65-Prozent-EE-Vorgabe ausgeschlossen. Hat der Gebäudeeigentümer eine 100

<sup>43</sup> BT-Drs. 20/6875, 109, 110.

<sup>44</sup> BT-Drs. 20/6875, 109, 110.

<sup>45</sup> BT-Drs. 20/6875, 110.

<sup>46</sup> BT-Drs. 20/7619, 93.

<sup>47</sup> BT-Drs. 20/7619, 93.

Heizungsanlage mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen vor dem 19.4.2023 bestellt und erfolgt der Einbau nach Inkrafttreten des Gesetzes, also nach dem 1.1.2024, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen des § 71 Abs. 9 GEG vor. Ob auch der Verantwortliche von der **Pflicht zur stufenweisen Erhöhung** des Anteils erneuerbarer Energien gem. § 71 Abs. 9 GEG (→ Rn. 22) befreit ist, geht aus dem § 71 Abs. 12 GEG nicht eindeutig hervor.

- 101 Für die Anwendung des § 71 Abs. 9 GEG spricht der **Wortlaut des Gesetzes**: Wird die vor dem Stichtag bestellte Heizungsanlage nach Inkrafttreten des Gesetzes eingebaut, sind die Voraussetzungen des § 71 Abs. 9 GEG erfüllt. Folglich hätte der Verantwortliche der Heizungsanlage sicherzustellen, dass die stufenweise Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien eingehalten wird. Gegen die Anwendung des § 71 Abs. 9 GEG 2024 spricht der **Normzweck des § 71 Abs. 12 GEG** (→ Rn. 65), der den Verantwortlichen vor unverhältnismäßigen Härten schützen möchte, da er vor dem 19.4.2023 in Unkenntnis der erhöhten Anforderungen des Gesetzesentwurfs – einschließlich des § 71 Abs. 9 GEG – Verträge abgeschlossen hat.
- 102 Die gleiche Frage stellt sich iÜ für die Anwendung des § 71 Abs. 11 GEG (→ Rn. 23).<sup>48</sup>  
 ■ fehlende Fetta

### 5. Grundsatz der Wahlfreiheit – sog. Technologieoffenheit

- 103 Nach § 71 Abs. 2 S. 1 GEG kann der Verantwortliche frei wählen, mit welcher Art von Heizungsanlage er die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllt. Hierin kommt der gesetzgeberische Wille zur Gewährleistung der Technologieoffenheit zum Ausdruck. ■ fehlende Fetta
- 104 Bereits im § 71 Abs. 1 S. 1 GEG wird deutlich, dass der Gesetzgeber für die Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe der Verantwortliche gleichrangig neben der Nutzung erneuerbarer Energien auch die Nutzung unvermeidbarer Abwärme anrechnen kann. Details zu der Anrechnung von unvermeidbarer Abwärme regelt § 71 Abs. 6 GEG (→ Rn. 81 ff.).  
 ■ fehlende Fetta

### 6. Nachweis der Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe; Vollzug

- 105 Der Verantwortliche hat im Wesentlichen drei Möglichkeiten, wie er die Erfüllung der 65-Prozent-Vorgabe nachweist: Einzelnachweis nach § 71 Abs. 2 S. 2 GEG, Fiktion der Erfüllung gem. § 71 Abs. 3 GEG oder die Anrechnung unvermeidbarer Abwärme nach § 71 Abs. 6 GEG. ■ fehlende Fetta
- 106 Der Gesetzgeber regelt die Nachweisführung teils doppelt. So finden sich Regelungen zur Nachweisführung in den §§ 71 ff. GEG und in den §§ 92–97 GEG. Eine Begründung für diese Systematik fehlt gänzlich. Im Folgenden soll die allgemeine Systematik des Vollzugs im GEG dargestellt werden. ■ fehlende Fetta
- 107 Da ~~der Vollzug in §§ 92 ff. GEG~~ die Regelungen zum Vollzug, die auf die neu eingefügten Vorgaben angepasst wurden. Die Nachweisführung der 65-Prozent-EE-Vorgabe ist demnach nicht abschließend in § 71 Abs. 1–3 GEG geregelt. Vielmehr sind mit Blick auf §§ 92 ff. GEG folgende Fälle zu differenzieren: ■ fehlende Fetta
- Neubau (1);
  - Bestandsgebäude, bei dem Änderungen iSd § 48 S. 1 GEG vorgenommen werden, oder eine Erweiterung oder ein Ausbau gem. § 51 GEG erfolgt (2); oder
  - Bestandsgebäude, bei dem Arbeiten durchgeführt werden, zB Betriebsprüfungen an Heizungsanlagen gem. §§ 60a–60c GEG, Einbau einer Heizungsanlage gem. §§ 71 ff. GEG oder Ausrüstung mit Gebäudeautomatisierungstechnik gem. § 71a GEG (3).

<sup>48</sup> BT-Drs. 20/7619, 92.

Im Fall (1) hat der Eigentümer eine Erfüllungserklärung iSv der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorzulegen, § 92 Abs. 1, Abs. 2 GEG, wohingegen im Fall (2) eine Erfüllungserklärung nur dann vorzulegen ist, wenn unter Anwendung des § 50 Abs. 1 und 2 für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 50 Abs. 3 durchgeführt werden. ■ fehlende Fettaug

Werden Arbeiten im Fall (3) an einem Bestandsgebäude durch einen beauftragten Unternehmer durchgeführt, hat der Unternehmer dem Eigentümer einen sog. privaten Nachweis bzw. eine Unternehmererklärung gem. § 96 GEG vorzulegen. Eine Erfüllungserklärung iSv § 92 GEG ist dann nicht erforderlich. ■ fehlende Fettaug

**aa) private Nachweise / Unternehmererklärung.** Der beauftragte Unternehmer hat dem Eigentümer (bzw. Verantwortlichen) unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich zu bestätigen, dass er die Arbeiten entsprechend den in § 96 Abs. 1 S. 2 Nr. 1–11 GEG, § 96 Abs. 1 S. 3 Nr. 1–4 GEG enthaltenen Anforderungen umgesetzt hat. Diese sog. Unternehmererklärung dient dazu, den Vollzug bei Arbeiten an oder in einem bestehenden Gebäude durch Einbeziehung privater Erklärungen zu verbessern, um den Aufwand der Vollzugsbehörden zu entlasten.<sup>49</sup> Die Fälle, bei welchen die Unternehmererklärung erforderlich ist, wurde im Zuge der zweiten Novelle des GEG insbesondere für folgende Arbeiten erweitert: ■ fehlende Fettaug

- Durchführung hydraulischer Abgleiche und weiterer Maßnahmen zur Heizungsoptimierung nach § 60c GEG (→ Rn. 163);
- Einbau von Systemen für die Gebäudeautomatisierung nach § 71a GEG (→ Rn. 135);
- Einbau oder Aufstellung von Heizungsanlagen zur Erfüllung 65-Prozent-EE-Vorgabe (§ 71 Abs. 1–3 GEG, §§ 71i, 71k, 71m GEG);
- die Ergebnisse der Betriebsprüfungen von Wärmepumpen nach § 60a Abs. 5 S. 1 GEG und der Nachweise der durchgeführten Optimierungsmaßnahmen nach § 60a Abs. 5 S. 2 GEG (→ Rn. 150);
- die Ergebnisse der Heizungsprüfungen und Heizungsoptimierungen und der Nachweise der durchgeführten Optimierungsmaßnahmen nach § 60b Abs. 5 S. 2 GEG (→ Rn. 161);
- die Bestätigung des Wärmenetzbetreibers nach § 71b Abs. 1 S. 3 GEG, § 71b Abs. 2 S. 2 GEG (→ Rn. 93);
- den Nachweis der Reduktion des Endenergieverbrauchs um mind. 40 % nach § 71m Abs. 2 S. 2 GEG (→ Rn. 49 ff.);

Nach § 96 Abs. 2 GEG hat der Eigentümer die Unternehmererklärung mind. zehn Jahre aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde (→ Rn. 76) auf Verlangen vorzulegen. ■■

Von den Änderungen der zweiten GEG-Novelle sind auch § 96 Abs. 4 und Abs. 5 GEG betroffen. Danach hat der mit der Belieferung von Biomasse, grünem oder blauem Wasserstoff (oder daraus hergestellter Derivate) beauftragte Unternehmer ggü. dem „Belierten“<sup>50</sup> mit der Abrechnung zu bestätigen, dass die jeweiligen Anforderungen nach §§ 71f, 71g erfüllt sind. Gem. § 96 Abs. 5 sind mit diesen Bestätigungen die Erfüllung der Pflichten nach den §§ 71f, 71g nachgewiesen. Wieso hier der Gesetzgeber im Wortlaut auf „schriftlich“ entgegen dem Wortlaut in § 96 Abs. 1 GEG, mithin der Schriftform, verzichtet, wird nicht begründet. Auch ergänzt der Gesetzgeber den Begriff des „Belierten“, ohne eine Legaldefinition beizufügen oder in die Systematik des § 8 GEG einzuordnen. ■■ fehlende Fettaug

<sup>49</sup> BerlKommEnergieR/Holtmeier GEG § 96 Rn. 1.

<sup>50</sup> Gemeint ist wohl der Verantwortliche gem. § 8 GEG iVm §§ 71 f, 71g GEG.

- 113 **bb) Erfüllungserklärung.** § 92 GEG verpflichtet den Bauherrn bzw. Eigentümer eines Neubaus, den Nachweis in Form einer einheitlichen Erfüllungserklärung zu erbringen und der nach Landesrecht zuständigen Behörde nach Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen.
- 114 Bei Bestandsgebäuden hat der Eigentümer gem. § 92 Abs. 2 GEG eine Erfüllungserklärung der zuständigen Behörde im Fall (2) (→ Rn. 69) vorzulegen. Ein Fall des § 48 S. 1 GEG liegt immer dann vor, wenn ein Außenbauteil erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut wird.<sup>51</sup> Eine Erweiterung bezieht sich meist auf die Hinzufügung weiterer Räume oder die Vergrößerung bestehender und wird durch bauliche Änderungen bewirkt, wohingegen ein Ausbau eine bauliche Veränderung ohne Auswirkungen auf die Kubatur des Gebäudes ist. Der erstmalige Einbau einer Heizung oder einer Klimaanlage in ein bestehendes Gebäude dürfte einen Ausbau darstellen.<sup>52</sup>
- 115 In der Erfüllungserklärung sind für das gesamte Gebäude unter Beachtung der sich aus der DIN V 18599:2018-09 ergebenden Berechnungsvorgaben, technischen Anforderungen und Randbedingungen die zur Überprüfung erforderlichen Angaben zu machen.<sup>53</sup> Die je nach gewählter Heizungstechnologie gem. § 71 Abs. 1, Abs. 2 iVm § 71 Abs. 6 GEG, § 71b–71h GEG durchgeführten Berechnungen sind der Erfüllungserklärung demnach beizufügen. ■fehlende Fetta
- 116 Der Nachweis nach § 71 Abs. 2 GEG ist nach alle dem dann ohne Erfüllungserklärung zu führen, wenn allein Arbeiten wie in Fall (3) durchgeführt werden, ohne gleichzeitig Fall (1) und/oder Fall (2) zu begründen (→ Rn. 69). ■fehlende Fetta
- 117 **cc) Vollzugshinweise und zuständige Behörde (Beispiel: Bayern).** ■Rn. Der Vollzug wird infolge der Verordnungsermächtigung gem. § 94 GEG flankierend zum GEG im jeweiligen Landesrecht geregelt. Bspw. in Bayern<sup>54</sup> werden hierzu Regelungen in der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften („AVen“) und in Bekanntmachungen des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sowie des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr getroffen. ■fehlende Fetta
- 118 Gem. § 2 Abs. 1 S. 1 AVen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständige Vollzugsbehörde iSd GEG.<sup>55</sup> Die Vollzugsbehörde kann im Einzelfall die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem GEG erforderlichen Anordnungen treffen. Dritte, die für den Bauherrn oder Eigentümer an der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder technischen Anlagen eines Gebäudes beteiligt sind, haben Anordnungen der Behörde, die sich auch an sie richten, unmittelbar zu befolgen, § 95 GEG. Die zuständige Behörde wacht gem. § 2 Abs. 2 AVen iVm Art. 54 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) darüber, dass die Anordnungen eingehalten werden, und kann entsprechende erforderliche Maßnahmen treffen. Gem. § 5 Abs. 1 S. 1 AVen muss der Bauherr die Einhaltung der Anforderungen des GEG mittels Erfüllungserklärung abweichend von § 92 Abs. 1 S. 2 GEG vor Baubeginn nachweisen und der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorlegen. Er hat diese zusammen mit den bautechnischen Nachweisen an der Baustelle von Baubeginn an aufzubewahren, § 5 Abs. 1 S. 2, S. 3 GEG.<sup>56</sup> Nur Sachverständige nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 AVen oder Personen, die nach Art. 61 Abs. 2, 3 BayBO und Art. 61 Abs. 4 Nr. 2–6 BayBO bauvorlageberechtigt ist, dürfen Erfüllungserklärungen ausstellen, § 5 Abs. 2 AVen.
- 119 **dd) Der Bezirksschornsteinfeger.** Der zuständige Bezirksschornsteinfeger übernimmt bereits seit der Einfügung des § 26b EnEV im Jahr 2009 (wiederkehrende) Aufgaben im Bereich des Gebäudeenergierechts. Diese wurden mit der zweiten Novelle des GEG geräuschlos umfassend erweitert. ■fehlende Fetta

<sup>51</sup> BerlKommEnergieR/Scholtka/Hänsel GEG § 48 Rn. 1.

<sup>52</sup> HK-GEG/GEIG/Hofmann GEG § 51 Rn. 2, 3.

<sup>53</sup> § 93 S. 1 GEG.

<sup>54</sup> Es soll anhand des Beispiels Freistaat Bayern die grundsätzliche Regelungssystematik der Vollzugsvorschriften auf landesrechtlicher Ebene dargestellt werden.

<sup>55</sup> Für Vorhaben iSd Art. 73 Abs. 1 BayBO verbleibt die Zuständigkeit bei den Regierungen.

<sup>56</sup> Weitere Einzelheiten hierzu vgl. Vollzugsschreiben Gebäudeenergiegesetz (GEG) v. 9.12.2022, S. 3, 4.



Gem. § 97 Abs. 1 Nr. 1 GEG prüft er als Beliehener im Rahmen der Feuerstättenschau nach § 14 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes, ob ein Heizkessel, der nach Ablauf der §§ 71i–71m GEG oder nach § 72 GEG auch in Verbindung mit § 73, außer Betrieb genommen werden musste, weiterhin betrieben wird. ■fehlende Fettaug

Gem. § 97 Abs. 1 Nr. 3 GEG prüft er, ob die Abrechnungen und Bestätigungen nach § 96 Abs. 5 GEG (→ Rn. 70) vorliegen. ■fehlende Fettaug

Bei einer heizungstechnischen Anlage (→ Rn. 58), die in ein Bestandsgebäude oder in einem Neubau<sup>57</sup> eingebaut wird, prüft er gem. § 97 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 6 GEG im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abnahme der Anlage oder als Beliehener im Rahmen der Feuerstättenschau nach dem Einbau außerdem, ■fehlende Fettaug

- ob ein mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickter Heizkessel entgegen den Anforderungen nach §§ 71–71m eingebaut ist. Hierbei beschränkt sich die Prüfung auf das Vorhandensein entsprechender notwendiger Nachweise, Belege oder Erklärungen;
- ob die Anforderungen an den Einbau von Heizungsanlagen bei Nutzung von fester Biomasse nach § 71g eingehalten werden; und
- ob die Anforderungen an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen nach § 71h eingehalten werden.

Der Bezirksschornsteinfeger trägt die Rechtsgrundlage des Einbaus der heizungstechnischen Anlage (§§ 71–71m GEG oder § 102 GEG (→ Rn. 171) in daskehrbuch ein. ■fehlende Fettaug

Der Bezirksschornsteinfeger weist den Eigentümer bei Nichterfüllung der Pflichten oder bei Nichtbeachtung eines Verbots schriftlich auf diese Pflichten und Verbote hin und setzt eine angemessene Frist zu deren Nacherfüllung oder zur Beseitigung eines verbotswidrigen Zustands, § 97 Abs. 3 GEG.<sup>58</sup> Werden die Pflichten nicht innerhalb der festgesetzten Frist erfüllt oder wird ein verbotswidriger Zustand nicht beseitigt, unterrichtet der Bezirksschornsteinfeger unverzüglich die nach Landesrecht zuständige Behörde, die dann Anordnungen gem. § 95 GEG gegen den Verantwortlichen treffen kann (→ Rn. 76).<sup>59</sup> ■fehlende Fettaug

**Die Anrechnung unvermeidbarer Abwärme nach § 71 Abs. 6 GEG**  
Die Anrechnung unvermeidbarer Abwärme kann als Nachweis der Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe herangezogen werden, wenn sie über ein technisches System nutzbar gemacht und im Gebäude zur Deckung des Wärmebedarfs eingesetzt wird, § 71 Abs. 6 GEG. ■fehlende Fettaug

**Unvermeidbare Abwärme** ist gem. § 3 Nr. 30a GEG der Anteil der Wärme, der als Nebenprodukt in einer Industrie- oder Gewerbeanlage oder im tertiären Sektor aufgrund thermodynamischer Gesetzmäßigkeiten anfällt, nicht durch Anwendung des Standes der Technik vermieden werden kann, in einem Produktionsprozess nicht nutzbar ist und ohne den Zugang zu einem Wärmenetz ungenutzt in Luft oder Wasser abgeleitet werden würde.

Ausweislich der Gesetzesbegründung sind hier Anlagen gemeint, die die Abwärme insbes. aus gewerblichen Öfen, Server-Anlagen, Rechenzentren, Abgas von Verbrennungsanlagen, gewerblichen Produktionsprozessen oder auch aus dem Abwasser mittels eines Wärmeübertragers zur Wärmebereitstellung rückgewonnen wird.<sup>60</sup> ■fehlende Fettaug

Gem. § 71 Abs. 6 S. 2 GEG kann die Abwärme beim Betrieb einer dezentralen, handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlage mit 10 % des Standardwerts der Tabelle 54 und 55 nach DIN V 18599–5: 2018–09 angerechnet werden.<sup>61</sup> ■fehlende Fettaug

<sup>57</sup> Gem. § 97 Abs. 2 S. 2 GEG ist die Prüfung auch auf Neubauten anzuwenden.

<sup>58</sup> § 97 Abs. 3 S. 1 GEG.

<sup>59</sup> § 97 Abs. 3 S. 2 GEG.

<sup>60</sup> BT-Drs. 20/6875, 110.

<sup>61</sup> BT-Drs. 20/6875, 110.

- 129 Schon im EEWärmeG und in §§ 10 Abs. 2 Nr. 3 iVm 42 GEG aF war die Nutzung von unvermeidbarer Abwärme zur Erfüllung der anteiligen Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs anstelle des Einsatzes von erneuerbaren Energien möglich. Im EEWärmeG bezeichnete der Gesetzgeber diese als sog. Ersatzmaßnahme. Diese Terminologie ist im GEG nicht übernommen worden. Nichtsdestotrotz verdeutlicht der Gesetzgeber mit dem Wortlaut in § 71 Abs. 1 GEG „oder“, dass die technische Nutzbarmachung von unvermeidbarer Abwärme gleichrangig zu erneuerbaren Energien dem Klimaschutz diene und im entsprechenden Umfang zur Einsparung von Treibhausgasen beitrage.<sup>62</sup> ■fehlende Fettaung
- 130 Nicht ersichtlich ist, warum der Gesetzgeber in § 71 Abs. 6 GEG nur vom Wärmebedarf spricht, obwohl der Wärme- und Kältebedarf mit unvermeidbarer Abwärme gedeckt werden kann.<sup>63</sup> Auch § 42 GEG aF regelte die Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch Nutzung von Abwärme. ■fehlende Fettaung

- 131 ~~Die Fiktion der Erfüllung durch gesetzlich geregelte Erfüllungsoptionen~~  
 Die Fiktion der Erfüllung durch gesetzlich geregelte Erfüllungsoptionen wählen und die für die jeweilige Heizungsanlagen-Technologie gesetzlich definierten Anforderungen umsetzen. In diesem Fall tritt mit Nachweis des gesetzeskonformen Einbaus der Heizungsanlage die Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe ein (→ Rn. 68–80). Dies soll nach der Vorstellung des Gesetzgebers die Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe in der Praxis erleichtern, denn ein gem. § 71 Abs. 2 S. 2 GEG sonst erforderlicher Nachweis mittels einer DIN-konformen Berechnung durch eine fachkundige Person entfällt sodann (→ Rn. 86).<sup>64</sup> Im Wesentlichen hat der Verantwortliche folgende gesetzliche Erfüllungsoptionen: ■fehlende Fettaung

- Anschluss an ein Wärmenetz (→ Rn. 85 ff.)
- Einbau einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe (→ Rn. 94 ff.)
- Einbau einer Stromdirektheizung (→ Rn. 101 ff.)
- Einbau einer solarthermischen Anlage (→ Rn. 109 ff.)
- Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse, grünem oder blauem Wasserstoff (→ Rn. 113 ff., 119 ff.)
- Einbau einer Wärmepumpen-Hybridheizung (→ Rn. 126 ff.)
- Einbau einer Solarthermie-Hybridheizung (→ Rn. 129 ff.)

- 132 Diese gesetzlichen Erfüllungsoptionen werden in den §§ 71b–71p GEG näher konkretisiert. Mit der Fiktion gem. § 71 Abs. 3 GEG ordnet der Gesetzgeber demnach an, dass der tatsächliche Umstand, die jeweilige Heizungsanlage erzeuge Wärme mit einem Anteil von mind. 65 % erneuerbarer Energien, als gegeben zu behandeln ist, obwohl dies ggf. in Wirklichkeit rechnerisch derzeit (noch) gar nicht der Fall ist. Das zeigen die Beispiele: elektrisch betriebene Wärmepumpe (→ Rn. 94 ff.) oder auch der Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz (→ Rn. 88). ■fehlende Fettaung
- 133 Gem. § 71 Abs. 3 S. 2 GEG ist in Bestandsgebäuden auch der Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse eine gesetzliche Erfüllungsoption. Die Beschränkung auf Bestandsgebäude begründet der Gesetzgeber damit, dass andere Erfüllungsoptionen bei der Planung und Realisierung eines Neubaus, vornehmlich der Einsatz von Wärmepum-

<sup>62</sup> BerlKommEnergieR/Rasbach GEG § 42 Rn. 1.

<sup>63</sup> Zu den technischen Einzelheiten vgl. Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Broschüre Erfolgreiche Abwärmenutzung im Unternehmen, Dezember 2015, S. 5 ff., <https://www.dena.de/newsroom/publikationsdetailansicht/pub/broschuere-erfolgreiche-abwaermenutzung-im-unternehmen/> (zuletzt abgerufen am 29.9.2023).

<sup>64</sup> BT-Drs. 20/6875, 108, 109.

pen oder der Anschluss an ein Wärmenetz, technisch und wirtschaftlich möglich seien.<sup>65</sup>

■ fehlende Fetta

Gem. § 71 Abs. 5 GEG kann der Verantwortliche, sofern er eine dezentrale – von der Raumwärmeerzeugung – getrennte Heizungsanlage zur Warmwasserbereitung betreibt, die 65-Prozent-EE-Vorgabe durch Einbau einer elektrisch betriebenen Heizungsanlage zur Warmwasserbereitung erfüllen. Der Gesetzgeber meint hierbei vornehmlich sog. Durchlauferhitzer, Brauchwasser-Wärmepumpen oder Warmwasserboiler.<sup>66</sup> Auch dies begründet der Gesetzgeber mit einer energiewirtschaftlichen Annahme, wenn er davon ausgeht, dass die voranschreitende Dekarbonisierung des deutschen Stromerzeugungssektors die elektrische Warmwasserbereitung als eine Option zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe zulässt.<sup>67</sup> Die Norm ist zum Teil bereits von § 71c GEG (→ Rn. 94 ff.) umfasst, soweit es dem Gesetzgeber um Anforderungen einer Brauchwasser-Wärmepumpe geht. ■ fehlende Fetta

Hinsichtlich des Vollzugs des § 71 Abs. 3 GEG wird klarstellend auf §§ 92 ff. GEG (→ Rn. 68–80) hingewiesen. ■ fehlende Fetta

d) ~~Einzelnachweis gem. § 71 Abs. 2 S. 2 GEG~~ Die Einzelnachweis gem. § 71 Abs. 2 S. 2 GEG kann auch auf Grundlage der Berechnungen nach der DIN V 18599: 2018–09 durch eine nach § 88 GEG berechnete Person vor Inbetriebnahme der Heizungsanlage geführt werden, vgl. § 71 Abs. 2 S. 2 GEG. ■ fehlende Fetta

Ein Einzelnachweis dürfte immer dann in Betracht kommen, wenn der Verantwortliche eine Heizungsanlage einbauen möchte, die nicht die standardisierten Anforderungen gem. § 71 Abs. 3 GEG allein oder in Kombination miteinander erfüllt oder andere Technologien als diejenigen in § 71 Abs. 3 GEG genannten. In diesem Fall ist der Nachweis durch eine fachkundige Person mittels DIN-konformer Berechnungen zu führen.<sup>68</sup> ■ fehlende Fetta

Hinsichtlich des Vollzugs des § 71 Abs. 3 GEG wird zur Klarstellung auf §§ 92 ff. GEG (→ Rn. 68–80) hingewiesen. ■ fehlende Fetta

e) ~~Art. Darstellung im Energieausweis~~ Die Art. Darstellung im Energieausweis der Energien zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe stellt eine Mindestangabe im Energieausweis des zu betrachtenden Gebäudes gem. § 85 Abs. 1 Nr. 15 GEG dar. Der Energieausweis ist ein Marktinformationsinstrument, das Auskunft über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes gibt, § 79 Abs. 1 GEG.<sup>69</sup> Folglich dient die Angabe der Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe allein Informationszwecken und kann die Erbringung des Nachweises nach den gesetzlichen Vorgaben nicht ersetzen.<sup>70</sup> ■ fehlende Fetta

### III. Die Erfüllungsoptionen im Einzelnen

#### 1. Anschluss an ein Wärmenetz

Die Errichtung einer Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz begründet eine Erfüllungsoption nach § 71 Abs. 3 GEG, § 71b GEG. ■ fehlende Fetta

a) ~~Begriff des Wärmenetzes~~ Der Begriff des Wärmenetzes im GEG nicht definiert. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 19 WPG ist das „Wärmenetz“ eine Einrichtung zur leitungsgebundenen Versorgung mit Wärme, die eine horizontale Ausdehnung über die Grundstücksgrenze des Standorts der Anlage oder Anlagen, die die Wärme einspeisen, hinaus hat und kein Gebäudenetz ist § 3 Abs. 1 Nr. 9a

<sup>65</sup> BT-Drs. 20/6875, 109.

<sup>66</sup> BT-Drs. 20/6875, 109.

<sup>67</sup> BT-Drs. 20/6875, 110.

<sup>68</sup> BT-Drs. 20/6875, 108, 109.

<sup>69</sup> BerlKommEnergieR/■ Bearbeiter ■ GEG vor § 79 Rn.1.

<sup>70</sup> Ausführlich zu den Regelungen des Energieausweises, §§ 79–88 GEG: BerlKommEnergieR/■ Sacker/Ludwigs GEG Teil 5 Energieausweise.

des Gebäudeenergiegesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I 1728) in der am 1.1. 2024 geltenden Fassung ist. ■ fehlende Fassung

- 142 Das Wärmenetz stellt demnach die notwendige Infrastruktur eines öffentlichen Wärmeversorgungskonzeptes dar. Das Wärmenetz bringt die erzeugte Wärme von der Wärmerzeugungsanlage zum jeweiligen Anschlussnehmer bzw. Wärmeverbraucher. Üblicherweise werden dafür Leitungen unterirdisch verlegt, in denen Wärme mittels Heißwasser oder Dampf transportiert wird.<sup>71</sup> ■ fehlende Fassung
- 143 **Da) Der Regelungsinhalt des § 71b GEG im Einzelnen** Der Wärmenetzbetreiber zur Sicherstellung der jeweils aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen an Wärmenetze und verknüpft an dieser Stelle das GEG mit WPG. Die Anforderungen an neue und bestehende Wärmenetze sind im WPG geregelt, auf die insoweit verwiesen wird (→ § 10 Rn. 1 ff.). ■ fehlende Fassung
- 144 Die einzuhaltenden Anforderungen und Pflichten des Wärmenetzbetreibers unterscheiden sich je nach Art des Wärmenetzes. Dabei wird zwischen neuen Wärmenetzen mit Baubeginn ab 1.1.2024 und bestehenden Wärmenetzen mit Baubeginn bis 31.12.2023 differenziert. ■ fehlende Fassung
- 145 **aa) Neues Wärmenetz.** Der Wärmenetzbetreiber hat ein neues Wärmenetz mit einem Anteil von 65 % erneuerbare Energien, nutzbarer Abwärme oder einer Kombination hieraus zum Zeitpunkt der Beauftragung des Netzanschlusses des Verantwortlichen für die jährliche Erzeugernutzwärmeabgabe zu betreiben und dies sicherzustellen.<sup>72</sup> Mit einem neuen Wärmenetz ist der Neubau eines Wärmenetzes ab 1.1.2024 gemeint. Ein Neubau eines Wärmenetzes ist gem. § 71b Abs. 1 S. 2 GEG immer dann gegeben, wenn dessen Wärmebereitstellung nicht oder im Jahresmittel zu weniger als 20 % thermisch, durch direkte hydraulische Verbindung oder indirekt über Wärmeübertragung aus einem bestehenden vorgelagerten Wärmenetz erfolgt. Es darf sich nicht nur um die bloße Erweiterung eines bestehenden vorgelagerten Wärmenetzes in neue Versorgungsgebiete handeln. Die Erweiterung ist nicht als Neubau zu bewerten, soweit nennenswerte Anteile der Wärmebereitstellung der neu angeschlossenen Versorgungsgebiets aus dem bestehenden Wärmenetz stammen.<sup>73</sup> Die Begriffsdefinition hätte auch mittels gesetzgebungstechnischen Verweises auf die Definition gem. § 3 Abs. 1 Nr. 20 WPG erfolgen können. Der Neubau von Wärmenetzen soll den zukünftigen Regelfall darstellen.<sup>74</sup> ■ fehlende Fassung
- 146 **bb) Bestehendes Wärmenetz.** Im Fall eines bereits bestehenden Wärmenetzes darf der Wärmenetzbetreiber die 65-Prozent-EE-Vorgabe im Zeitpunkt des Netzanschlusses des betroffenen Gebäudes des Verantwortlichen ausnahmsweise unterschreiten.<sup>75</sup> Die Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe wird bei Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz fingiert, ohne dass der Wärmenetzbetreiber konkrete Vorgaben bezüglich des Anteils der mit erneuerbaren Energien oder Abwärme erzeugten Wärme erfüllen muss.<sup>76</sup> Ein bestehendes Wärmenetz iSd § 71b Abs. 2 GEG liegt vor, wenn mit seinem Bau vor dem 1.1.2024 begonnen wurde. Der Gesetzgeber geht hierbei davon aus, dass die Wärmenetzbetreiber infolge der Anforderungen nach dem WPG und wegen sonstiger gesetzlich geregelter Anreize, insbes. durch die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze, den Anteil erneuerbarer Energien bei der erzeugten und zu liefernden Wärme in einem bestehenden Wärmenetz bis zum Jahr 2030 auf mind. 50 % erhöhen und bis spätestens 2045 ausschließlich klimaneutrale Wärme liefern werden.<sup>77</sup> Hintergrund der Regelung ist ausweislich der Gesetzesbegrün-

<sup>71</sup> Assmann/Peiffer/■ Bearbeiter ■ KWKG vor § 18 Rn. 6, 7, beck-online.

<sup>72</sup> BT-Drs. 20/6875, 113.

<sup>73</sup> BT-Drs. 20/6875, 114.

<sup>74</sup> BT-Drs. 20/6875, 113.

<sup>75</sup> BT-Drs. 20/6875, 113.

<sup>76</sup> BT-Drs. 20/6875, 114.

<sup>77</sup> BT-Drs. 20/6875, 113.

dung, dass angesichts der langen Projektierungs-, Planungs- und Genehmigungszeiträume bis zur Bauphase die Wärmenetzvorhabenträger nicht mehr genügend Zeit hatten, die neue 65-Prozent-EE-Vorgabe zu berücksichtigen.<sup>78</sup> ■fehlende Fettung

De) ~~Wärmenetz~~ ~~Vertrag~~ hat den gesetzeskonformen Betrieb sicherzustellen und gem. § 71b Abs. 1 S. 3 GEG, § 71b Abs. 2 S. 3 GEG schriftlich gegenüber dem Verantwortlichen zu bestätigen. Gesetzessystematisch ist im Rahmen des § 71b GEG der Wärmenetzbetreiber der „Verantwortliche“ iSd § 8 GEG. Folgt man dieser Systematik ist der Wortlaut gem. § 71b Abs. 1 S. 3 GEG, § 71b Abs. 2 S. 3 GEG missverständlich, da der Wärmenetzbetreiber dem Verantwortlichen, also sich selbst, schriftlich bestätigt. Es zeigt sich abermals die uneinheitliche und unsystematische Terminologie des Gesetzgebers. IÜ erschließt sich nicht gänzlich, warum der Gesetzgeber die schriftliche Bestätigung einmal in § 71b Abs. 1 S. 3 GEG, § 71b Abs. 2 S. 3 GEG und zum anderen gem. § 96 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 GEG im Ergebnis doppelt regelt (→ Rn. 68–80). Ausweislich der Gesetzesbegründung sollen fehlerhafte oder falsche Angaben des Wärmenetzbetreibers für den Verantwortlichen unschädlich sein.<sup>79</sup> Diese Haftungsregelung anhand der Risikosphären der Beteiligten mag sinnvoll sein, geht jedoch aus dem Wortlaut des Gesetzes nicht hervor. ■fehlende Fettung 147

## 2. Wärmepumpe

Gem. § 71c GEG gilt die 65-Prozent-EE-Vorgabe nach § 71 Abs. 1 GEG als erfüllt, wenn eine oder mehrere Wärmepumpen den Wärmebedarf des Gebäudes oder der über ein Gebäudenetz verbundenen Gebäude decken. Der Gesetzgeber geht ausweislich der Gesetzesbegründung beim Neubau von einer grundsätzlich einfachen und wirtschaftlich umsetzbaren Planung des Einbaus einer Wärmepumpe aus.<sup>80</sup> ■fehlende Fettung 148

De) ~~Begriff der Wärmepumpe~~ im Gesetz nicht definiert. Vor dem Hintergrund, dass das GEG der nationale Umsetzungsakt europäischer Richtlinien ist, liegt es nahe auf europarechtliche Begriffsdefinitionen zurückzugreifen. Gem. Art. 2 Nr. 18 der Richtlinie 2010/31/EU<sup>81</sup> ist eine **Wärmepumpe** eine Maschine, ein Gerät oder eine Anlage, die die Wärmeenergie der natürlichen Umgebung (Luft, Wasser oder Boden) auf Gebäude oder industrielle Anlagen überträgt, indem sie den natürlichen Wärmestrom so umkehrt, dass dieser von einem Ort tieferer Temperatur zu einem Ort höherer Temperatur fließt. Bei reversiblen Wärmepumpen kann auch die Wärme von dem Gebäude an die natürliche Umgebung abgegeben werden. Die für das GEG in technischer Hinsicht maßgeblichen Wärmepumpen sind Wärmepumpenheizungen, die der Umwelt (zB der Luft, Gewässer oder Erdboden) thermische Energie entziehen und diese über einen thermodynamischen Kreisprozess – üblicherweise in vier Verfahrensschritten – auf ein höheres, für Heizzwecke nutzbares Temperaturniveau bringen.<sup>82</sup> Der Wortlaut des § 71c GEG grenzt den Begriff der Wärmepumpe nur hinsichtlich des „**elektrischen Antriebs**“ ein, mit der Folge, dass der eingebaute mechanische Motor (Kompressor) kein Verbrennungsmotor sein darf. Bei einer elektrischen Wärmepumpe wird Strom zum Antrieb des Kompressors verwendet, wohingegen zB bei der Stromdirektheizung (→ Rn. 101) widerstandsbehafete Leiter von elektrischem Strom durchflossen werden.<sup>83</sup> Da der Gesetzgeber nach dem Wortlaut des § 71c GEG keine weitere Differenzierung nach Bauart, Funktionsweise, Verfahren, Wärmequelle, Wärmenutzung, Arbeitsweise oder Wärmevertei- bzw. Speichersystem vornimmt, 149

<sup>78</sup> BT-Drs. 20/6875, 114.

<sup>79</sup> BT-Drs. 20/6875, 114.

<sup>80</sup> BT-Drs. 20/6875, 114.

<sup>81</sup> Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates v. 19.5.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABl. 2010 L 153/13.

<sup>82</sup> Bundesverband Wärmepumpe e.V.: <https://www.waermepumpe.de/waermepumpe/funktion-waermequellen/> (zuletzt abgerufen am 29.9.2023)

<sup>83</sup> BerlKommEnergieR/Holtmeier GEG § 3 Rn. 54.

dürfte jede Wärmepumpentechnologie von der Vorschrift umfasst sein. Dies bestätigt die Gesetzesbegründung insoweit, als auch eine Luft-Luft-Wärmepumpe zulässig sein soll.<sup>84</sup> Der Gesetzgeber sieht auch die von einem ggf. in der Wärmepumpe vorhandenen Heizstab bereitgestellte Wärme als von der Wärmepumpe erzeugt an.<sup>85</sup>

- 150 Ausweislich der Gesetzesbegründung fordert der Gesetzgeber zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe einen monoenergetischen und gerade keinen monovalenten Betrieb der Wärmepumpe.<sup>86</sup> **Monoenergetischer Betrieb** meint, dass beim Betrieb der Wärmepumpe nur ein Energieträger zur Verfügung steht. Beim **monovalenten Betrieb** der Wärmepumpe wird hingegen die Heizleistung so ausgelegt, dass auch bei der niedrigsten Außentemperatur des Jahres nur die Wärmepumpe den Heizbetrieb gewährleistet.<sup>87</sup>

- 151 **b) In bestehenden Wohngebäuden** In der Inbetriebnahme von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden das sog. Heizungsgesetz ist umstritten, ob der Einbau einer Wärmepumpe in ein (unsaniertes) Bestandsgebäude rechtlich, technisch und wirtschaftlich möglich ist. In rechtlicher Hinsicht bestehen keine Anforderungen bezüglich einer zwingenden Sanierung des Bestandsgebäudes, sofern sich der Verantwortliche für den Einbau einer Wärmepumpe zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe entscheidet. Etwas anderes gilt beim Einbau einer Stromdirektheizung gem. § 71d GEG (→ Rn. 101 ff.), wonach gleichzeitig erhöhte Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz einzuhalten sind. Vergleichbare Regelungen finden sich bei Wärmepumpen gem. § 71c GEG gerade nicht. Das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE kommt in einer Felduntersuchung zu dieser Fragestellung zum Ergebnis, dass Wärmepumpen auch in Bestandsgebäuden, vor allem unter ökologischen Gesichtspunkten, zweckmäßig eingesetzt werden können und eine Komplettsanierung auf einen energetischen Neubaustandard nicht notwendig ist.<sup>88</sup> Es wird dabei auch darauf hingewiesen, dass der Einbau einer Wärmepumpe im Bestand einzelfallabhängig sorgfältig geplant, installiert und eingestellt werden müsse. Ob eine Wärmepumpe effizient betrieben werden kann, hänge von zahlreichen technischen Parametern ab, insbes. vom Temperaturniveau des Heizungssystems.<sup>89</sup> Die Felduntersuchung hat auch gezeigt, dass die Art des Wärmeverteilungssystems, also Fußbodenheizung oder Heizkörper, nicht allein maßgebend für die Effizienz der Wärmepumpe sei. Mit allen Wärmeverteilungssystemen sei der Wärmepumpenbetrieb technisch und wirtschaftlich möglich.<sup>90</sup> ■ fehlende Fetta

- 152 **d) Verordnungsmächtigung Bundesregierung** Gem. § 71p GEG, den Einsatz natürlicher Kältemittel in elektrischen Wärmepumpen und in Wärmepumpen-Hybridheizungen durch Rechtsverordnung vorzuschreiben. In der Verordnung kann die Bundesregierung zulässige Kältemittel festlegen sowie Ausnahmeregelungen vorsehen. Es bedarf jedoch der Zustimmung des Bundesrates. Der Regelungsinhalt des § 71c GEG wird demnach durch eine Rechtsverordnung auf Grundlage von § 71p GEG konkretisiert. Die Bundesregierung beabsichtigt, die Anforderungen an den Betrieb elektrischer Wärmepumpen und an den

<sup>84</sup> BT-Drs. 20/6875, 114.

<sup>85</sup> BT-Drs. 20/6875, 114.

<sup>86</sup> BT-Drs. 20/6875, 114.

<sup>87</sup> <https://www.energie-experten.org/heizung/waermepumpe/betrieb/monovalent> (zuletzt abgerufen am 29.9.2023).

<sup>88</sup> Fraunhofer ISE, Abschlussbericht „WPsmart im Bestand“, S. 6 unter: [https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/downloads/pdf/Forschungsprojekte/BMWi-03ET1272A-WPsmart\\_im\\_Bestand-Schlussbericht.pdf](https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/downloads/pdf/Forschungsprojekte/BMWi-03ET1272A-WPsmart_im_Bestand-Schlussbericht.pdf) (zuletzt abgerufen am 25.9.2023).

<sup>89</sup> Öko-Institut und Fraunhofer ISE (2022): Durchbruch für die Wärmepumpe. Praxisoptionen für eine effiziente Wärmewende im Gebäudebestand. Studie im Auftrag von Agora Energiewende vom November 2022, S. 7, 20, 21.

<sup>90</sup> Öko-Institut und Fraunhofer ISE (2022): Durchbruch für die Wärmepumpe. Praxisoptionen für eine effiziente Wärmewende im Gebäudebestand. Studie im Auftrag von Agora Energiewende vom November 2022, S. 21.



Betrieb von Wärmepumpen-Hybridheizungen weiter zu schärfen und insbes. Vorgaben für die Kältemittelwahl zu schaffen.<sup>91</sup> ■fehlende Fassung

Hintergrund der Vorschrift ist die derzeitig (noch) zulässige Verwendung fluorierter Gase (sogenannte F-Gase) in elektrisch angetriebenen Wärmepumpen. Diese sollen aus Gründen des Klimaschutzes, insbes. wegen der erheblichen Treibhausgaswirkung dieser F-Gase, durch natürliche – und nach Vorstellung des Gesetzgebers klima- und umweltfreundliche – Kältemittel ersetzt werden.<sup>92</sup> Die Zustimmungserteilung ist Wirksamkeitsvoraussetzung für das Zustandekommen der Verordnung, denn sie ist bei Rechtsverordnungen der Bundesregierung verfassungsrechtlich vorgeschrieben, Art. 80 Abs. 2 Alt. 1 des Grundgesetzes.<sup>93</sup>

■fehlende Fassung

**d) Energiegewirtschaftsrechtliche Besonderheiten** beim Einbau einer Wärmepumpe auch europarechtliche und nationale energiewirtschaftsrechtliche Vorschriften einzuhalten. 154  
■fehlende Fassung

**aa) Europarecht.** Art. 7 der Verordnung (EU) 2022/2577 regelt die Beschleunigung des Ausbaus der Nutzung von Wärmepumpen. Gem. Art 7 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2022/2577 darf die Installation bzw. der Netzanschluss einer elektrischen Wärmepumpe mit einer elektrischen Leistung von unter 50 MW nicht länger als einen Monat dauern. Für Erdwärmepumpen gilt eine längere Frist von drei Monaten. Nach Art. 7 Abs. 2 der Verordnung (EU) 2022/2577 wird der Anschluss einer Wärmepumpe an das Übertragungs- oder Verteilernetz unter bestimmten Voraussetzungen gesetzlich genehmigt: Eine gesetzliche Privilegierung erfährt die Wärmepumpe, die eine elektrische Leistung gem. Datenblatt von bis zu 12 kW aufweisen. Zum anderen gilt die Privilegierung auch für Wärmepumpen mit einer Leistung gem. Datenblatt von bis zu 50 kW, wenn ein Eigenversorgungskonzept gegeben ist und die Stromerzeugungsanlage aus erneuerbaren Energien (zB Aufdach-Photovoltaikanlage) den Strombedarf für die Wärmepumpe mit einem Anteil von 60 % deckt. Für die privilegierten Anlagen braucht der Verantwortliche den Anschluss der Wärmepumpe nur bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die europarechtlich angeordnete Genehmigungsfiktion ist dann ausgeschlossen, wenn begründete Sicherheitsbedenken oder technische Inkompatibilitäten der Netzkomponenten bestehen, vgl. Art.7 Abs. 2 der Verordnung (EU) 2022/2577. ■fehlende Fassung 155

Welche Genehmigung(en) beim Einbau und Anschluss einer Wärmepumpe erforderlich sind, regelt hingegen das nationale Recht. Im Folgenden sollen energiewirtschaftsrechtliche Besonderheiten dargestellt werden. Hinsichtlich etwaiger sonstiger öffentlich-rechtlicher Besonderheiten wird verwiesen (→ § 6 Rn. [D. II. 1. Ff.]). ■fehlende Fassung 156

**bb) nationales Energiewirtschaftsrecht.** Vor dem Hintergrund der zunehmenden Elektrifizierung des Wärmesektors, insbes.durch den zu erwartenden massenweisen Einbau von Wärmepumpen, werden aus Sicht der BnetzA die Versorgungssicherheit und die Netzstabilität der Verteilnetze herausgefordert. Aus den Konsultationen der Beschlusskammern 6 und 8 der Bundesnetzagentur (Az.: BK6-22-300 und BK8-22/010-A) geht hervor, dass die zeitnahe und vorausschauende Ertüchtigung der Verteilnetze unerlässlich sei, und es des Instruments der Steuerung durch den Verteilnetzbetreiber bedarf. Nur so könnten Stromausfälle wegen Überlastungen örtlicher Leitungen verhindert werden.<sup>94</sup> Das Instrument der netzbetreiberseitigen Steuerung ist in § 14a EnWG geregelt. Die Bedeutung der Norm liegt darin, dass ein Netzausbau oder eine Ertüchtigung 157

<sup>91</sup> BT-Drs. 20/6875, 137.

<sup>92</sup> BT-Drs. 20/6875, 137.

<sup>93</sup> BeckOK GG/Uhle GG Art. 80 Rn. 39.

<sup>94</sup> Bundesnetzagentur, Beschlusskammer, 6 BK6-22-300, Beschlusskammer 8, BK8-22/010-A, v. 24.11.2022; Eckpunktepapier zur Integration von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen und steuerbaren Netzanschlüssen nach § 14a Energiewirtschaftsgesetz zum Festlegungsverfahren – Verfahrenseröffnung und öffentliche Konsultation, S. 2.

des Verteilernetzes bis auf die letzte Kilowattstunde volkswirtschaftlich meist nicht sinnvoll ist.<sup>95</sup> So hat die **BNetzA** nach § 14a EnWG die **Festlegungsbefugnis**, die netzorienteerte Steuerung von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen umfassend bundeseinheitlich zu regeln.<sup>96</sup> § 14a EnWG gilt dabei nicht mehr nur im Bereich der Niederspannung, sondern auch für höhere Netzebenen.<sup>97</sup> Die Konsultation zu den Festlegungsverfahren (Az.: BK6-22-300 und BK8-22/010-A) der Beschlusskammern 6 und 8 der Bundesnetzagentur in Bezug auf die netzorienteerte Steuerung von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen nach § 14a EnWG begannen im Juni 2023. Die Festlegungen wurden noch im Jahr 2023 veröffentlicht und zum 1.1.2024, also gemeinsam mit dem GEG, in Kraft treten.<sup>98</sup>

- 158 Als **steuerbare Verbrauchseinrichtungen** gelten gem. § 14a Abs. 3 EnWG **Wärmepumpen**, nicht öffentlich-zugängliche Ladepunkte für Elektromobile, Anlagen zur Erzeugung von Kälte oder zur Speicherung elektrischer Energie und Nachstromspeicherheizungen, sofern die BNetzA in einer Festlegung nichts anderes vorsieht. **Netzorienteerte Steuerung** meint eine Maßnahme, die der Netzbetreiber nur als **Ultima Ratio** zur Abwendung einer Gefährdung oder Störung der Sicherheit oder Zuverlässigkeit seines Netzes aufgrund von Überlastungen der Betriebsmittel eines Netzbereichs ergreifen kann. Die Steuerung der Wärmepumpe durch den Netzbetreiber dient ausschließlich der Beseitigung von Gefährdungen, Störungen oder unzulässige Spannungswerte in dem betroffenen Netzgebiet. Die netzorienteerte Steuerung ist eine rein kurative Maßnahme, die weder präventiv noch vom Netzbetreiber als potenzielle „flexibel“ steuerbare Last betrachtet und eingesetzt werden darf.<sup>99</sup>
- 159 Ausweislich der Konsultation der Beschlusskammer 6 der BNetzA soll in der Festlegung der BNetzA der Netzbetreiber verpflichtet sein, eine privatrechtliche Vereinbarung über die netzorienteerte Steuerung mit dem Anlagenbetreiber der Wärmepumpe zu schließen. Folglich dürfen Wärmepumpen als steuerbare Verbrauchseinrichtungen im Sinne dieser Festlegung nach dem 31.12.2023 nur dann an das Niederspannungsnetz angeschlossen und betrieben werden, wenn durch den Letztverbraucher als Betreiber bzw. den Anschlussnehmer eine **Vereinbarung im vorgenannten Sinne mit dem Netzbetreiber geschlossen** wurde. Andernfalls ist nach dem 31.12.2023 der Anschluss einer steuerbaren Verbrauchseinrichtung an das Niederspannungsnetz und deren Betrieb (energiewirtschaftsrechtlich) nicht gestattet.<sup>100</sup> Die Einzelheiten der Steuerungsberechtigung sowie die Netzertüchtigungspflichten seitens des Verteilnetzbetreibers sind dem Eckpunktepapier der Beschlusskammern 6 und 8 zu entnehmen.<sup>101</sup> Im Gegenzug erhält der „Verantwortliche“ iSd GEG bzw. der „Letztverbraucher“ von Strom iSd EnWG insbes. einen Anspruch auf sofortigen Netzanschluss sowie Anspruch auf Netzentgeltreduzierung. Die hierfür zuständige Beschlusskammer 8 der BNetzA beabsichtigt, eine pauschale bundeseinheitliche Reduzierung des Netzentgelts

<sup>95</sup> Elspas/Graßmann/Rasbach/Pfeifle EnWG § 14a Rn. 7.

<sup>96</sup> Elspas/Graßmann/Rasbach/Pfeifle EnWG § 14a Rn. 8.

<sup>97</sup> Elspas/Graßmann/Rasbach/Pfeifle EnWG § 14a Rn. 18.

<sup>98</sup> Bundesnetzagentur: [https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Beschlusskammern/BK08/BK8\\_06\\_Netzentgelte/68\\_%C2%A7%2014a%20EnWG/BK8\\_14a%20EnWG\\_basepage.html?nn=1101078](https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Beschlusskammern/BK08/BK8_06_Netzentgelte/68_%C2%A7%2014a%20EnWG/BK8_14a%20EnWG_basepage.html?nn=1101078) (zuletzt abgerufen am 26.9.2023).

<sup>99</sup> Bundesnetzagentur, Beschlusskammer 6 – BK6-22-300, S. 8 ff.; zu den Einzelheiten betreffend die Voraussetzungen und Grenzen s. auch S. 8 ff.: [https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Beschlusskammern/1\\_GZ/BK6-GZ/2022/BK6-22-300/Anlagen\\_ZweiteKonsultation/BK6-22-300\\_Erlaeuterung\\_Regelungswerk.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Beschlusskammern/1_GZ/BK6-GZ/2022/BK6-22-300/Anlagen_ZweiteKonsultation/BK6-22-300_Erlaeuterung_Regelungswerk.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (zuletzt abgerufen am 31.8.2023).

<sup>100</sup> Bundesnetzagentur, Beschlusskammer 6 – BK6-22-300, S. 6: [https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Beschlusskammern/1\\_GZ/BK6-GZ/2022/BK6-22-300/Anlagen\\_ZweiteKonsultation/BK6-22-300\\_Erlaeuterung\\_Regelungswerk.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Beschlusskammern/1_GZ/BK6-GZ/2022/BK6-22-300/Anlagen_ZweiteKonsultation/BK6-22-300_Erlaeuterung_Regelungswerk.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (zuletzt abgerufen am 31.8.2023).

<sup>101</sup> Bundesnetzagentur, Beschlusskammer, 6 BK6-22-300, Beschlusskammer 8, BK8-22/010-A, v. 24.11.2022: Eckpunktepapier zur Integration von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen und steuerbaren Netzanschlüssen nach § 14a Energiewirtschaftsgesetz zum Festlegungsverfahren – Verfahrenseröffnung und öffentliche Konsultation, S. 5.

festzulegen.<sup>102</sup> Auch diesbezüglich sind Übergangsregeln ausweislich der Konsultationen im Einzelfall zu beachten.

In der Praxis werden diese Festlegungen dazu führen, dass die beim Netzbetreiber durch § 14a EnWG bedingten Mindererlöse sozialisiert werden. Das bedeutet, Netzbetreiber werden entsprechend höhere allgemeine Netzentgelte festsetzen, die gem. § 17 Abs. 1 AREGv ausgehend von den genehmigten Erlösobergrenzen von allen Stromletztverbrauchern innerhalb des Netzgebiets zu tragen sind. Dies ergibt sich aus dem Kostendeckungsprinzip nach § 20 Abs. 1 StromNEV). Ein auf diesen Fall zugeschnittene Umlage ist im Gesetz nicht geregelt.<sup>103</sup> ■ fehlende Fettaung

### 3. Strom-Direktheizung nach Maßgabe des § 71d GEG

§ 71d GEG konkretisiert den sachlichen Anwendungsbereich und die Anforderungen zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe mit dem Einbau einer Stromdirektheizung im Neubau (§ 71d Abs. 1 GEG) sowie in einem Bestandsgebäude (§ 71d Abs. 2 GEG). ■ fehlende Fettaung

„Sa) Begriff der Stromdirektheizung Nr. 29 GEG ist ein Gerät zur direkten Erzeugung von Raumwärme durch Ausnutzung des elektrischen Widerstands, auch in Verbindung mit Festkörper-Wärmespeichern. Zu den Stromdirektheizungen werden vor allem die Elektrospeicherheizung, die Nachtspeicherheizung, die Infrarotheizung und die Elektro-Fußbodenheizungen sowie mobile Heizlüfter gezählt. Die Stromdirektheizungen sind abzugrenzen von elektrischen Wärmepumpen (→ Rn. 94 ff.). Bezüglich Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien (zB Aufdach-Photovoltaikanlage) enthält § 23 GEG eine spezielle Berechnungsmethodik, mit der Folge, dass der Primärenergiebedarf des Gebäudes rechnerisch kleiner wird.<sup>104</sup> Die Begriffsdefinition wurde in § 3 Abs. 1 Nr. 29 GEG geändert und erfasst nun auch Stromdirektheizungen mit Warmwasserspeichern.<sup>105</sup> ■ fehlende Fettaung

In b) Anwendungsbereich der sachliche Anwendungsbereich hinsichtlich der Vorgaben einer Stromdirektheizung eingeschränkt. Nicht anwendbar ist die Vorschrift auf **Hallengebäuden** und **Wohngebäuden** mit maximal zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt. 163

Ein **Hallengebäude** ist ein Nichtwohngebäude mit einer mittleren Raumhöhe von mehr als 4 Metern. Hallengebäude werden deshalb ausgenommen, weil sie sowohl im Bestand wie auch bei Neuerrichtung – nach der Vorstellung des Gesetzgebers – oft durch zentrale Heizungssysteme versorgt und zeitlich sowie örtlich eingeschränkt beheizt werden. Der Gesetzgeber möchte daher entsprechend den spezifischen Bedingungen eines Hallengebäudes den Einbau einer Stromdirektheizung ermöglichen, ohne dass der Verantwortliche gleichzeitig den baulichen Wärmeschutz ertüchtigen muss.<sup>106</sup> Im Falle eines neu zu errichtenden Hallengebäudes gelten ohnehin die allgemeinen Anforderungen im Neubau. In diesem Fall sah der Gesetzgeber sinnvollerweise keinen Anlass, noch zusätzlich spezielle Regelungen an den baulichen Wärmeschutz beim Einbau einer Stromdirektheizung aufzustellen.<sup>107</sup> 164

<sup>102</sup> Bundesnetzagentur, Beschlusskammer, 6 BK6-22-300, Beschlusskammer 8, BK8-22/010-A, v. 24.11.2022: Eckpunktepapier zur Integration von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen und steuerbaren Netzanschlüssen nach § 14a Energiewirtschaftsgesetz zum Festlegungsverfahren – Verfahrenseröffnung und öffentliche Konsultation, S. 6.

<sup>103</sup> Elspas/Graßmann/Rasbach/Pfeifle EnWG § 14a Rn. 22.

<sup>104</sup> BerlKommEnergieR/Holtmeier GEG § 3 Rn. 54.

<sup>105</sup> BT-Drs. 20/6875, 115.

<sup>106</sup> BT-Drs. 20/6875, 115.

<sup>107</sup> BT-Drs. 20/6875, 115.

165 Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen werden ausgenommen, um vornehmlich Mieter vor steigenden Heizkosten zu schützen (→ § 3 Rn. 174 ff.).<sup>108</sup> ■ fehlende Fettaug

166 **De) Einbau in einem neugebauten Gebäude** ist nur dann eine zulässige Erfüllungsoption, wenn das zu errichtende Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach den §§ 16, 19 GEG um mind. 45 % unterschreitet. Folglich werden im Neubau besonders hohe Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gestellt, möchte der Verantwortliche eine Stromdirektheizung einbauen. Ausweislich der Gesetzgebung verfolgt der Gesetzgeber hier das Ziel einer Verhinderung von sehr hohen Stromverbräuchen allein für die Wärmeversorgung von Gebäuden.<sup>109</sup> Der bauliche Wärmeschutz eines zu errichtenden Wohngebäudes wird in § 16 GEG, der eines zu errichtenden Nichtwohngebäudes in § 19 GEG geregelt. Dabei steht die Dämmqualität der Gebäudehülle im Fokus.<sup>110</sup> ■ fehlende Fettaug

167 **De) Einbau in einem Bestandsgebäude** mit Stromdirektheizung in einem Bestandsgebäude hat auch zwingend zusammen mit Maßnahmen zum baulichen Wärmeschutz zu erfolgen. Das Gebäude muss die Anforderungen gem. den §§ 16, 19 GEG um mind. 30 % unterschreiten. Für den Bestand werden somit geringfügig erleichterte Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gestellt.<sup>111</sup> ■ fehlende Fettaug

168 **aa) Bestandsgebäude samt Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger.** § 71d Abs. 2 S. 2 GEG erfasst den Fall eines Bestandsgebäudes, in welchem eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger betrieben wird. Der Einbau einer Stromdirektheizung ist nur dann zugelassen, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach §§ 16, 19 GEG um mind. 45 % unterschreitet. Der Gesetzgeber sieht diese strenge Anforderung deshalb als gerechtfertigt an, weil in diesem Sonderfall energieeffizientere und wirtschaftlichere Alternativen verfügbar seien.<sup>112</sup> Insofern stellt er diesen Fall mit dem Einbau einer Stromdirektheizung im Neubau gleich. ■ fehlende Fettaug

169 **bb) Ausnahme: Einzelraum-Stromdirektheizung im Bestandsgebäude.** Die Vorgaben des § 71d Abs. 2 GEG zum Einbau einer Stromdirektheizung sind nicht anzuwenden, wenn die auszutauschende Heizungsanlage eine Einzelraum-Stromdirektheizung ist. § 71 Abs. 3 GEG soll verdeutlichen, dass einzelne defekte Stromdirektheizungen oder Nachtspeicherheizungen in Bestandsgebäuden ohne weiteres ersetzt werden können, ohne eine energetische Gesamtanierung des Gebäudes samt Erneuerung der Zentralheizung und Ertüchtigung des baulichen Wärmeschutzes des Gebäudes durchführen zu müssen.<sup>113</sup> In diesem Fall sind Sanierungen hinsichtlich der Dämmqualität des Bestandsgebäudes rechtlich nicht zwingend. Im Einzelfall wird jedoch zu prüfen sein, ob der Betrieb der Stromdirektheizung die Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen auch in diesem Fall erforderlich macht. ■ fehlende Fettaug

#### 4. Solarthermie

170 Der neu eingefügte § 71e GEG übernimmt im Wesentlichen die technischen Anforderungen für die Nutzung solarthermischer Anlagen mit Flüssigkeiten als Wärmeträger, die bisher in § 35 Abs. 3 GEG aF geregelt waren. ■ fehlende Fettaug

<sup>108</sup> BT-Drs. 20/6875, 115.

<sup>109</sup> BT-Drs. 20/6875, 115.

<sup>110</sup> HK-GEG/GEIG/Sahle GEG § 19 Rn. 1; BT-Drs. 19/16716, 118.

<sup>111</sup> BT-Drs. 20/6875, 115.

<sup>112</sup> BT-Drs. 20/6875, 115.

<sup>113</sup> BT-Drs. 20/6875, 115.

**Ein) Definition solarthermische Anlage** 171  
 Eine solarthermische Anlage ist eine Erzeugungsanlage zur Umwandlung von Sonnenlicht in nutzbare Wärme. Die Solarthermieanlage besteht aus Solarkollektoren, die das Sonnenlicht einfangen, dieses in Wärme umwandeln und die so erzeugte Wärme an das verwendete Wärmeträgermedium abgeben. Wärmeträgermedien können Wasser, Luft oder andere wärmeleitende Medien sein.<sup>114</sup> Mit der solarthermisch erzeugten Wärme kann Warmwasser, Heizwärme oder eine entsprechende Kombination generiert werden.<sup>115</sup> Die durch eine solarthermische Anlage nutzbar gemachte Strahlungsenergie der Sonne ist nach der Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 GEG eine erneuerbare Energie. ■ fehlende Fetta-

**Die) Regelungsinhalt** 172  
 Die technischen Anforderungen fest und etabliert einen technischen Mindeststandard.<sup>116</sup> Entweder die in der Anlage enthaltenen Kollektoren oder das Solarsystem als Ganzes müssen zwingend mit dem **europäischen Prüfzeichen** „Solar Keymark“ zertifiziert sein, wenn Flüssigkeiten als Wärmeträger dienen und eine CE-Kennzeichnung unionsrechtlich (noch) nicht zwingend vorgeschrieben ist. Letztere Einschränkung möchte verdeutlichen, dass zukünftig aus Art. 6 Abs. 1 der Richtlinie 2009/125/EG abgeleiteten und ggf. abweichenden Öko-Design-Vorgaben ein Vorrang zukommt.

Ursprünglich hat § 35 GEG aF die Vorgabe zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch die Nutzung solarer Strahlungsenergie mittels solarthermischer Anlagen geregelt. § 35 Abs. 1 und Abs. 2 GEG aF legten den erforderlichen Erfüllungsgrad für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie sowie die Erfüllungsvoraussetzungen fest. Gem. der Systematik des GEG a.F. galten die Voraussetzungen nur für zu errichtende Gebäude, nicht im Bestand.<sup>117</sup> § 35 Abs. 1, Abs. 2 GEG aF wurden im Rahmen der zweiten Novelle des GEG deshalb gestrichen, weil sich der Gesetzgeber erkennbar für eine **andere Regelungssystematik** entschieden hat: Während der Gesetzgeber früher in den §§ 35–41 GEG aF den Deckungsanteil von mind. 15 % (bzw. 50 %) und die technische Vorgaben in jeder Norm einzeln geregelt hat, stellt er nun die 65-Prozent Deckungsanteil allgemein voran. Bleiben nach dieser Systematik nur noch die technischen Mindeststandards als Regelungsinhalt in § 71e GEG.<sup>118</sup> Regelungen zum Standort der Erzeugungsanlage, ob in, auf oder an dem Gebäude oder in dessen unmittelbarer Nähe, enthält § 71e GEG allerdings nicht. 173

## 5. Biomasse oder Wasserstoff

Die Regelungen der §§ 71f und 71g GEG sollen die 65-Prozent-EE-Vorgabe konkretisieren, um je nach eingesetztem Brennstoff auch tatsächlich mind. 65 % der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme zu erzeugen. Die nach den §§ 71f und 71g zu beachtenden Anforderungen sind immer dann anzuwenden, wenn beim Betrieb einer Heizungsanlage in den Fällen des § 71 Abs. 3 Nr. 5, Nr. 6 oder Nr. 7 Biomasse als Primärenergieträger verwendet wird.<sup>119</sup> ■ fehlende Fetta-

Noch im Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 17.5.2023 (BT-Drs. 20/6875) hieß es sinngemäß: Nach § 71 Abs. 3 S. ■ GEG kommt in Bestandsgebäuden auch der Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse unter Berücksichtigung der Anforderungen nach den §§ 71f, 71g GEG in Betracht. Der Gesetzgeber möchte hier verdeutlichen, dass diese Erfüllungsoption nur den Bestandsgebäuden vorbehalten bleiben soll, da der 175

<sup>114</sup> HK-GEG/GEIG/Dlouhy/Batyreva GEG § 35 Rn. 3; Quaschnig, Erneuerbare Energien und Klimaschutz, 2021, S. 170; Ratka/Homann-Wenig/Ehrmaier/Ehrmaier, Technik Erneuerbarer Energien, 2015, S. 102.

<sup>115</sup> HK-GEG/GEIG/Dlouhy/Batyreva GEG § 35 Rn. 3; Vgl. Quaschnig, Erneuerbare Energien und Klimaschutz, 2021, S. 181;

<sup>116</sup> BT-Drs. 20/6875, 116; BerlKommEnergieR/Rasbach GEG § 35 Rn. 9.

<sup>117</sup> BT-Drs. 20/6875, 116.

<sup>118</sup> zur Systematik des GEG 2023 siehe BerlKommEnergieR/Rasbach GEG § 35 Rn. 3–5.

<sup>119</sup> BT-Drs. 20/7619, 91.

Neubau eines Gebäudes so geplant werden könne, dass der Einsatz von Wärmepumpen oder der Anschluss an ein Wärmenetz möglich und wirtschaftlich sei.<sup>120</sup> Im überarbeiteten Gesetzesentwurf vom 5.7.2023 (BT-Drs. 20/7619) wurde der § 71 Abs. 3 S. 2 gestrichen mit der Begründung, dass die Nutzung von Biomasse auch im Neubau ermöglicht werden müsse.<sup>121</sup> Hierbei hat der Gesetzgeber wohl auf politischen bzw. öffentlichen Druck reagiert, jedoch die Anforderungen an den zu verwendenden Brennstoff hoch angesetzt.

Die auf Biomasse flüssiger oder gasförmiger Biomasse erzeugte Wärme stellt Erneuerbare Energie iSd Gebäudeenergiegesetzes dar, vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 5 GEG. Die Abgrenzung nach dem Aggregatzustand erfolgt zum Zeitpunkt des Eintritts der Biomasse in den Wärmeerzeuger, § 3 Abs. 2 Nr. 5 Hs. 2 GEG.

177 **Biomasse** iSv § 3 Abs. 2 Nr. 5 GEG wird in § 3 Abs. 3 Nr. 1–7 GEG gesetzlich definiert. Die zweite Novelle des GEG aktualisiert in § 3 Abs. 3 Nr. 1 GEG den Verweis auf die aktuelle Biomasseverordnung, sodass etwaige bestehende Widersprüche für die verschiedenen Verwendungen von Biomasse vermieden und die Vorgaben der Richtlinie (EU) 2018/2001<sup>122</sup> einheitlich umgesetzt werden.<sup>123</sup>

178 **aa) Flüssige Biomasse, § 71f Abs. 2.** Soweit Biomasse als flüssiger Brennstoff in einer Heizungsanlage eingesetzt wird, muss nach § 71f Abs. 2 GEG die eingesetzte flüssige Biomasse die Anforderungen der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung einhalten, um sicherzustellen, dass Anbau, Herstellung und Qualität der Biomasse bestimmte Umwelt- und Klimastandards erfüllen. Diese Vorschrift schreibt die seit 2009 gem. Anlage II des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes bzw. seit 2020 gem. § 39 Abs. 3 GEG geltenden Nachhaltigkeitsanforderungen für Gebäude fort. Der dynamische Verweis auf die Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung dient dem Gleichlauf der jeweils aktuell geltenden Anforderungen zwischen Strom- und Gebäudesektor. Diese Änderung wurde aus gesetzgebungstechnischen Gründen erforderlich, weil der bisherige § 39 GEG aF eine Regelung in Bezug nahm, die am 7.12.2021 außer Kraft trat.<sup>124</sup>

179 **bb) Biomethan, biogenes Flüssiggas, § 71f Abs. 3.** Der § 71f Abs. 3 GEG schreibt die bisherige Rechtslage des § 22 GEG und § 40 Abs. 3 GEG aF fort. Der Einsatz von Biomethan und biogenen Flüssiggas ist unter Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe nur zulässig, wenn bestimmte Qualitätsanforderungen auf stofflicher Ebene eingehalten werden und auf allen Lieferstufen einem sog. Massenbilanzsystem entsprochen wird.<sup>125</sup> Die Massenbilanzierung dient der zuverlässigen und lückenlosen Rückverfolgbarkeit von Biomethan von seiner Herstellung bis zu seiner Entnahme aus dem Erdgasnetz zwecks Verwendung zur Strom- und Wärmeerzeugung nach dem EEG oder dem GEG (bzw. früher: EEWärmeG). Dieses Verfahren dokumentiert den gesamten Transport und Vertrieb von Biomethan von seiner Herstellung bis zu seiner Entnahme.<sup>126</sup>

180 **ba) Grün- und Blauer Wasserstoff** Der Einsatz von sowohl grünem als auch blauem Wasserstoff nur dann zulässig, wenn ein Wärmeäquivalent zwischen Entnahme- und Einspeise-/Herstellungsseite besteht und dem o.g. Massebilanzsystem entsprochen wird.

<sup>120</sup> BT-Drs. 20/6875, 109.

<sup>121</sup> BT-Drs. 20/7619, 90.

<sup>122</sup> Richtlinie (EU) 2018/2001, des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (ABl. 2018 L 328, 82)

<sup>123</sup> Vgl. BT-Drs. 20/6875, 96.

<sup>124</sup> BT-Drs. 20/6875, 116.

<sup>125</sup> BerlKommEnergieR/Rasbach GEG § 40 Rn. 5, 6.

<sup>126</sup> Vgl. Hinweis Nr. 1/2012 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU): Auslegungshilfe zur Massenbilanzierung nach §27c Abs. 1 Nr. 2 EEG 2012, zugleich Anwendungshinweis zum Vollzug des EEWärmeG, hier: Massenbilanzierung von Biomethan, S. 2 und 3.



**Grüner Wasserstoff** wird in § 3 Abs. 1 Nr. 13b GEG definiert als Wasserstoff, der die Anforderungen gem. der Erneuerbaren-Energien-Richtlinie (EU) 2018/2001 in der jeweils geltenden Fassung erfüllt.<sup>127</sup>

**Blauer Wasserstoff** wird in § 3 Abs. 1 Nr. 4a GEG definiert.

181

**Heizungsanlage** des Vollzugs ist auf § 96 Abs. 4 GEG hinzuweisen, wonach der Brennstofflieferant dem Verantwortlichen mit der Abrechnung der jeweiligen Lieferung schriftlich bestätigen muss, dass die jeweiligen Anforderungen nach § 71f Abs. 2–4 GEG erfüllt sind (→ Rn. 68– 80). Gem. § 97 Abs. 5 GEG kann der Verantwortliche die Brennstofflieferanten-Bestätigungen gegenüber dem Bezirksschornsteinfeger vorlegen, mit der Folge, dass keine weitere Prüfung, insbes. nach § 96 Abs. 2 Nr. 3 GEG, erforderlich wird. Dies erleichtert die Nachweisführung. ■ fehlende Fetta

182

## 6. Feste Biomasse (Hackschnitzel, Pellets)

Zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe mit einer Heizungsanlage mit fester Biomasse sind die Vorschriften des neu eingefügten § 71g GEG zu beachten. Eine **Heizungsanlage zur Nutzung von fester Biomasse** entspricht den in der Alltagssprache bekannten Hackschnitzel-, Pellet- oder Stückholz-Heizungen.<sup>128</sup>

183

**Nachregelgehalt** der Betreiber einer Feuerungsanlage iSv § 1 Abs. 1 und § 2 Nr. 5 der 1. BimSchV sicherzustellen, dass die Nutzung in einem automatisch beschickten Biomasseofen mit Wasser als Wärmeträger oder einem Biomassekessel erfolgt, sowie ausschließlich Biomasse nach der 1. BimSchV bzw. gem. den Vorgaben der Verordnung (EU) 2023/1115<sup>129</sup> eingesetzt wird. Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem vorherigen § 38 Abs. 2 GEG aF.<sup>130</sup> Die gem. Nr. II. 3. B) **Stimmt Zitat?** der Anlage zum EEWärmeG geltenden technischen Anforderungen bei der Nutzung fester Biomasse sind bereits mit Inkrafttreten des GEG entfallen. Der Gesetzgeber möchte mit dem neu eingefügten § 71g GEG den Gleichlauf mit den jeweils aktuell geltenden unionsrechtlichen Vorgaben sicherstellen.<sup>131</sup> ■ fehlende Fetta

184

Eine **Feuerungsanlage** ist eine Anlage samt Feuerstätte, Einrichtungen zur Verbrennungsluftzuführung, Verbindungsstück und Abgaseinrichtung, bei der durch Verfeuerung von Brennstoffen Wärme erzeugt wird, § 2 Nr. 5 der 1. BimSchV. Die Vorschrift des § 71g GEG gilt für Feuerungsanlagen, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BimSchG bedürfen. Offene Kamine nach § 2 Nr. 12 der 1. BimSchV sowie handbeschickte Einzelraumfeuerungsanlagen iSd § 2 Nr. 3 der 1. BimSchV sind vom Anwendungsbereich der Regelung ausgenommen. Dies ergibt sich bereits aus der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 14a GEG.<sup>132</sup>

185

Die Feuerungsanlage kann entweder mit einem automatisch beschickten Biomasseofen mit Wasser als Wärmeträger oder mit einem Biomassekessel betrieben werden. ■ fehlende Fetta

186

Der Betreiber bzw. Verantwortliche darf ausschließlich Biomasse nach § 3 Abs. 1 Nr. 4, 5, 5a, 8 oder 13 der 1. BimSchV in der Feuerungsanlage verfeuern. In Betracht kommt folglich nur: ■ fehlende Fetta

187

- Naturbelassenes, stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, insbes. in Form von Scheitholz und Hackschnitzeln, sowie Reisig und Zapfen,

<sup>127</sup> Richtlinie (EU) 2018/2001 des europäischen Parlaments und des Rates v. 11.12.2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen; Delegierte Verordnung zur Ergänzung der Erneuerbaren-Energien-Richtlinie v. 10.2.2023.

<sup>128</sup> BT-Drs. 20/6875, 117.

<sup>129</sup> Verordnung (EU) 2023/1115 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 31.5.2023.

<sup>130</sup> BT-Drs. 20/6875, 117.

<sup>131</sup> BerlKommEnergieR./Rasbach GEG § 38 Rn. 4, 5.

<sup>132</sup> Vgl. auch BT-Drs. 20/6875 95, 108.

- Naturbelassenes, nicht stückiges Holz, insbes. in Form von Sägemehl, Spänen und Schleifstaub, sowie Rinde,
- Presslinge aus naturbelassenem Holz in Form von Holzbriketts nach DIN 51731, Ausgabe Oktober 1996, oder in Form von Holzpellets nach den brennstofftechnischen Anforderungen des DINplus-Zertifizierungsprogramms „Holzpellets zur Verwendung in Kleinf Feuerstätten nach DIN 51731-HP 5“, Ausgabe August 2007, sowie andere Holzbriketts oder Holzpellets aus naturbelassenem Holz mit gleichwertiger Qualität,
- Stroh und ähnliche pflanzliche Stoffe, nicht als Lebensmittel bestimmtes Getreide wie Getreidekörner und Getreidebruchkörner, Getreideganzpflanzen, Getreideausputz, Getreidespelzen und Getreidehalmreste sowie Pellets aus den vorgenannten Brennstoffen,
- sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach § 3 Abs. 5 der 1. BimSchV einhalten.

188 **A) (Doch) nicht zwingend in Kombination mit Pufferspeicher und Solaranlage**  
 Gesetzgeber ursprünglich in § 71g GEG vorzuschreiben, dass die **Feuerungsanlage mit einem Pufferspeicher und einer solarthermischen Anlage oder einer Photovoltaikanlage ausgestattet** werden muss. So hatte die ursprüngliche Regelung einen nachvollziehbaren technischen Hintergrund: Der Gesetzgeber ging davon aus, dass der Wärmebedarf im Sommer viel geringer sei als in den Wintermonaten, sodass die Feuerungsanlage in den warmen Monaten im Teillastbetrieb laufe und das Warmwasser mit Hilfe einer solarthermischen Anlage und einem Pufferspeicher bereitgestellt werden könne.<sup>133</sup> Diese technische Kombination diene auch der Reduktion des Biomasseeinsatzes, also des Verbrauchs von beispielsweise Hackschnitzel, im Vergleich zu einer „Solo“-Hackschnitzelheizung.<sup>134</sup> Zudem ging der Gesetzgeber von der Wirtschaftlichkeit und Zweckdienlichkeit der Regelung aus, wenn er annimmt, dass der Installationsaufwand für die Solaranlagen eher geringer ausfallen dürfte, wenn der Pufferspeicher im betroffenen Gebäude bereits vorhanden ist.<sup>135</sup> Mit Vorlage des überarbeiteten Gesetzesentwurfs vom 5.7.2023 (BT-Drs. 20/7619) entfielen diese Vorgaben. Eine nähere Begründung zum Entfallen dieser Vorschrift fehlt in der Gesetzesbegründung gänzlich.

189 **Bezüglich** Zug gilt entsprechend (→ Rn. 68– 80). **■ fehlende Fettaug**

## 7. Wärmepumpen- oder eine Solarthermie-Hybridheizung, § 71h GEG

190 **E) Wärmepumpen-Hybridheizung** darf nur nach Maßgabe des § 71h GEG zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe eingebaut **■?** und betrieben werden. **■ fehlende Fettaug**

191 Die **Wärmepumpen-Hybridheizung** wird in §§ 71 Abs. 3 Nr. 6 iVm § 71h Abs. 1 GEG ist als Kombination einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe und einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffe Feuerungsanlage definiert.

192 Sie ist eine sog. **bivalente Heizungsanlage**, die mehrere Wärmequellen nutzt, wohingegen eine monovalente Heizung mit nur einer Wärmequelle auskommt.<sup>136</sup> Eine bivalente Heizung hat im Wesentlichen drei unterschiedliche Betriebsweisen.<sup>137</sup> Die **bivalent-alternative** Betriebsweise ist dabei ein „Entweder-oder-Betrieb“: Entweder die Wärmepumpe heizt oder der zweite Wärmeerzeuger.<sup>138</sup> Die **bivalent-parallele** Betriebsweise ist der gemeinsame Betrieb der beiden Wärmeerzeuger, sobald ein vordefinierter sog. Bivalenzpunkt

<sup>133</sup> BT-Drs. 20/6875, 117.

<sup>134</sup> BT-Drs. 20/6875, 117.

<sup>135</sup> BT-Drs. 20/6875, 117.

<sup>136</sup> <https://www.energie-experten.org/heizung/waermepumpe/betrieb/bivalent> (zuletzt abgerufen am 29.9.2023).

<sup>137</sup> <https://www.energie-experten.org/heizung/waermepumpe/betrieb/bivalent> (zuletzt abgerufen am 29.9.2023).

<sup>138</sup> <https://www.energie-experten.org/heizung/waermepumpe/betrieb/bivalent> (zuletzt abgerufen am 29.9.2023).

(zB bestimmte Außentemperatur) erreicht ist.<sup>139</sup> Die **bivalent-teilparallele** Betriebsweise hat die Besonderheit, dass ab Erreichen des Bivalenzpunktes der Betrieb lastabhängig gemeinsam erfolgt.<sup>140</sup>

Auch hier gilt der neu eingefügte § 71p GEG (→ Rn. 97), wonach die Bundesregierung durch Rechtsverordnung die technischen Vorgaben einer Wärmepumpen-Hybridheizung konkretisieren und Ausnahmevorschriften regeln kann. ■ fehlende Fettaugung

**aa) Vorrang der Wärmepumpe.** Bei einem bivalent parallelen, bivalent teilparallelen oder bivalent alternativen Betrieb zur Erzeugung von Wärme (Raumwärme oder Raumwärme und Warmwasser kombiniert) ist zwingend der **Vorrang für die Wärmepumpe** einzuhalten, § 71h Abs. 1 S. 2 Nr. 1 GEG. Das bedeutet, dass der mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoff betriebene Spitzenlastzeuger nur eingesetzt werden darf, wenn der Wärmebedarf nicht mehr von der Wärmepumpe allein gedeckt werden kann. Der Verantwortliche hat die Pflicht zur Sicherstellung des bivalent parallelen, bivalent teilparallelen oder bivalent alternativen Betriebes der Heizungsanlage mit Vorrang Wärmepumpe sicherzustellen, da es sich um eine anlagen- bzw. geräteseitige Einstellung handelt.<sup>141</sup> Hinsichtlich des Nachweises wird verwiesen (→ Rn. 68– 80).

**bb) sonstige Vorgaben.** Die einzelnen Wärmeerzeuger, also die Wärmepumpe und die Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffeuerungsanlage, müssen über eine gemeinsame fernansprechbare Steuerung verfügen, § 71h Abs. 1 S. 2 Nr. 2 GEG. ■ fehlende Fettaugung

Sofern der zweite Wärmeerzeuger gasförmige oder flüssige Brennstoffe verfeuert, ist für diesen ein **Brennwertkessel** vorgeschrieben, § 71h Abs. 1 S. 2 Nr. 3 GEG.

Bei bivalent parallelem oder bivalent teilparallelem Betrieb der Wärmepumpen-Hybridheizung muss die **thermische Leistung** der Wärmepumpe mind. 30 % der Heizlast tragen; bei bivalent alternativem Betrieb sind für die Wärmepumpe 40 % der Heizlast vorgeschrieben, § 71h Abs. 1 S. 3 GEG. Der Gesetzgeber geht bei den festgelegten thermischen Leistungsanteilen davon aus, dass diese zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe mittels einer Wärmepumpe technisch ausreiche.<sup>142</sup> Eine messtechnische Abnahme oder ein sonstiger weiterer rechnerischer Nachweis des erreichten Deckungsanteils sei nicht erforderlich.<sup>143</sup>

Für einen einfachen Nachweis von Wärmepumpen, die nach DIN EN 14825 geprüft werden, genügt es, wenn die Leistung der Wärmepumpe beim Teillastpunkt A bei bivalent parallelem oder bivalent teilparallelem Betrieb mind. 30 % und bei bivalent alternativem Betrieb mind. 40 % der Leistung des fossil betriebenen Spitzenlastzeugers entspricht.<sup>144</sup> ■ fehlende Fettaugung

**Ein) Solarthermie-Hybridheizung.** § 71h Abs. 2 Nr. 1 bis 5, §§ 71e, 71h Abs. 2–5 GEG zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe eingebaut und betrieben werden. Die **Solarthermie-Hybridheizung** wird in §§ 71 Abs. 3 Nr. 7 iVm § 71h Abs. 2 GEG als Kombination einer solarthermischen Anlage und einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffeuerungsanlage definiert.

**aa) Anforderungen an die solarthermische Anlage.** Nach § 71h Abs. 3 GEG hat die solarthermische Anlage je nach Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohn- bzw. Nutzeinheiten des Gebäudes bestimmte Mindest-Aperturflächen einzuhalten. Werden diese Aperturflächen erfüllt, könne ausweislich der Gesetzesbegründung die solarthermische Anlage mit einem Deckungsanteil von rund 15 % berücksichtigt werden. Sodann müssen nach

<sup>139</sup> <https://www.energie-experten.org/heizung/waermepumpe/betrieb/bivalent> (zuletzt abgerufen am 29.9.2023).

<sup>140</sup> <https://www.energie-experten.org/heizung/waermepumpe/betrieb/bivalent> (zuletzt abgerufen am 29.9.2023).

<sup>141</sup> BT-Drs. 20/6875, 119.

<sup>142</sup> BT-Drs. 20/6875, 119.

<sup>143</sup> BT-Drs. 20/6875, 119.

<sup>144</sup> BT-Drs. 20/6875, 119.

Vorstellung des Gesetzgebers noch weitere 50 % der Wärmeerzeugung mit Erneuerbaren Energien gedeckt werden.<sup>145</sup> ■fehlende Fettaung

- 201 Die **Aperturfläche** ist gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 GEG die Lichteintrittsfläche einer solarthermischen Anlage. Sie ist weder die effektiv genutzte Fläche zur Wärmegewinnung (Absorberfläche/Nettofläche) noch der Gesamtumfang eines Kollektors (Bruttofläche), sondern sie stellt den Innenbereich eines Kollektors dar.<sup>146</sup>
- 202 Bei einem **Wohngebäude** mit **höchstens zwei Wohneinheiten** muss die Aperturfläche mind. 0,07 m<sup>2</sup> Aperturfläche pro m<sup>2</sup> der Nutzfläche erreichen, § 71h Abs. 3 Nr. 1 GEG. Bei einem **Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten** genügt hingegen eine Aperturfläche von mind. 0,06 m<sup>2</sup> Aperturfläche pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche, § 71h Abs. 3 Nr. 2 Var. 1 GEG, ebenso wie bei einem **Nichtwohngebäude**, § 71h Abs. 3 Nr. 2 Var. 2 GEG. Bei der Verwendung von **Vakuumröhrenkollektoren** verringert sich die Mindest-Aperturfläche um 20 %, § 71h Abs. 3 S. 3 GEG.
- 203 **bb) Anforderungen an die Biomasse-, Gas- oder Flüssigbrennstofffeuerung.** Der Verantwortliche hat den zweiten Wärmeerzeuger, also die Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeueungsanlage, mit einem Anteil von 60 % der Brennstoffe mit Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate zu befeuern, § 71h Abs. 4 GEG. Die eingesetzten Brennstoffe in der zweiten Wärmeerzeugungsanlage der Hybridheizung müssen also mind. 60 % erneuerbare Energien sein. ■fehlende Fettaung
- 204 **cc) Kleinere Aperturflächen, § 71h Abs. 5 GEG.** Ist die Aperturfläche der solarthermischen Anlage tatsächlich kleiner als in § 71h Abs. 3 GEG vorgegeben, muss entsprechend der Reduktion der Aperturfläche der Anteil der erneuerbaren Energien der – mit dem zweiten Wärmeerzeuger bereitgestellten – Wärme erhöht werden, § 71h Abs. 5 GEG.<sup>147</sup> ■fehlende Fettaung
- 205 **Es wird auf die Ausführungen zum Vollzug verwiesen (→ Rn. 68– 80).** ■fehlende Fettaung

#### IV. Gebäudeautomation, § 71a GEG

- 206 In der öffentlichen Debatte stand die Pflicht zur Gebäudeautomation gem. § 71a GEG nicht im Fokus und wurde daher geräuschlos neu eingefügt. § 71a GEG regelt den verpflichtenden Einbau von Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung sowohl im Bestand sowie im Neubau von Nichtwohngebäuden. Die Vorschrift erfasst keine Wohngebäude. § 71a legt zudem die technischen Anforderungen an die Gebäudeautomatisierungs- und Steuerungstechnik im Detail fest. § 71a Abs. 1 GEG setzt unionsrechtliche Vorgaben der Art. 14 Abs. 4, Art. 15 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU<sup>148</sup> in nationales deutsches Recht um. Der Gesetzgeber geht von einem erheblichen Energieeinsparpotential aus.<sup>149</sup> ■fehlende Fettaung

##### 1. Begriff der Gebäudeautomatisierung und -steuerung

- 207 Die Gebäudeautomatisierung und -steuerung ist Teil des gebäudetechnischen Systems nach § 3 Nr. 10a GEG, das die gesamte technische Ausrüstung eines Gebäudes oder Gebäudeteils darstellt. Nach § 3 Nr. 29a GEG ist das **System für die Gebäudeautomatisierung**

<sup>145</sup> BT-Drs. 20/7619, 93.

<sup>146</sup> BerlKommEnergieR/Holtmeier GEG § 3 Rn. 11.

<sup>147</sup> BT-Drs. 20/7619, 93.

<sup>148</sup> Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.5.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. 2010 L 153, 13).

<sup>149</sup> BT-Drs. 20/6875, 112.

**und -steuerung** ein System, das sämtliche Produkte, Software und Engineering-Leistungen umfasst, mit denen ein energieeffizienter, wirtschaftlicher und sicherer Betrieb gebäudetechnischer Systeme durch automatische Steuerungen sowie durch die Erleichterung des manuellen Managements dieser gebäudetechnischen Systeme unterstützt werden kann. Gem. VDI 3814 Blatt 1 (Grundlagen der Gebäudeautomation) umfasst die Gebäudeautomation alle Einrichtungen, Software und Dienstleistungen für automatisierte Steuerung, Regelung und Optimierung sowie für Bedienung und Management zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und sicheren Betrieb der technischen Gebäudeausrüstung. Nach der DIN EN ISO 16484 Teil 2 besteht die Gebäudeautomation üblicherweise aus drei Ebenen: Management-, Automation- und Feldebene.

§ 71a Abs. 2 S. 1 Nr. 1–5 GEG definiert die technischen Ausstattungskomponenten der Gebäudeautomation für Nichtwohngebäude. Es werden die mind. erforderlichen Funktionalitäten der Energieüberwachungstechnik definiert.<sup>150</sup> Zudem ist eine für das Gebäude-Energiemanagement zuständige Person oder ein Unternehmen zu benennen oder zu beauftragen, § 71a Abs. 2 S. 2 GEG. ■ fehlende Fetta

## 2. Bestands-Nichtwohngebäude, § 71 Abs. 1, Abs. 4 GEG

Der Verantwortliche hat ein bestehendes Nichtwohngebäude (→ Rn. 56, 57) mit einer Nennleistung der Heizungsanlage oder der kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 kW mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung bis zum Ablauf des 31.12.2024 auszurüsten. ■ fehlende Fetta

Die gleiche Pflicht trifft Verantwortliche von bestehenden Nichtwohngebäuden mit einer Klimaanlage oder kombinierter Klima- und Lüftungsanlage von mehr als 290 kW. ■ fehlende Fetta

§ 71a Abs. 2 S. 1 GEG beschreibt die technischen Mindeststandards der Ausstattung mit digitaler Energieüberwachungstechnik samt deren Komponenten. Zusätzlich ist gem. § 71a Abs. 2 S. 2 eine für das Gebäude-Energiemanagement zuständige Person oder ein Unternehmen zu benennen bzw. zu beauftragen, um in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess die Potenziale für einen energetisch optimierten Gebäudebetrieb zu analysieren und zu heben. ■ fehlende Fetta

## 3. Bestands-Nichtwohngebäude mit vorhandener Gebäudeautomation

§ 71a Abs. 4 GEG regelt den Fall, dass in einem bestehenden Nichtwohngebäude bereits ein System für die Gebäudeautomation entsprechend dem Automatisierungsgrad B nach der DIN V 18599–11:2018–09 oder besser eingesetzt wird. In diesem Fall muss der Verantwortliche bis zum Ablauf des 31.12.2024 sicherstellen, dass die unterschiedlichen gebäudetechnischen Systeme miteinander kommunizieren können. Ziel der Vorschrift ist es, dass in Nichtwohngebäuden trotz einer Vielzahl unterschiedlicher gebäudetechnischer Systeme samt unterschiedlicher Kommunikationstechniken alle Daten an einer zentralen Schnittstelle abrufbar sind. Der Gesetzgeber beschränkt diese Vorgabe auf Nichtwohngebäude mit bereits vorhandener Gebäudeautomation, weil er davon ausgeht, dass Nachrüstungen im Bestand bei nicht vorhandener Gebäudeautomation mit hohem technischem Aufwand und hohen Kosten verbunden sein können.<sup>151</sup> ■ fehlende Fetta

## 4. Neubau-Nichtwohngebäude

Gem. § 71a Abs. 3 GEG muss ein Neubau-Nichtwohngebäude neben der Energieüberwachungstechnik gem. § 71a Abs. 1 GEG (→ Rn. 135) mit einem System für die Gebäu-

<sup>150</sup> BT-Drs. 20/6875, 112.

<sup>151</sup> BT-Drs. 20/6875, 112.

deautomatisierung ausgestattet sein, welches mind. dem Automatisierungsgrad B nach der DIN V 18599-11:2018-09 entspricht, und ein technisches Inbetriebnahme-Management durchlaufen. In § 71a Abs. 3 S. 2 und S. 3 GEG werden weitere technische Anforderungen an die beiden vorgenannten Komponenten gestellt. ■fehlende Fettung

## 5. Vollzug

- 214 Bei Bestandsliegenschaften, die unter § 71a GEG fallen, hat der beauftragte Unternehmer dem Verantwortlichen gem. § 96 Abs. 1 Nr. 10 GEG mittels Unternehmererklärung schriftlich zu bestätigen, dass die eingebaute Gebäudeautomation den Anforderungen nach § 71a GEG entspricht (→ R.n. 68– 80). ■fehlende Fettung

## V. Betriebsprüfung von Wärmepumpen

- 215 § 60a GEG definiert, welche Arten von Wärmepumpen, in welchen Gebäuden und in welchen zeitlichen Intervallen überprüft werden müssen. Abs. 2 regelt den Prüfungsumfang einer Betriebsprüfung, Abs. 3 und Abs. 4 schreibt vor, wer und mit welchen Qualifikationen die Betriebsprüfung vornimmt. ■fehlende Fettung

### 1. Anwendungsbereich

- 216 Die Pflicht zur Betriebsprüfung gilt für Wärmepumpen, die ab dem 1.1.2024 neu in einem Gebäude mit mind. sechs Wohnungs- bzw. Nutzungseinheiten eingebaut oder zur Einspeisung in ein Gebäudenetz, an das mind. sechs Wohnungs- bzw. Nutzungseinheiten angeschlossen werden. Der Anwendungsbereich läuft konsequenterweise gleich mit § 71 Abs. 1 GEG, sodass auch Wärmepumpen erfasst sind, die in ein Gebäudenetz einspeisen.<sup>152</sup> ■fehlende Fettung
- 217 Die Betriebsprüfung gilt nicht für Warmwasser-Wärmepumpen, Luft-Luft-Wärmepumpen.<sup>153</sup> Auch die Wärmepumpen, die in ein Wärmenetz einspeisen, sind davon ausgenommen. ■fehlende Fettung

### 2. Inhalt und Zweck

- 218 Der Gesetzgeber verpflichtet den Verantwortlichen bzw. den „Betreiber“ der neu eingebauten Wärmepumpe dazu, nach einer vollständigen Heizperiode, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inbetriebnahme, eine Betriebsprüfung durchzuführen. Die Betriebsprüfung ist bei Wärmepumpen ohne Fernkontrolle spätestens alle fünf Jahre zu wiederholen. ■fehlende Fettung
- 219 Der Prüfungsumfang und die einzelnen Prüfungsschritte sind im Einzelnen in § 60a Abs. 2 GEG geregelt.<sup>154</sup> ■fehlende Fettung
- 220 Die Betriebsprüfung kann nur durch eine fachkundige Person durchgeführt werden, die eine Schulung im Bereich der Überprüfung von Wärmepumpen erfolgreich – mit dem Bestehen einer Prüfung – absolviert hat.<sup>155</sup> Die Schulung muss mind. die Vorgaben nach VDI 4645 erfüllen.<sup>156</sup> Das Gesetz listet in Abs. 4 – nicht abschließend – die Personenkreise

<sup>152</sup> BT-Drs. 20/6875, 98.

<sup>153</sup> Vgl. § 60a Abs. 1 GEG 2024.

<sup>154</sup> BT-Drs. 20/6875, 99.

<sup>155</sup> BT-Drs. 20/6875, 100.

<sup>156</sup> BT-Drs. 20/6875, 100; Gem. Prüfungsordnung zu VDI-Wärmepumpenschulungen nach VDI-MT 4645 Blatt 1 ist das Bestehen einer Prüfung – nach der Teilnahme einer Schulung – die Voraussetzung zum Eintrag in das VDI-Sachkundigenregister. Nach erfolgreicher Prüfung erhält der Teilnehmer einen Qualifizierungsnachweis (VDI-Urkunde) als PDF mit den Logos des VDI und des jeweiligen VDI-Schulungspartners zum Ausdrucken (mit elektronischen Unterschriften).



auf, die bei entsprechender Schulung nach Abs. 3 zur Durchführung der Betriebsprüfung von Wärmepumpen berechtigt sind.<sup>157</sup> ■fehlende Fettung

Ausweislich der Gesetzesbegründung möchte man hier eine technische Kontrolle von Wärmepumpen erstmals einführen. Bislang gab es keine allgemeine verpflichtende Betriebsprüfung für Wärmepumpen, vergleichbar zu den regelmäßigen Kontrollen, insbes. Abgasmessungen und Feuerstättenschau, bei Heizungsanlagen mit Verbrennungsprozessen. Hierdurch möchte der Gesetzgeber Optimierungspotentiale von Wärmepumpen erschließen und sieht erhebliches Einsparpotential vor allem bei einer Gebäudegröße von mind. sechs Nutzungseinheiten mit gleichzeitig gutem Kosten-Nutzen-Verhältnis.<sup>158</sup> ■fehlende Fettung

### 3. Nachweis und Durchführung von Optimierungsmaßnahmen; Vollzug

§ 60a Abs. 5 GEG regelt die schriftliche Dokumentation des Betriebsprüfungsergebnisses, welche die fachkundige Person dem „Verantwortlichen“ zum Nachweis vorzulegen hat. Teil der Dokumentation ist auch ein etwaiger Optimierungsbedarf samt Darlegung der erforderlichen Maßnahmen. Hierzu wird auf § 96 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 GEG verwiesen (→ Rn. 68–80). Hat die fachkundige Person einen Optimierungsbedarf feststellen können und Optimierungsmaßnahmen empfohlen, so hat der Verantwortliche innerhalb eines Jahres nach der Betriebsprüfung diese Maßnahmen zu veranlassen, vgl. § 60a Abs. 5 S. 2 GEG. Warum der Gesetzgeber in § 60a Abs. 5 S. 1 GEG die Nachweisführung regelt, obwohl dies bereits systematisch in § 96 Abs. 1, Abs. 2 GEG erfolgt, erschließt sich nicht gänzlich. ■fehlende Fettung

223 Nach § 60a Abs. 5 S. 3 GEG ist das Ergebnis der Prüfung und der Nachweis über die durchgeführten Optimierungsmaßnahmen auf Verlangen unverzüglich dem Mieter vorzulegen (→ § 3 Rn. 204 ff.). ■fehlende Fettung

### 4. Weitere europarechtliche Vorschriften

Die sog. F-Gas-Verordnung (EU) Nr. 517/2014<sup>159</sup> regelt zusätzliche Pflichten, Beschränkungen und Verbote im Zusammenhang mit dem Betrieb von Wärmepumpen. So regelt die Verordnung unter anderem Pflichten zur Dichtheitskontrolle für Wärmepumpen mit fluorierten Treibhausgasen sowie zur Aufzeichnung der Dichtheitskontrolle. Diese sind zusätzlich zu den Pflichten des § 60a GEG einzuhalten. Gleiches gilt für die Sachkundanforderungen nach der Chemikalien-Klimaschutzverordnung, welche die zur Dichtheitskontrolle beauftragte Person erfüllen muss.<sup>160</sup> ■fehlende Fettung

## VI. Gesetzliche Pflichten zur Prüfung und Optimierung von älteren Heizungen

§ 60b GEG regelt die Pflicht zur Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung von Heizungen, die keine Wärmepumpen sind und bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes eingebaut wurden. Die Vorschrift erinnert in Struktur und Regelungszweck an § 2 EnSimiMaV und orientiert sich an den neu eingefügten § 60a GEG (→ Rn. 143 ff.).<sup>161</sup> ■fehlende Fettung

<sup>157</sup> BT-Drs. 20/6875, 100.

<sup>158</sup> BT-Drs. 20/6875, 99.

<sup>159</sup> VERORDNUNG (EU) Nr. 517/2014 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES v. 16.4.2014 über fluorierte Treibhausgase und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 842/2006.

<sup>160</sup> BT-Drs. 20/6875, 99.

<sup>161</sup> BT-Drs. 20/6875, 101.

## 1. Regelungszweck

- 226 Auch § 60b GEG dient der Erschließung von Einspar- und Optimierungspotentialen der Heizungsanlage. Der Gesetzgeber möchte mit § 60b GEG ältere Heizungen zudem auf eine „optimierte Betriebsweise“ vorbereiten.<sup>162</sup> Hintergrund der Regelung ist die Annahme des Gesetzgebers, dass die korrekte Einstellung der Heizung eine sehr kostengünstige Möglichkeit ist, Energie zu sparen, die jedoch bisher nicht verpflichtend geregelt war. Folglich seien diese Einsparpotentiale von den Verantwortlichen bzw. „Betreibern der Heizungsanlagen“ ungenutzt geblieben, obwohl ein Komfortverlust damit nicht einhergehe. Der Gesetzgeber verfolgt ein Einsparpotential von bis zu 10 %.<sup>163</sup> ■ fehlende Fettaug

## 2. Regelungsinhalt

- 227 Die ~~Heizungsanlagen vor dem 1.10.2009~~ Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung gilt nach § 60b Abs. 1 S. 2 GEG für Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die vor dem 1.10.2009 ■ Unterstreichung eingebaut wurden und in Gebäuden mit mind. sechs Wohn- bzw. Nutzungseinheiten in Betrieb genommen wurden. Der Verantwortliche hat eine Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung bis zum 30.9.2027 zu veranlassen und nachzuweisen. ■ fehlende Fettaug

- 228 Die ~~Heizungsanlagen nach dem 30.9.2009~~ Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung gilt nach § 60b Abs. 1 S. 1 GEG für eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die nach dem 30.9.2009 eingebaut wurde, keine Wärmepumpe ist und in einem Gebäude mit mind. sechs Wohn- bzw. Nutzungseinheiten in Betrieb genommen wurde. Der Verantwortliche hat eine Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung innerhalb eines Jahres nach Ablauf der 15-Jahres-Frist, beginnend mit Einbau der Heizungsanlage, zu veranlassen und nachzuweisen. ■ fehlende Fettaug

- 229 Die ~~Nicht betroffenen Heizungsanlagen; § 60b Abs. 7 GEG~~ Heizungsprüfung und -optimierung nach § 60b GEG ausgenommen. Die Pflicht zur Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung entfällt in folgenden Fällen: ■ fehlende Fettaug

- Heizungsanlagen mit standardisierter Gebäudeautomation nach § 71a GEG;
- Gebäude, die im Rahmen eines standardisierten Energiemanagementsystems, zB nach DIN ISO 50001 oder im Rahmen eines Umweltmanagementsystems nach EMAS<sup>164</sup> verwaltet werden;
- Wärmepumpen, die einer Betriebsprüfung nach § 60a unterzogen wurden;
- Heizungsanlagen oder kombinierte Heizungs- und Lüftungsanlagen, deren Überprüfung und gegebenenfalls Optimierung im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung durch Dritte erfolgt, insbes. ein Energieleistungsvertrag nach § 3 Abs. 1 Nr. 8a GEG, oder
- Heizungsanlagen oder kombinierte Heizungs- und Lüftungsanlagen, die von einem Versorgungsunternehmen oder einem Netzbetreiber betrieben werden und demnach systemseitigen Maßnahmen zur Überwachung der Effizienz unterliegen. Voraussetzung ist, dass damit ein zu einer Heizungsprüfung nach § 60b Abs. 1 GEG gleichwertiges Ergebnis erzielt wird.

<sup>162</sup> BT-Drs. 20/6875, 101.

<sup>163</sup> BT-Drs. 20/6875, 101.

<sup>164</sup> Sowohl EMAS, als auch die ISO 14001 gelten als die am weitest verbreiteten Umweltmanagementsysteme (UMS). Auch im Vergleich zum Energiemanagementsystem ISO 50001 zeigt sich, dass EMAS bereits einen großen Teil der Anforderungen abdeckt und teilweise, wie im Bereich der externen Kommunikation, höhere Anforderungen stellt. Um die ISO 50001 komplett abzudecken, sind in einigen wenigen Bereichen jedoch Ergänzungen erforderlich, wie zB bei der energetischen Bewertung. Die Publikation des UGA, Erfüllung der Anforderungen der DIN EN ISO 50001 „Energiemanagementsysteme“ durch EMAS, bietet eine stichwortartige Zusammenstellung in tabellarischer Form, die die Inhalte der DIN EN ISO 50001 den Entsprechungen in der EMAS-Verordnung gegenüberstellt: <https://www.emas.de/>: (zuletzt abgerufen am ■).

**d) Inhalt und Umfang der Betriebsprüfung** § 60b Abs. 1 S. 3 Nr. 1–4 GEG, § 60b Abs. 2 Nr. 1–7 GEG. Bei den in § 60b Abs. 1 S. 3 GEG gesetzlich definierten Inspektionsverfahren geht der Gesetzgeber davon aus, dass diese in der Fachwelt bekannt und bewährt seien und durchschnittlich einen Zeitaufwand von unter einer Stunde erfordern.<sup>165</sup> § 60b Abs. 2 GEG enthält die zu veranlassenden Maßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlage. Die Heizungsprüfung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen, § 60b Abs. 3 GEG. ■ fehlende Fettaug

Die Pflicht zur Durchführung sämtlicher oder einzelner Maßnahmen nach § 60b Abs. 2 GEG entfällt ausnahmsweise dann, wenn die einzelnen oder sämtlichen Maßnahmen bereits durchgeführt wurden oder die Heizungsanlage bereits optimiert wurde und weder Einsparpotential noch ein Effizienzgewinn zu erwarten ist.<sup>166</sup> ■ fehlende Fettaug

**e) Bei Gelegenheit, § 60b Abs. 4 GEG** in § 60b Abs. 4 GEG auf, die Heizungsprüfung und -optimierung gem. „bei Gelegenheit“ anderer ohnehin stattfindenden Tätigkeiten oder Maßnahmen der fachkundigen Personen, wie Feuerstättenschau oder bei Schornsteinfeger- oder Wartungsarbeiten, durchführen zu lassen, um Synergieeffekte besser zu nutzen.<sup>167</sup> Die Heizungsprüfung kann auch im Rahmen eines hydraulischen Abgleichs nachgewiesen werden. Ausweislich der Gesetzesbegründung erwartet der Gesetzgeber niedrigere Preise, weil die Anfahrtkosten nur einmal anfallen.<sup>168</sup> § 60b Abs. 4 GEG mag einen sinnvollen Anreiz geben, legt aber vornehmlich ein Menschenbild des Gesetzgebers offen, wonach der Bürger „an der Hand geführt werden müsse“ und ohne staatliche Hilfe keine wirtschaftlichen Synergieeffekte erkennen könne.

**f) Dokumentations-Nachweis, § 60b Abs. 5 GEG** schriftlich zu dokumentieren und dem Verantwortlichen zum Nachweis vorzulegen. Auch hierzu wird auf § 96 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 GEG (→ Rn. 68– 80). Dabei stellt die fachkundige Person neben dem Ergebnis der Heizungsprüfung den etwaig bestehenden Optimierungsbedarf sowie die zu empfehlenden Optimierungsmaßnahmen dar.<sup>169</sup> ■ fehlende Fettaug

Sofern ein Optimierungsbedarf festgestellt und Maßnahmen empfohlen wurden, hat der Verantwortliche diese innerhalb eines Jahres nach der Heizungsprüfung durchzuführen und nachzuweisen.<sup>170</sup> Die Optimierungsmaßnahmen sind mithilfe eines Prüfvermerks und eines Belegs der Durchführung der Maßnahme gegenüber der nach Landesrecht zuständigen Behörde nachzuweisen.<sup>171</sup> ■ fehlende Fettaug

Warum der Gesetzgeber in § 60b Abs. 5 S. 1 GEG die Nachweisführung regelt, obwohl dies bereits systematisch gem. § 96 Abs. 1, Abs. 2 GEG erfolgt, erschließt sich auch hier nicht. ■ fehlende Fettaug

**g) Wiederholung der Betriebsprüfung, § 60b Abs. 6 GEG** ist nach § 60b Abs. 6 nicht erforderlich, wenn nach den erstmaligen Prüfungen keine Änderungen vorgenommen wurden oder keine Änderungen in Bezug auf den Wärmebedarf oder des konditionierten Bereichs eingetreten sind.<sup>172</sup> ■ fehlende Fettaug

<sup>165</sup> BT-Drs. 20/6875, 101.

<sup>166</sup> BT-Drs. 20/6875, 101.

<sup>167</sup> BT-Drs. 20/6875, 102.

<sup>168</sup> BT-Drs. 20/6875, 102.

<sup>169</sup> BT-Drs. 20/6875, 102.

<sup>170</sup> BT-Drs. 20/6875, 102.

<sup>171</sup> BT-Drs. 20/6875, 102.

<sup>172</sup> BT-Drs. 20/6875, 102.

## VII. Gesetzliche Pflicht zum hydraulischen Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

237 § 60c GEG regelt weitere Betreiberpflichten. Die Vorschrift verpflichtet den Verantwortlichen zum hydraulischen Abgleich und zu Optimierungsmaßnahmen bei Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger. ■fehlende Fettaung

### 1. Regelungszweck

238 Auch die Pflicht zum hydraulischen Abgleich dient der Erschließung von Einsparpotentialen. Die Einschränkung des Anwendungsbereichs nur auf neu – nach dem 1.1.2024 – eingebaute Heizungsanlagen in Gebäuden mit mind. sechs Wohn- bzw. Nutzungseinheiten soll ausweislich der Gesetzesbegründung der begrenzten Verfügbarkeit an qualifizierten Fachkräften Rechnung tragen.<sup>173</sup> Es bleibt jedoch offen, ob der verpflichtende hydraulische Abgleich bei besserer Verfügbarkeit von Fachkräften gesetzlich ausgeweitet wird. ■fehlende Fettaung

### 2. Regelungsinhalt

239 Der Verantwortliche hat nach dem Einbau die Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger in einem Gebäude mit mind. sechs Wohneinheiten bzw. Nutzungseinheiten hydraulisch abzugleichen. Hinsichtlich Gebäudeart und Art der Heizungsanlage differenziert bzw. beschränkt das Gesetz den Anwendungsbereich nicht weiter. Die Pflicht ist dementsprechend anwendbar auf nach Inkrafttreten des Gesetzes eingebaute Heizungsanlagen. ■fehlende Fettaung

240 § 60c Abs. 1 GEG definieren, welche Planungs-, Umsetzungs- und sonstigen Leistungen das Leistungsverzeichnis des hydraulischen Abgleichs mind. umfassen muss. Hierbei wird in § 60c Abs. 2 S. 3 GEG auf die in DIN-Vorschriften geregelten Verfahren bezuggenommen.<sup>174</sup> ■fehlende Fettaung

241 Der **hydraulische Abgleich** ist gem. § 60c Abs. 3 GEG nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK-Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“, VdZ – Wirtschaftsvereinigung Gebäude und Energie e. V., 1. Aktualisierte Neuauflage April 2022, Nummer 4.2. oder nach einem gleichwertigen Verfahren durchzuführen. Es können demnach auch andere Verfahren angewendet werden, solange das andere Verfahren zertifiziert und sichergestellt ist, dass es der Qualität des gesetzlich vorrangig genannten Verfahrens entspricht.<sup>175</sup>

242 Nach Dokumentationsnachweis § 60a Abs. 4 GEG die fachkundige Person bzw. der beauftragte Unternehmer die technischen Kennwerte zu dokumentieren und zu bestätigen. Auch hierzu wird wiederum auf § 96 Abs. 1 S. 1 Nr. 9 GEG verwiesen (→ R.n. 68– 80). ■fehlende Fettaung

## VIII. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen gesetzliche Pflichten

243 Hat der Verantwortliche vorsätzlich oder leichtfertig die hier dargestellten Anforderungen an die Heizungsanlage gem. §§ 71 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 GEG sowie §§ 71d, 71f und 71g nicht ordnungsgemäß erfüllt, die Übergangsfristen nicht eingehalten oder die Betreiberpflichten gem. §§ 60a– 60c GEG nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt, handelt er

<sup>173</sup> BT-Drs. 20/6875, 103.

<sup>174</sup> BT-Drs. 20/6875, 103.

<sup>175</sup> BT-Drs. 20/6875, 103.

ordnungswidrig. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße jeweils in Höhe von bis zu 5.000 EUR geahndet werden. Dies ergibt sich aus § 108 Abs. 1 Nr. 4–7, Nr. 12–19 GEG, § 108 Abs. 2 GEG. ■fehlende Fassung

Auch der Wärmenetzbetreiber handelt ordnungswidrig, wenn er vorsätzlich oder leichtfertig entgegen § 71b Abs. 1 S. 3 bzw. Abs. 2 S. 2 eine Bestätigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erbringt, und kann mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 5.000 EUR geahndet werden. ■fehlende Fassung

Auch für Geldbußen regelt der Gesetzgeber eine Übergangsvorschrift § 115 GEG im Gleichlauf zum § 71 Abs. 8 GEG, wonach die genannten Ordnungswidrigkeiten auf einen Eigentümer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als sechs Wohnungen bis zum Ablauf der Übergangsfrist gem. § 71 Abs. 8 nicht anzuwenden sind, wenn der Eigentümer das Wohngebäude bewohnt. ■fehlende Fassung

## IX. Härtefallregelungen, Befreiungen, Abweichungen

Die zweite Novelle des GEG konkretisiert im System der Befreiungstatbestände die Härtefallregelungen nach § 102 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GEG. Der Befreiungstatbestand nach § 102 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GEG (sog. Technologieklausele) bleibt unverändert. ■fehlende Fassung

Bei der Abwägung werden insbes. die Ziele des Gesetzes mit den erwartbaren Preisentwicklungen für Energie in verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen sein. Zudem werden besondere persönliche Umstände, die die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes unzumutbar machen, insbes. bei Sozialleistungsempfänger gem. § 102 Abs 5 GEG, berücksichtigt. ■fehlende Fassung

Beispiel Bayern: Nach § 7 Abs. 1 S. 1 AVEn muss das Vorliegen dieser Voraussetzungen von einem Sachverständigen nach § 3 Abs. 1 AVEn bescheinigt werden. Über Befreiungen wegen unbilliger Härte in sonstiger Weise gem. § 102 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 GEG entscheidet die zuständige Behörde ohne Vorlage einer Sachverständigenbescheinigung. ■fehlende Fassung

Die Befreiungsmöglichkeiten der sog. Innovationsklausele gem. § 103 wurden datumsmäßig aktualisiert und ist nun befristet bis 31.12.2025.<sup>176</sup> ■fehlende Fassung

## C. Rechtspolitischer Ausblick

Das Heizungsgesetz erhöht nochmals die Komplexität und erschwert das Verständnis der Gesetzssystematik zunehmend. Auch das Layout des Gesetzes ist nicht anwendungsfreundlich. Die im GEG verwendete Terminologie lässt infolge zahlreicher unbestimmter Rechtsbegriffe sowohl eine nachvollziehbare Systematik als auch Einheitlichkeit vermissen. ■fehlende Fassung

Zur Anwendung des Gesetzes bedarf es nicht nur eines profunden technischen sowie juristischen Verständnisses, sondern wohl auch unvermeidlich entsprechender projektbegleitenden Beratung – und zwar unabhängig von der gesetzlich ohnehin verpflichtenden Energieberatung. Ohne zusätzliche Rechtsberatung dürfte die Anwendung des Gesetzes kaum rechtssicher zu gewährleisten sein. Dies bestätigt der Bundesrat mit Stellungnahme vom 12.5.2023: Es bedürfe entsprechender Auslegungshinweise, um den Vollzug einheitlich gestalten zu können.<sup>177</sup> Das bedeutet für Immobilienbestandhalter und Bauherrn zwar bereits zu Projektbeginn höhere Kosten, ist für eine rechtssichere Umsetzung des jeweiligen Projekts und zur Verhinderung hoher Bußgelder wohl unumgänglich. Auch der

<sup>176</sup> § 103 GEG ist eine zusätzlich Befreiungsmöglichkeit; zu den Einzelheiten vgl. BerlKommEnergieR/Holtmeier GEG § 103 Rn. 1.

<sup>177</sup> BR-Drs. 170/23 (Beschluss), 7.

Vollzug des Gesetzes ist höchst bürokratisch geregelt und mit (unzureichenden) Bezügen zum Energiewirtschaftsrecht teils unsystematisch verknüpft. ■fehlende Fettung

- 252 Das GEG als maßgeblicher Ordnungsrahmen des Gebäudeenergierechts wird auch im Verhältnis zu den nationalen, europäischen (zB EU-Offenlegungsverordnung<sup>178</sup>, EU-Taxonomie-Verordnung<sup>179</sup>) und internationalen Nachhaltigkeitsvorgaben („ESG“: Environmental, Social, Governance) in Zukunft weiter an Relevanz gewinnen. Die Aufgabe für den Rechtsanwender besteht darin, nicht nur den Ordnungsrahmen des GEG einzuhalten, sondern projektbezogene Gestaltungsspielräume und Nachhaltigkeitsstrategien in Bezug auf ESG-Vorgaben herauszuarbeiten. ■fehlende Fettung
- 253 Dessen ungeachtet scheint bereits mit Inkrafttreten des Heizungsgesetzes die nächste Gesetzesänderung unvermeidlich. Exemplarisch lassen sich die vielen energiewirtschaftlichen Annahmen anführen, auf die sich der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesbegründung bei verschiedenen Vorschriften stützt. Ändern sich diese Annahmen, werden sich auch die Vorschriften anpassen müssen. Aus Anlass der Energiekrise erfahren die Gesetzesanwender aktuell, dass Geopolitik, Energiepolitik, Energiewirtschaft und technische Innovationen „Zeitenwenden“ hervorbringen. Auch die Entstehung neuer Geschäftsmodelle wird zwangsläufig zu Gesetzesänderungen führen. Der Bundesrat fordert, insbes. Quartierslösungen im Gebäudeenergierecht (§ 107 GEG) weiter zu stärken sowie den gesamten Gebäudelebenszyklus einschließlich der sog. Grauen Energie zukünftig zu berücksichtigen. ■fehlende Fettung
- 254 Auch die Novellierung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden<sup>180</sup> wird weitere GEG-Reformgesetze veranlassen, denn sie ist gem. Art. 288 Abs. 3 AEUV von den Mitgliedstaaten der EU in nationale Gesetzgebungsakte umzusetzen. Die Novelle der EU-Gebäuderichtlinie<sup>181</sup> sieht emissionsfreie Neubauten ab 2028 und emissionsfreie neu zu errichtende öffentliche Gebäude ab 2026 vor. Zudem soll insbes. eine Solaranlagenpflicht, konkrete Sanierungspflichten samt Erreichung von Mindestenergieeffizienzklassen und umfangreiche Förderprogramme sowie Ausnahme- und Übergangsregeln eingeführt bzw. ergänzt werden. Hinsichtlich der Sanierungspflichten müssten die energetisch schlechtesten Bestandsgebäude innerhalb einer bestimmten Frist auf ein energetisches Mindestniveau gehoben werden. Zum Redaktionsschluss (30.9.2023) befand sich die EU-Gebäuderichtlinie noch im ordentlichen Gesetzgebungsverfahren. Es bleibt folglich weiterhin mit einer hohen Dynamik und dirigistischen kleinteiligen Gesetzesänderungen zu rechnen. ■fehlende Fettung
- 255 Das Gebäudeenergierecht wird sich als eigenständige Rechtsmaterie der Sektorenkoppelung (Immobilie – Energie) zukünftig weiter emanzipieren. ■fehlende Fettung

<sup>178</sup> VO (EU) Nr. 2019/2088.

<sup>179</sup> VO (EU) Nr. 2020/852.

<sup>180</sup> “Energy Performance of Buildings Directive – EPBD”

<sup>181</sup> Richtlinie des europäischen Parlaments und Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden: [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2023-0068\\_DE.html#title2](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2023-0068_DE.html#title2) (zuletzt abgerufen am 30.9.2023).