

# Referentenentwurf

## des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz

### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und mehrerer Verordnungen zur Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien

#### A. Problem und Ziel

Die Energiewende im Wärmebereich ist ein zentraler Schlüsselbereich für die Erreichung der klimapolitischen Ziele und für die Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Energieimporten. Mehr als ein Drittel des gesamten Energiebedarfs in Deutschland wird zum Heizen unserer Gebäude und zur Versorgung mit Warmwasser verbraucht.

Über 80 Prozent der Wärmenachfrage wird noch durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern gedeckt. Dabei dominiert das Erdgas im Gebäudewärmebereich. Über 40 Prozent des in Deutschland verbrauchten Erdgases verbrennen wir jährlich, um unsere Gebäude zu beheizen und mit warmem Wasser zu versorgen. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizt nahezu jeder zweite mit Erdgas, gefolgt von Heizöl mit knapp 25 Prozent und Fernwärme mit gut 14 Prozent. Stromdirektheizungen und Wärmepumpen machen jeweils nicht einmal 3 Prozent aus. Die übrigen 6 Prozent entfallen auf Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, wie Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse und Kohle. Bei den neu installierten Heizungen betrug der Anteil von Gasheizungen im Jahr 2021 sogar 70 Prozent.

Ohne ein schnelles Umsteuern im Bereich der Gebäudewärme kann Deutschland weder die Klimaziele erreichen noch die Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen rasch reduzieren. Der Koalitionsvertrag sah daher vor, dass ab dem Jahr 2025 jede neu eingebaute Heizung auf Basis von 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Die Regierungskoalition hat vor dem Hintergrund des russischen Angriffs auf die Ukraine entschieden, diese Vorgabe um ein Jahr auf 2024 vorzuziehen.

Das vorliegende Gesetz verankert diese zentrale Vorgabe im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und gewährleistet damit, dass künftig nur noch moderne, zukunftsfähige Heizungen auf einer Basis von mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien in Deutschland eingebaut werden dürfen. Das Gesetz sieht vor, dass diese Pflicht technologieneutral auf unterschiedlichen Wegen erreicht werden kann und ermöglicht auch beim Einbau von neuen Heizungen in bestehenden Gebäuden noch die partielle Nutzung von fossilen Energien. Die verantwortlichen Eigentümer müssen aber bei jedem Heizungswechsel berücksichtigen, dass spätestens bis zum Jahr 2045 die Nutzung von fossilen Energieträgern beendet und danach alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen.

Dieses Gesetz sieht zudem vor dem Hintergrund der aktuellen Lage auf den Energiemärkten einige Vorgaben für die Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudeenergiebereich vor, die schnell wirken und gewährleisten sollen, dass Heizenergie, egal ob mit fossilen Energien oder mit erneuerbaren Energien erzeugt, effizient genutzt wird.

Ergänzend hierzu setzt sich die Bundesregierung derzeit auf der EU-Ebene im Rahmen des Green Deals und der Beratungen zur Gebäudeeffizienz-Richtlinie (EPBD) für ambitionierte Mindesteffizienzstandards für Gebäude ein, um den Wärmebedarf zu senken und

gemeinsam mit der in diesem Gesetz verankerten Vorgabe zur schrittweisen Dekarbonisierung der Wärmezeugung die Wärmewende entscheidend voranzubringen.

Der Umbau der Wärmeversorgung ist aufgrund der großen Vielfalt an unterschiedlichen Gebäuden, der unterschiedlichen Situation der Eigentümer und den Auswirkungen auf die Mieter mit großen und zahlreichen Herausforderungen verbunden. Die derzeitige Krise auf den Energiemärkten und die sprunghaft angestiegenen Preise für Erdgas und andere fossile Brennstoffe zeigen jedoch, dass dieser Umbau nicht nur aus klimapolitischen Gründen, sondern auch aus sozialpolitischen Gründen dringend notwendig ist. Ein Beibehalten der derzeitigen fossil dominierten Versorgungsstrukturen würde aufgrund der Knappheit der fossilen Energieträger und deren Ballung in geopolitischen Konfliktregionen immer wieder zu kaum kalkulierbaren Preissprüngen und damit zu erheblichen sozialen Verwerfungen führen, die nur begrenzt und temporär durch staatliche Hilfsmaßnahmen abgefedert werden können. Eine auf erneuerbaren Energien basierende Wärmeversorgung dürfte mittel- bis langfristig eine sehr viel kalkulierbarere, kostengünstigere und stabilere Wärmeversorgung gewährleisten. Insbesondere der Nutzung der überall kostenlos verfügbaren erneuerbaren Umweltwärme mittels Wärmepumpen und Solarthermie wird dabei eine entscheidende Rolle zukommen.

Die Wärmewende ist insgesamt mit einem hohen Investitionsbedarf nicht nur für die Heizungsanlagen, sondern auch für die Sanierungsmaßnahmen verbunden, die sich erst über die Betriebslaufzeit finanziell rechnen werden.

Um diese Investitionen finanzieren zu können, wird die Bundesregierung weiterhin die Eigentümer durch die Förderung von Gebäudesanierungen und den Wechsel auf Erneuerbare-Energien-Heizungen finanziell durch direkte Zuschüsse, Kredite und durch steuerliche Förderungen unterstützen. Die Bundesregierung plant, diese Förderung künftig stärker auch auf kapital- und einkommensschwache Eigentümer auszurichten, um zu gewährleisten, dass die Verpflichteten finanziell die notwendigen Investitionen tätigen können.

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine markiert eine Zeitenwende für die Energieversorgung in Deutschland. Der Wärmebereich ist von dieser Zeitenwende aufgrund der großen Abhängigkeit von Erdgas wie kein anderer Sektor betroffen. Energiesouveränität ist zu einer Frage der nationalen und europäischen Sicherheit geworden. Die mit diesem Gesetz forcierte Beschleunigung der Wärmewende ist daher nicht nur klimapolitisch, sondern auch in Anbetracht der aktuellen Krise geopolitisch und ökonomisch geboten.

## **B. Lösung**

Die Einführung einer Pflicht zur Nutzung von mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien bei jedem Einbau einer neuen Heizung in neuen oder in bestehenden Gebäuden ist ein zentraler Schritt auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045. Der bisherige Ansatz, weitgehend auf eine finanzielle Förderung zu setzen, hat in erster Linie kapitalstarke Eigentümer aktiviert, ihre Gebäude zu sanieren und auf erneuerbare Energien umzustellen. Um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands zu erreichen, müssen jedoch alle Gebäude künftig klimaneutral ihre Wärme erzeugen. Mit der Einführung der 65-Prozent-EE-Vorgabe wird zugleich die hohe Abhängigkeit von fossilen Energieträgern im Wärmebereich schrittweise mit jedem Heizungswechsel reduziert. Gutachterliche Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bestätigen, dass das gültige wirtschaftliche Anforderungsniveau nach wie vor das in der EU-Gebäuderichtlinie verankerte Kriterium der Kostenoptimalität erfüllt.

Entscheidend für eine gute Klimabilanz und eine kostenverträgliche Wärmeversorgung ist zudem der effiziente Betrieb der Heizungsanlagen, der durch Elemente der Heizungsüberprüfung und Messung transparent gemacht wird und damit eine Optimierung zur weiteren Steigerung der Wirtschaftlichkeit erlaubt. Um die Effizienz von

Heizungsanlagen auch im Betrieb möglichst hoch und so den Energieverbrauch von Gebäuden so gering wie möglich zu halten, sind neben einer neuen Vorschrift zur Betriebsprüfung von Wärmepumpen auch die Verstärkung der ordnungsrechtlichen Vorgaben aus der nur befristet geltenden Mittelfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) vorgesehen. Diese umfassten eine Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung, die insbesondere auch fossil betriebene Anlagen adressiert. Als wesentliche Optimierungsmaßnahme wird ein hydraulischer Abgleich vorgesehen. Dem derzeit noch bestehenden Mangel an Fachkräften wird durch die Eingrenzung auf große Gebäude Rechnung getragen.

Die Neustrukturierung des Betriebsverbotes für fossil betriebene Heizkessel stellt sicher, dass im Jahr 2045 keine fossil betriebenen Heizungsanlagen mehr in Betrieb sind. Die vorgesehenen Stufen der Austauschpflicht sind auf Basis gutachterlicher Untersuchungen so mit der 65-Prozent-EE-Vorgabe abgestimmt, dass der Markt dies bewältigen kann.

Die Optimierung von Heizungsanlagen zu einem effizienteren Betrieb und der Austausch ineffizienter Heizkessel durch moderne, effiziente Heizungsanlagen ist eine besonders wirksame Maßnahme zur Energieeinsparung. Die Wirtschaftlichkeit ist hier ohne weiteres gegeben, da neue, effiziente Anlagen einen deutlich geringeren Primärenergieverbrauch haben und dementsprechend Heizkosten eingespart werden.

## **C. Alternativen**

Keine. Alternative Lösungen wurden intensiv geprüft. Trotz umfassender Förderung insbesondere durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden gegenwärtig immer noch bei rund einem Drittel der neuen Gebäude und bei drei Viertel der bestehenden Gebäude fossil betriebene Heizsysteme (insbesondere Erdgas-Kessel) eingebaut. Mit rund 15 Prozent im Jahr 2021 stagniert der Anteil erneuerbarer Energien an der Bereitstellung von Gebäudewärme weitgehend auf einem sehr niedrigen Niveau. Daher bedarf es einer Anpassung und Weiterentwicklung des bisher gewählten Instrumentenmixes aus freiwillig informatorischen Maßnahmen, Förderung, marktwirtschaftlichen Ansätzen und ordnungsrechtlichen Vorgaben an die Anforderungen, die sich aus den ambitionierteren Klimazielen für 2030 und 2045 ergeben. Die gesetzliche Regelung ist für die Erreichung der ambitionierten deutschen Klimaziele und zur Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen erforderlich.

Eine Verstärkung klarer ordnungsrechtlicher Vorgaben, begleitet durch weitere Maßnahmen parallel zu diesem Gesetzgebungsverfahren (wie zum Beispiel die Diversifizierung und Neuausrichtung existierender Förderprogramme und die Intensivierung von Qualifikationsmaßnahmen für Handwerkerinnen und Handwerker) geben den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern und Investorinnen und Investoren, wie auch den Herstellern von Heizungsanlagen und Installateurinnen und Installateuren die Planungssicherheit, um die notwendigen Investitionen rechtzeitig umzusetzen die das Gelingen der Wärmewende sicherstellen.

## **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Bund, Ländern und Kommunen entstehen Investitionskosten, um die Vorgabe des Anteils von 65 Prozent erneuerbaren Energien bei Heizungsanlagen in öffentlichen Gebäuden zu erfüllen.

Nach Maßgabe des Bundeshaushaltes können durch die finanzielle Förderung von Heizungsanlagen und Anschlüssen an ein Wärmenetze Haushaltsausgaben entstehen. Dies hängt jedoch maßgeblich davon ab, wie das Förderregime künftig ausgestaltet wird. Ein

Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln ist nicht zwingend. Sollte er jedoch entstehen, dann ist er finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan auszugleichen.

Daneben führt der Vollzug des Gesetzes durch die Länder zu Verfahrenskosten.

## **E. Erfüllungsaufwand**

[wird nachgereicht]

### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

[wird nachgereicht]

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

[wird nachgereicht]

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

[wird nachgereicht]

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

[wird nachgereicht]

## **F. Weitere Kosten**

Bei neuen Informations- und Dokumentations- sowie Schulungspflichten für Dienstleister ist denkbar, dass diese die Kosten an ihre Kunden weitergeben und sich somit die Preise für die Dienstleistungen erhöhen. Die Praxis wird zeigen, ob diese Umlagen tatsächlich auch erfolgen werden.

# Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz

## Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und mehrerer Verordnungen zur Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes

Das Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist, wird wie folgt geändert<sup>1)</sup>:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Nach der Angabe zu § 9 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 9a Länderregelung“.
  - b) Teil 2 wird wie folgt geändert:
    - aa) Die Überschrift von Abschnitt 4 wird gestrichen
    - bb) Die Angaben zu §§ 34 bis § 45 werden durch die folgenden Angaben ersetzt:

„§§ 34 bis 45 (weggefallen)“.
  - c) Teil 3 wird wie folgt geändert:
    - aa) Die Überschrift von Teil 3 wird wie folgt gefasst:

„Teil 3 Anforderungen an bestehende Gebäude“.
    - bb) Die Überschriften von Abschnitt 1 und 2 werden gestrichen.
    - cc) Die Angaben zu § 52 bis § 56 werden durch die folgenden Angaben ersetzt:

„§§ 52 bis 56 (weggefallen)“.
  - d) Teil 4 wird wie folgt geändert:

---

<sup>1)</sup> Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L 153 vom 18.6.2010, S. 13), der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82).

aa) Nach der Angabe zu § 60 werden folgende Angaben eingefügt:

„§ 60a Betriebsprüfung von Wärmepumpen

§ 60b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

§ 60c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung“.

bb) Die Angaben unter Abschnitt 2 Unterabschnitt 4 werden wie folgt gefasst:

„Unterabschnitt 4

Anforderungen an Heizungsanlagen; Betriebsverbot für Heizkessel

§ 71 Anforderungen an Heizungsanlagen

§ 71a Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation

§ 71b Anforderungen an Wärmenetze und Pflichten für Wärmenetzbetreiber

§ 71c Anforderungen an die Nutzung von Wärmepumpen

§ 71d Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen

§ 71e Anforderungen an solarthermische Anlagen

§ 71f Anforderungen an Biomasse und grünen Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate

§ 71g Anforderungen an die Heizungsanlage bei Nutzung von fester Biomasse

§ 71h Anforderungen an Wärmepumpen-Hybridheizungen

§ 71i Übergangsfristen bei Heizungshavarien und bei Wärmenetzanschlüssen

§ 71j Übergangsfrist für Etagenheizungen

§ 71k Übergangsfrist für Hallenheizungen

§ 71l Verfahren für Wohnungseigentümergeinschaften

§ 71m Regelungen zum Schutz von Mietern

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel

§ 73 (weggefallen)“.

2. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Ziel dieses Gesetzes ist es, einen wesentlichen Beitrag zu leisten für die Transformation zu einem nachhaltigen und treibhausgasneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045, der auf einem sparsamen Einsatz von Energie sowie der Nutzung von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme für die Energieversorgung von Gebäuden beruht.“

b) In Absatz 2 werden die Wörter „Schonung fossiler“ durch die Wörter „Abkehr von fossilen“ ersetzt.

c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis der Gebäudebetrieb im Bundesgebiet treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen als vorrangige Belange in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 9 wird folgende Nummer 9a eingefügt:

„9a. „Gebäudenetz“ ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von bis zu 16 Gebäuden oder bis zu 100 Wohneinheiten,“.

bb) Nach Nummer 13 werden folgende Nummern 13a und 13b eingefügt:

„13a. „größere Renovierung“ die Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden,

13b. „grüner Wasserstoff“ Wasserstoff, der nach Maßgabe der Verordnung nach § 93 Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, elektrochemisch durch den Verbrauch von Strom aus erneuerbaren Energien hergestellt wird, wobei der Wasserstoff zur Speicherung oder zum Transport auch in anderen Energieträgern chemisch oder physikalisch gespeichert werden kann,“.

cc) Nach Nummer 14 werden folgende Nummern 14a, 14b, 14c und 14d eingefügt:

„14a. „Heizungsanlage“ eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon, mit Ausnahme von handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nummer 3 und offenen Kamine nach § 2 Nummer 12 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung,

14b. „Gebäudetechnische Systeme“ die technische Ausrüstung eines Gebäudes oder Gebäudeteils für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Elektrizitätserzeugung am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen,

14c. „System für die Gebäudeautomatisierung 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,

14d. „Energieleistungsvertrag“ eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Begünstigten und dem Erbringer einer Maßnahme zur Energieeffizienzverbesserung, die während der gesamten Vertragslaufzeit einer Überprüfung und Überwachung unterliegt und in deren Rahmen Investitionen (Arbeiten, Lieferungen oder Dienstleistungen) in die betreffende Maßnahme zur Energieeffizienzverbesserung in Bezug auf einen vertraglich vereinbarten Umfang an Energieeffizienzverbesserungen oder ein anderes vereinbartes Energieleistungskriterium, wie finanzielle Einsparungen, getätigt werden,“.

dd) Nummer 16 wird wie folgt gefasst:

„16. (weggefallen),“.

ee) In Nummer 29 wird die Angabe „Festkörper-“ gestrichen.

ff) Nach Nummer 30 wird die folgende Nummer 30a eingefügt:

„30a. „unvermeidbare Abwärme“ 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 ungenutzt in Luft oder Wasser abgeleitet werden würde,“.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 5 werden das Semikolon und das Wort „; oder“ durch ein Komma ersetzt.

bb) Die Nummer 6 wird wie folgt neu gefasst und eine neue Nummer 7 angefügt:

„6. die aus grünem Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten erzeugte Wärme oder

7. die dem Erdboden oder dem Wasser entnommene und technisch nutzbar gemachte oder aus Wärme nach Nummer 1 bis 6 technisch nutzbar gemachte Kälte.“

c) Absatz 3 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. Biomasse im Sinne der Biomasseverordnung vom 21. Juni 2001 (BGBl. I S. 1234), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung,“.

4. § 4 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird die Angabe „grundlegenden Renovierung gemäß § 52 Absatz 2“ durch die Angabe „größeren Renovierung gemäß § 3 Nummer 13a“ ersetzt.

b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Länder können für öffentliche Gebäude, mit Ausnahme der öffentlichen Gebäude des Bundes, eigene Regelungen zur Erfüllung der Vorbildfunktion treffen und zu diesem Zweck über die Vorschriften dieses Gesetzes hinausgehen. Hiervon ausgenommen sind Vorgaben für die Berechnungsgrundlagen und -verfahren nach Teil 2 Abschnitt 3.“



5. In § 6a werden die Wörter „Wirtschaft und Energie“ durch „Wirtschaft und Klimaschutz“ und die Wörter „Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz“ durch die Wörter „Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz“ ersetzt.
6. In § 7 Absatz 1 und 5 und § 9 Absatz 1 und 2 werden jeweils die Wörter „Wirtschaft und Energie“ durch „Wirtschaft und Klimaschutz“ und die Wörter „Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat“ durch die Wörter „Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“ ersetzt.
7. Nach § 9 wird folgender § 9a eingefügt:

„§ 9a

Länderregelung

Die Länder können weitergehende Anforderungen an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden sowie weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen stellen.“

8. § 10 Absatz 2 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:  
„3. die Anforderungen nach §§ 71 bis 71h erfüllt werden.“
9. In § 22 Absatz 5 Satz 1 und Satz 3 werden jeweils die Wörter „Wirtschaft und Energie“ durch „Wirtschaft und Klimaschutz“ und die Wörter „Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat“ durch die Wörter „Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“ sowie das Wort „Fernwärmenetz“ durch das Wort „Wärmenetz“ ersetzt.
10. § 31 wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 1 werden die Wörter und Zahlen „und 34 bis 45“ gestrichen.
  - b) In Absatz 2 werden die Wörter „Wirtschaft und Energie“ durch „Wirtschaft und Klimaschutz“ und die Wörter „Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat“ durch die Wörter „Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“ ersetzt.
11. Die Überschrift von Teil 2 Abschnitt 4 wird gestrichen und die §§ 34 und 45 werden wie folgt gefasst:

„§§ 34 bis 45

(weggefallen)“.

12. Die Überschrift von Teil 3 wird wie folgt gefasst:

„Teil 3

Anforderungen an bestehende Gebäude“.

13. Die Überschrift von Teil 3 Abschnitt 1 wird gestrichen.

14. § 47 Absatz 4 wird aufgehoben.
15. In § 50 Absatz 4 werden die Wörter „Wirtschaft und Energie“ durch „Wirtschaft und Klimaschutz“ und die Wörter „Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat“ durch die Wörter „Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“ ersetzt.
16. § 51 Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Nummer 2 wird die Angabe „das auf eine Nachkommastelle gerundete 1,25fache der Höchstwerte gemäß der Anlage 3“ durch die Angabe „das auf zwei wertanzeigende Stellen gerundete 0,8fache der Höchstwerte gemäß der Anlage 3“ ersetzt.
- b) Es wird folgender Satz 2 angefügt:
- „Abweichend von Satz 1 Nummer 2 sind in Fällen, bei denen die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 250 Quadratmeter oder mehr als 30 Prozent der Nutzfläche des bisherigen Gebäudes beträgt, die Anforderungen nach § 18 und § 19 einzuhalten.“
17. Die Überschrift von Teil 3 Abschnitt 2 wird gestrichen und die §§ 52 bis 56 werden wie folgt gefasst:

„§§ 52 bis 56

(weggefallen)“.

18. Nach § 60 wird der folgende § 60a eingefügt:

„§ 60a

#### Betriebsprüfung von Wärmepumpen

(1) Wärmepumpen, die als Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude oder zur Einspeisung in ein Gebäudenetz nach dem 31. Dezember 2023 eingebaut oder aufgestellt werden, müssen nach einer vollständigen Heizperiode, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inbetriebnahme, einer Betriebsprüfung unterzogen werden. Wärmepumpen, die als Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude oder zur Einspeisung in ein Gebäudenetz bis zum 1. Januar 2024 eingebaut oder aufgestellt wurden und die nicht einer Fernkontrolle unterliegen, müssen bis zum 1. Januar 2029 einer Betriebsprüfung unterzogen werden. Sätze 1 und 2 gelten nicht für Warmwasser-Wärmepumpen und Luft-Luft-Wärmepumpen. Die Betriebsprüfung nach den Sätzen 1 und 2 muss für Wärmepumpen, die nicht einer Fernkontrolle unterliegen, spätestens alle fünf Jahre wiederholt werden.

(2) Die Betriebsprüfung nach Absatz 1 umfasst:

1. die Überprüfung, ob ein hydraulischer Abgleich durchgeführt wurde,
2. die Überprüfung der Regelparameter der Anlage einschließlich der Einstellung der Heizkurve, der Abschalt-/Absenkezeiten, der Heizgrenztemperatur, der Einstellparameter der Warmwasserbereitung, der Pumpeneinstellungen sowie der Einstellungen von Bivalenzpunkt und Betriebsweise im Fall einer Wärmepumpen-Hybridheizung,

3. die Überprüfung der Vor- und Rücklauftemperaturen und der Funktionstüchtigkeit des Ausdehnungsgefäßes,
4. die messtechnische Auswertung der Jahresarbeitszahl und bei größeren Abweichungen von der erwarteten Jahresarbeitszahl Empfehlungen zur Verbesserung der Effizienz durch Maßnahmen an der Heizungsanlage, der Heizverteilung, dem Verhalten oder der Gebäudehülle,
5. die Prüfung der Dichtheit des Kühlkreislaufs,
6. die Überprüfung der hydraulischen Komponenten,
7. die Überprüfung der elektrischen Anschlüsse,
8. sofern vorhanden, die Kontrolle des Zustands der Außeneinheit und
9. die Sichtprüfung der Dämmung der Wärme- und Kältemittelleitungen.

(3) Eine Betriebsprüfung nach Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 ist von einer fachkundigen Person durchzuführen, die eine Fortbildung zur Wärmepumpen-Betriebsprüfung durchlaufen hat.

(4) Fachkundig sind insbesondere

1. Schornsteinfeger,
2. Handwerker der Gewerbe Installateur und Heizungsbauer sowie Ofen- und Luft-Heizungsbauer oder
3. Energieberater, die in die Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes aufgenommen worden sind.

(5) Das Ergebnis der Prüfung und der etwaige Optimierungsbedarf hinsichtlich der Anforderungen nach Absatz 1 ist schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen mitzuteilen. Die erforderliche Optimierung ist innerhalb von einem Jahr nach der Betriebsprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und der Nachweis nach Satz 2 sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. Satz 3 ist auf Pachtverhältnisse und auf sonstige Formen der entgeltlichen Nutzungsüberlassung von Gebäuden oder Wohnungen entsprechend anzuwenden.“

19. Nach § 60a werden die folgenden §§ 60b und 60c eingefügt:

#### „§ 60b

##### Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

(1) Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die nach dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt wurden, sind innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen. Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt wurden, sind bis zum 1. Oktober 2027 einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen. In der Heizungsprüfung nach Satz 1 und Satz 2 ist zu prüfen,

1. ob die zum Betrieb einer Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind,

2. ob effiziente Heizungspumpen im Heizsystem eingesetzt werden,
3. inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen und Armaturen durchgeführt werden sollten und
4. welche Maßnahmen zur Absenkung der Vorlauftemperatur nach Inaugenscheinnahme durchgeführt werden können.

(2) Zur Optimierung einer Anlage zur Wärmeerzeugung nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 sind unter Berücksichtigung möglicher negativer Auswirkungen auf die Bausubstanz des Gebäudes und die menschliche Gesundheit regelmäßig notwendig:

1. die Absenkung der Vorlauftemperatur oder die Optimierung der Heizkurve bei großen Fehleinstellungen,
2. die Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere, zum Nutzungsprofil sowie zu der Umgebungstemperatur passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizungsanlage und eine Information des Betreibers, insbesondere zu Sommerabschaltungen, Urlaubsabsenkungen und Anwesenheitssteuerungen,
3. die Optimierung des Zirkulationsbetriebs unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
4. die Überprüfung der ordnungsgemäßen Einstellung der Umwälzpumpen,
5. die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
6. die Absenkung der Heizgrenztemperatur, um die Heizperiode und -tage zu verringern und
7. die Information des Eigentümers oder Nutzers über weitergehende Einsparmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere die Anforderungen an Heizungsanlagen nach § 71.

(3) Die Heizungsprüfung nach Absatz 1 ist von einer fachkundigen Person im Sinne des § 60a Absatz 3 durchzuführen.

(4) Die Heizungsprüfung nach Absatz 1 sowie danach erforderliche Maßnahmen zur Optimierung sollen im Zusammenhang mit ohnehin stattfindenden Tätigkeiten oder Maßnahmen der fachkundigen Personen nach Absatz 3, insbesondere bei der Durchführung von Kehr- und Überprüfungstätigkeiten oder einer Feuerstättenschau nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz oder bei Heizungswartungsarbeiten, angeboten und durchgeführt werden. Die Heizungsprüfung kann auch im Rahmen der Durchführung eines hydraulischen Abgleichs nachgewiesen werden.

(5) Das Ergebnis der Prüfung nach Absatz 1 Satz 3 und der etwaige Optimierungsbedarf sind schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen mitzuteilen. Sofern die Prüfung Optimierungsbedarf nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 2 ergibt, ist die Heizungsoptimierung nach Absatz 2 innerhalb von einem Jahr nach der Heizungsprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und der Nachweis nach Satz 2 sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. § 60a Absatz 5 Satz 4 gilt entsprechend.

(6) Die Wiederholung der Überprüfung ist nicht erforderlich, wenn nach der Inspektion an der betreffenden Heizungsanlage oder an der betreffenden kombinierten Heizungs- und Lüftungsanlage keine Änderungen vorgenommen wurden oder in Bezug

auf den Wärmebedarf des Gebäudes oder des konditionierten Bereichs keine Änderungen eingetreten sind.

(7) Die Verpflichtung zur Heizungsprüfung entfällt bei Heizungsanlagen mit standardisierter Gebäudeautomation nach § 71a sowie bei Wärmepumpen, die gemäß § 60a einer Betriebsprüfung unterzogen werden. Ebenfalls von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen sind, sofern die Gesamtauswirkungen eines solchen Ansatzes gleichwertig sind, Heizungsanlagen oder kombinierte Heizungs- und Lüftungsanlagen, die

1. unter eine vertragliche Vereinbarung über ein Niveau der Gesamtenergieeffizienz oder eine Energieeffizienzverbesserung fallen, insbesondere unter einen Energieleistungsvertrag gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 14d oder
2. von einem Versorgungsunternehmen oder einem Netzbetreiber betrieben werden und demnach systemseitigen Maßnahmen zur Überwachung der Effizienz unterliegen.

(8) Bei einer Ausnahme von der Inspektionsverpflichtung gemäß Absatz 7 Satz 1 sind zum Nachweis der Ausstattung des Gebäudes mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung nach § 71a Projektunterlagen in überprüfbarer Form vorzulegen. Für eine Ausnahme von der Inspektionsverpflichtung nach Absatz 7 Satz 2 sind zum Nachweis der Gleichwertigkeit der Maßnahmen folgende Unterlagen und Nachweise vorzulegen:

1. die Unterlagen über die Gebäude-, Anlagen- und Betreiberdaten,
2. der Nachweis, dass die Anlagen unter ein vereinbartes Kriterium für die Gesamtenergieeffizienz fallen, in Form eines geeigneten Energieleistungsvertrages, und
3. der Nachweis, dass die Anlagen von einem Versorgungsunternehmen oder einem Netzbetreiber betrieben werden, unter Vorlage eines geeigneten Betreibervertrages.

## § 60c

### Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

(1) Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme hydraulisch abzugleichen.

(2) Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs im Sinne dieser Regelung beinhaltet unter Berücksichtigung aller wesentlichen Komponenten des Heizungssystems mindestens folgende Planungs- und Umsetzungsleistungen:

1. eine raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831:2017-09 in Verbindung mit DIN/TS 12831-1:2020-4,
2. eine Prüfung und nötigenfalls eine Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und
3. die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

(3) Der hydraulische Abgleich ist 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, Ziffer 4.2. oder gleichwertige Verfahren durchzuführen.

(4) Die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs ist einschließlich der Einstellungswerte, der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der raumweisen Heizlastberechnung, der Auslegungstemperatur, der Einstellung der Regelung und den Drücken im Ausdehnungsgefäß schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen mitzuteilen. Die Bestätigung nach Satz 1 ist auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. § 60a Absatz 5 Satz 4 gilt entsprechend.“

20. § 64 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird aufgehoben und der bisherige Absatz 2 wird Absatz 1.
- b) Nach dem neuen Absatz 1 werden die folgenden Absätze 2 bis 5 angefügt:

„(2) Umwälzpumpen, die in Heiz- oder Kältekreisen extern verbaut und nicht in einen Wärme- oder Kälteerzeuger integriert sind, sind bis zum 31. Dezember 2026 auszutauschen, sofern sie nicht die Voraussetzungen der Absätze 3 bis 5 erfüllen. Die Frist nach Satz 1 verlängert sich um sechs Monate, wenn innerhalb dieser Zeit ein Austausch der Heizungsanlage durchgeführt wird.

(3) Nassläufer-Umwälzpumpen dürfen einen Energieeffizienzindex (EEI) von 0,23 nicht überschreiten. Sie müssen den Anforderungen des Anhangs I Nummer 1.2 der Verordnung (EG) Nr. 641/2009 der Kommission von 22. Juli 2009 zur Durchführung der Richtlinie 2005/32/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von externen Nassläufer-Umwälzpumpen und in Produkte integrierten Nassläufer-Umwälzpumpen (Abl. L. 191 vom 23.7.2009, S. 35), die zuletzt durch die Verordnung (EU) 2019/1781 (Abl. L 272 vom 25.10.2019, S. 74) geändert worden ist, entsprechen.

(4) Trockenläufer-Umwälzpumpen dürfen einen Mindesteffizienzindex (MEI) von 0,4 nicht unterschreiten. Sie müssen den Anforderungen der Verordnung (EU) Nr. 547/2012 der Kommission vom 25. Juni 2012 zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Wasserpumpen, die zuletzt durch die Verordnung (EU) 2016/2282 (ABl. L 346 vom 20.12.2016, S. 51) geändert worden ist, entsprechen.

(5) Trinkwasser-Zirkulationspumpen müssen über einen elektronisch kommutierten Motor verfügen.“

21. § 69 wird wie folgt gefasst:

- a) Der bisherige § 69 wird § 69 Absatz 1.
- b) Nach dem neuen Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass die Wärmeabgabe von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, nach Anlage 8 begrenzt wird.“

22. § 70 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige § 70 wird § 70 Absatz 1.



b) Nach dem neuen Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Werden kalte Trinkwasserinstallationen erstmalig in ein Gebäude eingebaut oder werden sie ersetzt, hat der Bauherr oder der Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass die Wärmeaufnahme der eingebauten oder ersetzten Rohrleitungen sowie Armaturen nach DIN 1988-200: 2012-05 begrenzt wird.“

23. Die Überschrift des Teil 3 Abschnitt 2 Unterabschnitt 4 wird wie folgt gefasst:

#### „Unterabschnitt 4

Anforderungen an Heizungsanlagen; Betriebsverbot für Heizkessel“.

24. § 71 wird durch die folgenden §§ 71 bis 71m ersetzt:

#### „§ 71

##### Anforderungen an Heizungsanlagen

(1) Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, müssen mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugen. Satz 1 gilt entsprechend für Heizungsanlagen, die in ein Gebäudenetz einspeisen.

(2) Die Anforderung nach Absatz 1 gilt für die folgenden Anlagen einzeln oder in Kombination miteinander als erfüllt, wenn sie zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude oder der Einspeisung in ein Gebäudenetz eingebaut oder aufgestellt werden und den Wärmebedarf des Gebäudes oder des Gebäudenetzes vollständig decken:

1. Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz nach Maßgabe des § 71b,
2. Elektrisch angetriebene Wärmepumpe nach Maßgabe des § 71c,
3. Stromdirektheizung nach Maßgabe des § 71d,
4. Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate nach Maßgabe der §§ 71f und 71g oder
5. Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung nach Maßgabe des § 71h.

Satz 1 Nummer 4 und 5 gilt nicht für Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem zu errichtenden Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden oder zur Versorgung von zu errichtenden Gebäuden über ein Gebäudenetz neu eingebaut oder aufgestellt werden. Beim Betrieb von Heizungsanlagen nach Satz 1 Nummer 4 und 5 hat der Betreiber sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Belieferung des jeweiligen Brennstoffs aus § 71f und § 71g Absatz 3 Nummer 2 eingehalten werden.

(3) Sofern Heizungsanlagen nach Absatz 2 Nummer 1 bis 5 den Wärmebedarf eines Gebäudes oder der zur Versorgung mit Wärme über ein Gebäudenetz verbundenen Gebäude nicht vollständig allein oder in Kombination miteinander decken, ist die Einhaltung der Vorgabe nach Absatz 1 in Verbindung mit §§ 71a bis 71h Satz 1 auf

Grundlage von Berechnungen nach der DIN V 18599: 2018-09 durch eine nach § 88 berechnete Person vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Bei einem zu errichtenden Gebäude ist die Einhaltung der Vorgabe nach Absatz 1 nicht durch die in Absatz 2 Nummer 4 und 5 genannten Heizungsanlagen zulässig. Der Nachweis ist von dem Eigentümer und von dem Aussteller mindestens zehn Jahre aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

(4) Die Pflicht nach Absatz 1 gilt

1. bei Heizungsanlagen, die sowohl Raumwärme als auch Warmwasser erzeugen, für das Gesamtsystem,
2. bei Heizungsanlagen, in denen Raumwärme und Warmwasser getrennt voneinander erzeugt werden, nur für das Einzelsystem, das neu eingebaut oder aufgestellt wird und
3. bei mehreren Heizungsanlagen in einem Gebäude oder in zur Wärmeversorgung verbundenen Gebäuden nach Absatz 1 Satz 2 entweder für die einzelne Heizungsanlage, die ersetzt und neu eingebaut oder aufgestellt wird oder für die Gesamtheit aller installierten Heizungsanlagen.

(5) Sofern die Warmwasserbereitung dezentral und unabhängig von der Erzeugung von Raumwärme erfolgt, gilt die Anforderung des Absatz 1 für die Anlage der Warmwasserbereitung auch als erfüllt, wenn die dezentrale Warmwasserbereitung elektrisch erfolgt. Im Fall einer dezentralen Warmwasserbereitung mit elektrischen Durchlauferhitzern müssen diese zur Erfüllung der Pflicht nach Absatz 1 elektronisch geregelt sein.

(6) Unvermeidbare Abwärme kann im Nachweis der Pflichterfüllung nach Absatz 1 angerechnet werden, soweit diese über ein technisches System nutzbar gemacht und im Gebäude zur Deckung des Wärmebedarfs eingesetzt wird.

## § 71a

### Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation

(1) Nach dem 1. Januar 2025 eingebaute Heizungsanlagen sind mit einer Messausstattung zur Erfassung des Energieverbrauchs und der erzeugten Wärmemenge sowie mit einer Energieverbrauchs- und Effizienzanzeige auszurüsten. Die Ausstattungen müssen fernablesbar sein und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten. Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann. Die Messwerte müssen entweder über ihre Benutzerschnittstelle, ein übergeordnetes Energiemanagementsystem, ein externes Gerät oder eine externe Applikation angezeigt werden. Die Effizienzanzeige ist so auszugestalten, dass Energieverbrauch und erzeugte Wärmemengen mit den Werten vorheriger Heizperioden oder vergleichbarer Betriebszeiträume verglichen werden können. Die Effizienzanzeige muss zugänglich sein. Bei elektrischen Wärmepumpen sind auch die benötigten Strommengen zum Betrieb von Elektro-Heizstäben und Wärmequellenpumpen zu erfassen. Satz 1 gilt nicht für Biomasseheizungen nach § 71g und Luft-Luft-Wärmepumpen.

(2) Die Energieverbräuche und Wärmemengen der nach dem 1. Januar 2025 eingebauten Heizungsanlagen sind messtechnisch zu erfassen. Die Messwerte sind mit mindestens stündlicher Auflösung für mindestens drei Jahre in einem maschinenlesbaren Format vorzuhalten. Bei Wärmepumpen-Hybridheizungen muss zusätzlich der Anteil der einzelnen Wärmeerzeuger an der Wärmebereitstellung dargestellt werden. Bei



solarthermischen Anlagen sind die solaren Erträge und der Vergleich mit den Erträgen vergangener Zeiträume anzuzeigen.

(3) Zur Erfüllung der Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 kann die Übermittlung der erhobenen Daten über ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetz vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, erfolgen. Soweit beim Bezug von Energie für die Heizungsanlagen ein Messstellenbetrieb nach § 3 des Messstellenbetriebsgesetzes vorliegt, sind die Vorschriften des Messstellenbetriebsgesetzes anzuwenden.

(4) Bei Heizungsanlagen, die über eine Messausstattung nach den Absätzen 1 und 2 verfügen, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern jährlich die Information zur Effizienz der Anlage mitteilen. Die Information ist so auszugestalten, dass die Effizienz der Anlage spätestens ab dem zweiten Betriebsjahr mit den Werten vorheriger Heizperioden oder vergleichbarer Betriebszeiträume verglichen werden kann.

(5) Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung der Heizungsanlage oder der kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt müssen bis zum 1. Januar 2025 mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 ausgerüstet werden. Satz 1 gilt auch für Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung für eine Klimaanlage oder eine kombinierte Klima- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt.

(6) Zur Erfüllung der Anforderung nach Absatz 5 müssen Nichtwohngebäude mit digitaler Energiemonitoring-Technik ausgestattet werden, mittels derer

1. eine kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischen Systeme durchgeführt werden kann,
2. die erhobenen Daten über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich gemacht werden, sodass Auswertungen firmen- und herstellerunabhängig erfolgen können,
3. Benchmarks in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufgestellt werden können,
4. Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen erkannt werden können und
5. die für die Einrichtung oder das gebäudetechnische Management zuständige Person über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz informiert werden kann.

Zusätzlich ist eine für das Gebäude-Energiemanagement zuständige Person oder ein Unternehmen zu benennen oder zu beauftragen, um in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess die Potenziale für einen energetisch optimierten Gebäudebetrieb zu analysieren und zu heben.

(7) Neben der Anforderung nach Absatz 6 müssen zu errichtende Nichtwohngebäude

1. mit einem System für die Gebäudeautomatisierung entsprechend dem Automatisierungsgrad B nach DIN V 18599-11: 2018-09 oder besser ausgestattet sein. Dabei muss sichergestellt sein, dass dieses System die Kommunikation zwischen miteinander verbundenen, gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht und gemeinsam mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben werden kann, auch bei unterschiedlichen herstellereigenen Technologien, Geräten und Herstellern und

2. ein technisches Inbetriebnahme-Management einschließlich Einregelung der gebäudetechnischen Anlagen durchlaufen, um einen optimalen Betrieb zu gewährleisten. Dieses muss mindestens den Zeitraum einer Heizperiode für Anlagen zur Wärmeerzeugung und mindestens eine Kühlperiode für Anlagen zur Kälteerzeugung erfassen.

(8) Sofern in bestehenden Nichtwohngebäuden bereits ein System für die Gebäudeautomatisierung entsprechend dem Automatisierungsgrad B nach DIN V 18599-11: 2018-09 oder besser eingesetzt wird, muss bis zum 1. Januar 2025 die Kommunikation zwischen miteinander verbundenen, gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht werden sowie sichergestellt werden, dass diese gemeinsam mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben werden können, auch bei unterschiedlichen herstellereigenen Technologien, Geräten und Herstellern.

## § 71b

### Anforderungen bei Anschluss an Wärmenetze und Pflichten für Wärmenetzbetreiber

(1) Beim Einbau oder Aufstellung einer Hausübergabestation zum Anschluss an ein neues Wärmenetz, dessen Baubeginn nach dem 31. Dezember 2023 liegt, muss die im Wärmenetz insgesamt verteilte Wärme zu mindestens 65 Prozent der jährlichen kumulierten Erzeugernutzwärmeabgabe aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme stammen. Ein neues Wärmenetz nach Satz 1 liegt vor, wenn dessen Wärmebereitstellung nicht oder im Jahresmittel zu weniger als 20 Prozent thermisch, durch direkte hydraulische Verbindung oder indirekt über Wärmeübertrager aus einem bestehenden, vorgelagerten Wärmenetz erfolgt. Der Wärmenetzbetreiber bestätigt gegenüber dem Anschlussnehmer beim Abschluss eines Netzanschlussvertrages, dass die Voraussetzungen nach Satz 1 erfüllt sind.

(2) Beim Einbau oder Aufstellung einer Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz, dessen Baubeginn vor dem 1. Januar 2024 liegt und in dem weniger als 65 Prozent der insgesamt verteilten Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme stammt, muss der Wärmenetzbetreiber bis zum 31. Dezember 2026 für das Gebiet des Anschlusses über einen Transformationsplan verfügen. Der Transformationsplan muss im Einklang mit den jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen stehen. Der Transformationsplan muss insbesondere detailliert eine schrittweise Umstellung der Wärmeversorgung bis zum Jahr 2030 auf einen Anteil von mindestens 50 Prozent aus erneuerbarer Wärme und unvermeidbarer Abwärme anstreben und die vollständige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung durch die Umstellung auf erneuerbare Wärme oder unvermeidbare Abwärme bis zum 31. Dezember 2044 vorsehen. Sieht der Transformationsplan einen geringeren Anteil an erneuerbarer Wärme und unvermeidbarer Abwärme vor, ist diese Abweichung zu begründen. Der Wärmenetzbetreiber bestätigt gegenüber dem Anschlussnehmer beim Abschluss eines Netzanschlussvertrages, dass er einen Transformationsplan nach Satz 2 und 3 erstellt und bei der zuständigen Stelle vorgelegt hat.

(3) Die Bestätigung des Wärmenetzbetreibers nach Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 5 gilt für den nach § 71 Absatz 1 Verantwortlichen als Erfüllung der Anforderungen der Absätze 1 und 2.

### § 71c

#### Anforderungen an die Nutzung von Wärmepumpen

Beim Einbau einer elektrischen Wärmepumpe gelten die Vorgaben des § 71 Absatz 1 als erfüllt, wenn die Wärmepumpe vollständig den Wärmebedarf des Gebäudes oder der über ein Gebäudenetz verbundenen Gebäude deckt.

### § 71d

#### Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen

(1) Beim erstmaligen Einbau einer Stromdirektheizung in einem zu errichtenden Gebäude muss das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach § 16 und § 19 um mindestens 45 Prozent unterschreiten.

(2) Beim Einbau einer Stromdirektheizungen in ein bestehendes Gebäude muss das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach § 16 und § 19 um mindestens 30 Prozent unterschreiten. Soweit ein bestehendes Gebäude bereits über eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger verfügt, ist der Einbau einer Stromdirektheizung nur zulässig, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach § 16 und § 19 um mindestens 45 Prozent unterschreitet. Die Einhaltung der Anforderungen nach Satz 1 und 2 ist durch eine nach § 88 berechnete Person nachzuweisen. Der Nachweis ist von dem Eigentümer mindestens zehn Jahre aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

(3) Absatz 2 gilt nicht beim Austausch bestehender, einzelner Einzelraum-Stromdirektheizungen.

(4) Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Stromdirektheizungen in Gebäuden, in denen dezentrale Heizungssysteme zur Beheizung von Gebäudezonen mit einer Raumhöhe von mehr als 4 m eingebaut oder aufgestellt werden.

### § 71e

#### Anforderungen an solarthermische Anlagen

Wird eine solarthermische Anlage mit Flüssigkeiten als Wärmeträger genutzt, müssen die darin enthaltenen Kollektoren oder das System mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ zertifiziert sein, solange und soweit die Verwendung einer CE-Kennzeichnung nach Maßgabe eines Durchführungsrechtsaktes auf der Grundlage der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Oktober 2009 zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte (ABl. L 285 vom 31.10.2009, S. 10), die zuletzt durch die Richtlinie 2012/27/EU (ABl. L 315 vom 14.11.2012, S. 1) geändert worden ist, nicht zwingend vorgeschrieben ist. Die Zertifizierung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

## § 71f

### Anforderungen an Biomasse und grünen Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate

(1) Der Betreiber der Heizungsanlage hat sicherzustellen, dass die eingesetzte Biomasse die Anforderungen an einen nachhaltigen Anbau und eine nachhaltige Herstellung der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung vom 2. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5126), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 14. Juni 2022 (BGBl. I S. 927) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, erfüllt.

(2) Der Betreiber der Heizungsanlage hat sicherzustellen, dass bei der Nutzung von Biomethan die Voraussetzungen des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c und d eingehalten werden. Bei der Nutzung von biogenem Flüssiggas sind die Anforderungen des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe c einzuhalten. Bei der Nutzung von grünem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate gelten die Voraussetzungen des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d und des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe c entsprechend.

(3) Der zur Erzeugung der gasförmigen Biomasse eingesetzte Anteil von Getreidekorn oder Mais in jedem Kalenderjahr darf insgesamt höchstens 40 Masseprozent betragen. Als Mais im Sinn von Satz 1 sind Ganzpflanzen, Maiskorn-Spindel-Gemisch, Körnermais und Lieschkolbenschrot anzusehen.

## § 71g

### Anforderungen an Heizungsanlagen bei Nutzung von fester Biomasse

(1) Eine Heizungsanlage, die feste Biomasse nutzt, ist

1. mit einem Pufferspeicher auszustatten, der mindestens der Dimensionierung nach DIN V 18599-5: 2018-09 entspricht und
2. mit einer solarthermischen Anlage oder einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zur elektrischen Warmwasserbereitung zu kombinieren.

Satz 1 Nummer 2 gilt nicht für Einzelraumfeuerungsanlagen, Hallenheizungen und Gebäude ohne zentrale Warmwasserversorgung.

(2) Wird die Anforderung nach Absatz 1 Satz 1 mittels einer solarthermischen Anlage erfüllt, ist diese mindestens nach den Standardwerten der DIN V 18599-8:2018-09 zu dimensionieren. Die Anforderung an die solarthermische Anlage gilt als erfüllt, wenn

1. bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen solarthermische Anlagen mit einer Fläche von mindestens 0,04 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben werden und
2. bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen solarthermische Anlagen mit einer Fläche von mindestens 0,03 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben werden.

Bei einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie muss eine äquivalente Menge an Wärme erzeugt werden. Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn

die Nennleistung in Kilowatt mindestens das 0,03fache der Nutzfläche beträgt oder die gesamten geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen belegt sind.

(3) Der Betreiber von Feuerungsanlagen im Sinne der [Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 \(BGBl. I S. 38\)](#), die zuletzt durch [Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 \(BGBl. I S. 4676\)](#) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, hat bei der Nutzung von fester Biomasse sicherzustellen, dass

1. die Nutzung in einem Biomassekessel oder einem automatisch beschickten Biomasseofen erfolgt und
2. ausschließlich Biomasse nach § 3 Absatz 1 Nummer 4, 5, 5a, 8 oder Nummer 13 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen eingesetzt wird.

### § 71h

#### Anforderungen an Wärmepumpen-Hybridheizungen

Beim Einbau oder Aufstellung einer Wärmepumpen-Hybridheizung gelten die Vorgaben des § 71 Absatz 1 als erfüllt, wenn

1. der Betrieb bivalent parallel mit Vorrang für die Wärmepumpe erfolgt, so dass der Spitzenlasterzeuger nur eingesetzt wird, wenn der Wärmebedarf nicht mehr von der Wärmepumpe gedeckt werden kann,
2. die einzelnen Wärmeerzeuger, aus denen die Wärmepumpen-Hybridheizung kombiniert ist, über eine gemeinsame, fernansprechbare Steuerung verfügen und
3. der Spitzenlasterzeuger im Fall des Einsatzes von gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen ein Brennwertkessel ist.

In dem Fall des § 71 Absatz 2 Nummer 5 muss zusätzlich die thermische Leistung der Wärmepumpe mindestens 30 Prozent der Heizlast des von der Wärmepumpen-Hybridheizung versorgten Gebäudes oder Gebäudeteils betragen. Die Anforderung nach Satz 2 gilt als erfüllt, wenn die Leistung der Wärmepumpe beim Teillastpunkt „A“ nach DIN EN 14825 mindestens 30 Prozent der Leistung des Spitzenlasterzeugers entspricht.

### § 71i

#### Übergangsfristen bei Heizungshavarien und bei Wärmenetzanschlüssen

(1) Nach einer Heizungshavarie kann einmalig und höchstens für drei Jahre Übergangsweise eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine neue Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Vorgaben des § 71 Absatz 1 erfüllt. Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden. Satz 1 gilt nicht für Gasetagenheizungen nach § 71j Absatz 1 und für Einzelraumfeuerungsanlagen nach § 71j Absatz 5 sowie für Hallenheizungen nach § 71k.

(2) Bis zum Anschluss an ein Wärmenetz nach § 71b Absätze 1 oder 2 kann eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Vorgaben des § 71 Absatz 1 erfüllt, wenn

1. der Wärmenetzbetreiber einen Plan zum Ausbau seines Netzes vorgelegt hat und das Gebäude nach diesem Plan mit hinreichender Wahrscheinlichkeit innerhalb von fünf Jahren an das Netz angeschlossen werden kann oder eine Anschlusszusage eines Wärmenetzbetreibers für das Gebäude vorliegt und
2. der Gebäudeeigentümer sich gegenüber dem Wärmenetzbetreiber verpflichtet hat, sein Gebäude innerhalb von fünf Jahren nach Inbetriebnahme der Heizungsanlage, die nicht die Vorgaben des § 71 Absatz 1 einhält, an das Wärmenetz anzuschließen und sich hierüber versorgen zu lassen.

Die 5-Jahres-Frist nach Satz 1 Nummer 1 und 2 verlängert sich auf längstens 10 Jahre, sofern die Voraussetzungen nach Satz 1 Nummer 1 und 2 vorliegen und der Wärmenetzbetreiber sich verpflichtet, das Gebäude zu einem angemessenen Preis mit Wärme zu versorgen.

## § 71j

### Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen

(1) In Gebäuden, in denen Etagenheizungen betrieben werden, gelten die Vorgaben des § 71 Absatz 1 erst nach drei Jahren ab dem Zeitpunkt, zu dem die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine neue Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde. § 71i Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude mit Etagenheizungen vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 für eine Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudes auf eine zentrale Heizungsanlage oder einen zentralen Wärmenetzanschluss zur Erfüllung der Vorgabe nach § 71 Absatz 1, verlängert sich die Frist nach Absatz 1 um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage oder des Wärmenetzanschlusses, längstens jedoch um drei Jahre. Nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage oder des Wärmenetzanschlusses, spätestens aber nach sechs Jahren nach dem ersten Ausfall und Neueinbau einer Etagenheizung, sind alle Wohnungen innerhalb eines Jahres an die zentrale Wärmeversorgung anzuschließen. Die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 gelten nicht für die bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage oder des Wärmenetzanschlusses aufgestellten oder eingebauten Etagenheizungen. Sofern der Verantwortliche keine Entscheidung nach Satz 1 trifft, ist er nach Maßgabe der Sätze 1 bis 3 zur Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung des Gebäudes oder einen zentralen Wärmenetzanschluss verpflichtet.

(3) Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude mit Etagenheizungen vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 dafür, dass die Wärme nach Ablauf dieser Frist weiterhin dezentral in den einzelnen Wohnungen erzeugt werden soll, muss jede nach Ablauf dieser Frist neu eingebaute oder aufgestellte wohnungswise Heizungsanlage die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erfüllen. Die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 gelten auch für die innerhalb der Frist nach Absatz 1 aufgestellten oder eingebauten Etagenheizungen nach Ablauf eines weiteren Jahres.

(4) Die Entscheidungen nach Absatz 2 oder 3 sind dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger in Textform unverzüglich mitzuteilen.

(5) In Gebäuden, in denen Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nummer 3 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon betrieben werden, gelten die



Absätze 1 bis 4 nach dem ersten Einbau oder Aufstellung einer Einzelraumfeuerungsanlage entsprechend.

## § 71k

### Übergangsfrist für Hallenheizungen

(1) Abweichend von den Anforderungen des § 71 Absatz 1 kann höchstens für zehn Jahre nach dem Austausch der ersten einzelnen dezentralen Gebläse- oder Strahlungsheizung neue einzelne dezentrale Gebläse oder Strahlungsheizungen in Bestandsgebäuden zur Beheizung von Gebäudezonen mit mehr als 4 m Raumhöhe zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, sofern die neue Anlage der besten verfügbaren Technik entspricht. Alle einzelnen dezentralen Gebläse- oder Strahlungsheizungen der Halle oder eine zentrale Heizungsanlage müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Frist von Satz 1 die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erfüllen. § 71i Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Abweichend von den Anforderungen des § 71 Absatz 1 kann einmalig und höchstens für zwei Jahre nach dem Austausch der Altanlage ein dezentrales Heizsystem in Bestandsgebäuden zur Beheizung von Gebäudezonen mit mehr als 4 m Raumhöhe zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden. Nach Ablauf der zwei Jahre muss das neu aufgestellte oder eingebaute dezentrale Heizsystem mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie betrieben werden, sofern der Betreiber nicht nachweist, dass der Endenergieverbrauch des Gebäudes für Raumwärme gegenüber dem Endenergieverbrauch vor der Erneuerung des Heizungssystems über einen Zeitraum von einem Jahr um mindestens 40 Prozent verringert wurde. § 71i Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

## § 71l

### Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

(1) Für Gebäude, in denen mindestens eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, ist der Verwalter verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. März 2024 von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die Mitteilung der im Kkehrbuch vorhandenen Informationen zu verlangen, die für die Planung einer Zentralisierung der Versorgung mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser notwendig sind. Dazu gehören die nachfolgenden Angaben:

1. die Art der Anlage,
2. das Datum der Inbetriebnahme der Anlage,
3. die Funktionstüchtigkeit der Anlage und
4. die Leistung der Anlage.

Auf das Verlangen des Verwalters ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten nach der Aufforderung für jede Etagenheizung jeweils das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Absatz 1 des [Schornsteinfeger-Handwerksgesetz vom 26. November 2008 \(BGBl. I S. 2242\)](#), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 10 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 ([BGBl. I S. 2752](#)) geändert worden ist, oder die nach Satz 2 erforderlichen und im Kkehrbuch vorhandenen Informationen dem Verwalter zu übersenden.

(2) Der Verwalter ist verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. März 2024 von den Eigentümern der Wohnungen, in denen eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, die Mitteilung von Angaben über den energetische Zustand der zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen sowie über sämtliche dem Wohnungseigentümer bekannten Tatsachen zu verlangen, die der Erstellung eines Umsetzungskonzeptes dienlich sein können. Die Eigentümer von Wohnungen nach Satz 1 sind dazu verpflichtet, die genannten Informationen innerhalb von zwei Monaten nach der Aufforderung durch den Verwalter mitzuteilen. Die Wohnungseigentümer haben den Verwalter über jede Änderung zu den Informationen nach Absatz 1 Satz 2 sowie nach Satz 1 unverzüglich zu unterrichten, insbesondere über den Ausfall einer alten und Einbau einer neuen Etagenheizung.

(3) Nach Ablauf der Mitteilungsfrist nach Absatz 2 Satz 2 stellt der Verwalter die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern innerhalb eines Monats in konsolidierter Fassung zur Verfügung. Mitteilungen der Wohnungseigentümer über Änderungen leitet der Verwalter unverzüglich an alle Wohnungseigentümer weiter.

(4) Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine neue Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude nach § 71j Absatz 1 eingebaut oder aufgestellt wird, beruft der Verwalter die Versammlung der Wohnungseigentümer ein. Die Versammlung ist spätestens 3 Wochen nach der Kenntnisnahme des Verwalters einzuberufen, frühestens jedoch 3 Wochen, nachdem er die Informationen der Wohnungseigentümer nach Absatz 2 Satz 1 zur Verfügung gestellt hat. § 71i Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt innerhalb der Frist nach § 71j Absatz 1 über ein Konzept der Umsetzung der Verpflichtung nach § 71 Absatz 1. Zu diesem Zweck hat der Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insbesondere

1. einen Tagesordnungspunkt zur Erfüllung der Pflicht nach § 71 auf die Tagesordnung der nächsten Wohnungseigentümerversammlung und danach mindestens einmal jährlich aufzunehmen und
2. auf Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Umsetzungskonzept vorzulegen oder
3. über den Stand der Umsetzung zu berichten, soweit ein Umsetzungskonzept nach Nummer 2 bereits beschlossen wurde.

Der Verwalter hat bei der ersten Wohnungseigentümerversammlung nach Satz 1 Nummer 1 auf die Rechtsfolge nach § 71j Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen.

(6) Abweichend von § 25 Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gilt für die Entscheidung über das Umsetzungskonzept nach Absatz 5 Satz 1, dass eine Entscheidung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für

1. die Beibehaltung einer dezentralen Wärmeversorgung, einschließlich dafür erforderlicher baulicher Änderungen am Gemeinschaftseigentum, nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und zwei Dritteln aller Miteigentumsanteile beschlossen werden kann,
2. eine Zentralisierung der Wärmeversorgung, einschließlich dafür erforderlicher baulicher Änderungen am Gemeinschaftseigentum, durch die Mehrheit der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden kann.



Soweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer innerhalb der Frist nach § 71j Absatz 1 keinen Beschluss zur Umsetzung der Verpflichtung nach § 71 fasst, kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 71j Absatz 2 Satz 2 nur einen Beschluss über die Art und Weise der Zentralisierung der Wärmeversorgung des Gebäudes treffen.

(7) Die Wohnungseigentümer tragen die Kosten einer Zentralisierung der Versorgung mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser nach dem Verhältnis ihrer Anteile. Über die Verteilung von Kosten, die aus der baulichen Änderung von Anlagen im Sondereigentum entstehen, entscheidet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Wird eine dezentrale Versorgung beibehalten, tragen die Eigentümer ihre Kosten für die im Sondereigentum stehende Heizungsanlage und ihren Einbau sowie etwaige weitere notwendige bauliche Veränderungen selbst. Davon ausgenommen sind erforderliche bauliche Änderungen an Anlagen im Gemeinschaftseigentum.

(8) Die Absätze 1 bis 7 gelten entsprechend für Wohnungen, in denen Anlagen nach § 71j Absatz 5 eingebaut oder aufgestellt sind und betrieben werden.

(9) In Gebäuden, die zentral mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgt werden, ist bei einer Havarie nach § 71i das Verfahren nach Absatz 3 und 4 entsprechend anzuwenden. Die Wohnungseigentümer tragen die Kosten nach dem Verhältnis ihrer Anteile. Über die Verteilung von Kosten, die aus der baulichen Änderung von Anlagen im Sondereigentum entstehen, entscheidet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(10) Abweichend von § 27 Absatz 2 [Wohnungseigentumsgesetz](#) können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten des Verwalters nach Absatz 1 bis 4 nicht einschränken. Soweit die Wahrnehmung der Pflichten nicht durch den Verwaltervertrag abgedeckt ist, hat der Verwalter einen Anspruch auf eine der Höhe nach angemessene Vergütung, die den voraussichtlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Einzelfall berücksichtigt.

(11) Ist ein Verwalter nicht bestellt, können die nach den Absätzen 1 bis 10 zugewiesenen Aufgaben auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer wahrgenommen werden.

## § 71m

### Regelungen zum Schutz von Mietern

(1) Bei vermieteten Gebäuden oder Wohnungen, in denen eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71l zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden ist und die mit einem gasförmigen Brennstoff, mit einem biogenen Anteil oder mit Wasserstoff zur Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser betrieben wird, trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas auf Basis des Grund- und Arbeitspreises. Versorgt der Mieter sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten.

(2) Bei vermieteten Gebäuden oder Wohnungen, in denen eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71l zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden ist und die mit biogenen festen oder flüssigen Brennstoffen zur Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser betrieben wird, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, dass der jährliche Durchschnittspreis des ersetzten fossilen

Brennstoffs zu Grunde zu legen ist, sofern der Preis des biogenen Brennstoffs pro Energieeinheit höher ist als der Preis des ersetzten fossilen Brennstoff. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) In Gebäuden mit Wohnungen, die vermietet sind, kann der Vermieter beim Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c eine Mieterhöhung aufgrund dieser Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt. Ein Nachweis nach Satz 1 ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude

1. nach 1996 errichtet worden ist,
2. mindestens nach den gesetzlichen Vorgaben der 3. Wärmeschutzverordnung erbaut worden ist oder der Gebäudeeigentümer nachweist, dass der Jahres-Heizwärmebedarf die Anforderungen nach der 3. Wärmeschutzverordnung nicht überschreitet,
3. nach einer Sanierung mindestens den Anforderungen des Effizienzhausniveau 115 bzw. Effizienzgebäude 100 entspricht oder
4. mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden kann, die nicht mehr als 55 Grad Celsius (bei lokaler Norm-Außentemperatur) beträgt.

Der Nachweis nach Satz 1 muss von einem Fachunternehmer erbracht werden. Die Ermittlung der Jahresarbeitszahl erfolgt auf der Grundlage der VDI 4650 Blatt 1: 2019-03 oder eines vergleichbaren Verfahrens in der Regel vor der Inbetriebnahme der Anlage und nicht anhand von den Werten im Betrieb.

(4) Sofern der Nachweis nach Absatz 3 nicht erbracht wird, kann der Vermieter für eine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur 50 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu Grunde legen.

(5) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse und auf sonstige Formen der entgeltlichen Nutzungsüberlassung von Gebäuden oder Wohnungen entsprechend anzuwenden.“

25. § 72 wird wie folgt gefasst:

## „§ 72

### Betriebsverbot für Heizkessel

(1) Heizkessel, die mit festem fossilen oder mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben werden.

(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden auf Niedertemperatur- und Brennwertkessel, auf Heizkessel mit festem fossilem Brennstoff sowie auf heizungstechnische Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt bis zum

1. 31. Dezember 2026 für Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1990 eingebaut oder aufgestellt wurden,
2. 31. Dezember 2027 für Heizkessel, die zwischen dem 1. Januar 1990 und dem 31. Dezember 1992 eingebaut oder aufgestellt wurden,

3. 31. Dezember 2028 für Heizkessel, die zwischen dem 1. Januar 1993 und dem 31. Dezember 1996 eingebaut oder aufgestellt wurden,
4. 31. Dezember 2029 für Heizkessel, die zwischen dem 1. Januar 1997 und dem 31. Dezember 1998 eingebaut oder aufgestellt wurden und
5. 31. Dezember 2030 für Heizkessel, die nach dem 31. Dezember 1998 eingebaut oder aufgestellt wurden.

(3) Absatz 1 und § 69 Absatz 2 sind nicht anzuwenden auf Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung seit dem 1. Februar 2002 selbst bewohnt, bis zum

1. 31. Dezember 2030 für Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1996 eingebaut oder aufgestellt wurden,
2. 31. Dezember 2031 für Heizkessel, die zwischen dem 1. Januar 1996 und dem 31. Dezember 1998 eingebaut oder aufgestellt wurden,
3. 31. Dezember 2032 für Heizkessel, die zwischen dem 1. Januar 1999 und dem 31. Dezember 2001 eingebaut oder aufgestellt wurden,
4. 31. Dezember 2033 für Heizkessel, die nach dem 31. Dezember 2001 eingebaut oder aufgestellt wurden.

Erfolgt ein Eigentümerwechsel nach Ablauf der Frist nach Absatz 1, darf der neue Eigentümer den alten Heizkessel noch längstens zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel betreiben.

(4) Heizkessel dürfen längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“

26. § 73 wird wie folgt gefasst:

„§ 73

(weggefallen)“.

27. § 74 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Im Falle eines Nichtwohngebäudes entfällt die Pflicht nach Absatz 1, wenn das Gebäude mit einem System für die Gebäudeautomation und Gebäuderegulierung nach § 71a Absatz 5 ausgestattet ist oder, sofern die Gesamtauswirkungen eines solchen Ansatzes gleichwertig sind, wenn die Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlage

1. unter eine vertragliche Vereinbarung über ein Niveau der Gesamtenergieeffizienz oder eine Energieeffizienzverbesserung fallen, insbesondere unter einen Energieleistungsvertrag nach § 3 Absatz 1 Nummer 14d, oder
2. von einem Versorgungsunternehmen oder einem Netzbetreiber betrieben werden und demnach systemseitigen Maßnahmen zur Überwachung der Effizienz unterliegen.“

28. § 85 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird Nummer 15 wie folgt gefasst:

„15. Art der genutzten erneuerbaren Energien zur Erfüllung der Pflicht nach § 71 Absatz 1.“

- b) In Absatz 3 Nummer 6 werden die Wörter „Wirtschaft und Energie“ durch „Wirtschaft und Klimaschutz“ und die Wörter „Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat“ durch die Wörter „Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“ ersetzt.
- c) In Absatz 8 werden die Wörter „Wirtschaft und Energie“ durch „Wirtschaft und Klimaschutz“ und die Wörter „Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat“ durch die Wörter „Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“ ersetzt.

29. § 88 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 werden nach den Wörtern „Nummer 2“ die Wörter „oder nach Absatz 5“ angefügt.
- b) Nach Absatz 4 wird der folgende Absatz 5 angefügt:

„(5) Zur Ausstellung eines Energieausweise ist abweichend von Absatz 1 auch eine Person berechtigt, die eine BAFA Qualifikationsprüfung [Energieberatung] erfolgreich abgeschlossen hat.“

30. In § 89 Satz 3 werden die Wörter „Wirtschaft und Energie“ durch „Wirtschaft und Klimaschutz“ ersetzt.

31. § 90 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 2 Buchstabe a wird wie folgt gefasst:
  - „a) 89 Prozent bei einer Anlage zur Heizung oder Warmwasserbereitung, die der Erfüllung der Anforderung nach § 71 oder einer Pflicht nach § 4 Absatz 4 oder § 9a dient,“.
- b) In Nummer 3 wird die Angabe „Richtlinie 2009/28/EG“ durch die Angabe „Richtlinie (EU) 2018/2001“ ersetzt.

32. § 91 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „§ 52 Absatz 1“ durch die Angabe „§ 71 Absatz 1“ ersetzt und die Angabe „§ 56“ durch die Angabe „§ 4 Absatz 4 oder § 9a“ ersetzt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  - aa) Nummer 3 wird wie folgt geändert:
    - aaa) In Buchstabe a wird die Angabe „des § 10 Absatz 2 Nummer 3“ durch die Angabe „der §§ 71 bis 71m“ ersetzt, vor dem Wort „Anforderungen“ wird das Wort „dortigen“ eingefügt und die Angabe „nach den §§ 35 bis 41“ gestrichen.
    - bbb) In Buchstabe b wird die Angabe „im Falle des § 56“ durch die Angabe „in den Fällen des §§ 4 Absatz 4 und § 9a“ ersetzt.
  - bb) Nummer 4 wird wie folgt geändert:
    - aaa) Buchstabe a wird wie folgt gefasst:

„a) im Falle der §§ 71 bis 71m 65 Prozent erneuerbare Energien übersteigt oder“.

bbb) In Buchstabe b wird die Angabe „im Falle des § 56“ durch die Angabe „in den Fällen des § 4 Absatz 4 und § 9a“ ersetzt.

33. § 96 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „Nummern 1 bis 8“ durch die Angabe „Nummern 1 bis 13“ ersetzt.

bb) In Nummer 6 wird die Angabe „den §§ 69 und 71“ durch die Angabe „§ 69“ ersetzt.

cc) In Nummer 7 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.

dd) Nach Nummer 8 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt und die folgenden Nummern 9 bis 11 werden angefügt:

„9. Durchführung hydraulischer Abgleiche und weiteren Maßnahmen zur Heizungsoptimierung nach § 60c,

10. Einbau von Messausstattungen von Heizungsanlagen sowie von Komponenten der Monitoring-Technik und Systemen für die Gebäudeautomatisierung nach § 71a,

11. Einbau oder Aufstellung zum Zweck der Inbetriebnahme von Heizungsanlagen zur Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Absätze 1 bis 3.“

ee) An den bisherigen Satz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Satz 1 gilt entsprechend für

1. die Ergebnisse der Betriebsprüfungen von Wärmepumpen nach § 60a Absatz 5 Satz 1 und der Nachweise der durchgeführten Arbeiten nach § 60a Absatz 5 Satz 2,

2. die Ergebnisse der Heizungsprüfungen und Heizungsoptimierungen nach § 60b Absatz 5 Satz 1 und der Nachweise der durchgeführten Arbeiten nach § 60b Absatz 5 Satz 2,

3. die Bestätigung des Wärmenetzbetreibers nach § 71b Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 4 und

4. den Nachweis der Reduktion des Endenergieverbrauchs um mindestens 40 Prozent nach § 71k Absatz 2 Satz 2.“

b) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„Wer Gebäude geschäftsmäßig mit fester, gasförmiger oder flüssiger Biomasse, grünem Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten zum Zweck der Erfüllung von Anforderungen nach diesem Gesetz beliefert, muss dem Belieferer mit der Abrechnung bestätigen, dass die jeweiligen Anforderungen nach § 71f und § 71g Absatz 3 Nummer 2 erfüllt sind“.

c) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 1 wird die Angabe „den §§ 38 bis 40“ durch die Angabe „§ 71f und § 71g Absatz 3 Nummer 2“ ersetzt.
- bb) In Satz 2 wird die Angabe „In den Fällen des Absatzes 4 Nummer 1 bis 3“ durch die Wörter „Im Falle der Nutzung von flüssiger oder gasförmiger Biomasse oder grünem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate“ ersetzt und nach dem Wort „Eigentümer“ die Wörter „oder Belieferten“ eingefügt.
- cc) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Abrechnungen und Bestätigungen sind der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.“

34. § 97 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242), das zuletzt durch Artikel 57 Absatz 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2652) geändert worden ist“ wird durch die Angabe „Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 10 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2752) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

bb) Es wird folgende neue Nummer 1 eingefügt:

„1. eine Umwälzpumpe nach § 64 Absatz 2 auszutauschen ist,“.

cc) Die bisherigen Nummern 1 bis 3 werden die neuen Nummern 2 bis 4.

dd) In der neuen Nummer 2 wird die Angabe „Absatz 1 bis 3, auch in Verbindung mit § 73,“ ersetzt durch die Angabe „oder nach Ablauf der Übergangsfristen nach §§ 71i bis 71k,“.

ee) In der neuen Nummer 3 wird die Angabe „§ 71, auch in Verbindung mit § 73,“ durch die Angabe „§ 69 Absatz 2, auch in Verbindung mit § 72 Absatz 3,“ ersetzt.

ff) Die neue Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. die Abrechnungen und Bestätigungen nach § 96 Absatz 5 vorliegen.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die bisherige Nummer 3 wird gestrichen.

bb) Die bisherige Nummer 4 wird die neue Nummer 3.

cc) In der neuen Nummer 3 wird nach der Angabe „§ 69“ die Angabe „Absatz 1“ eingefügt und der Punkt durch ein Komma ersetzt.

dd) Nach der neuen Nummer 3 werden die folgenden neuen Nummern 4 bis 6 angefügt:

„4. die eingebaute Messausstattung den Anforderungen nach § 71a Absatz 1 und Absatz 2 entspricht,



5. die Anforderungen an den Einbau von Heizungsanlagen bei Nutzung von fester Biomasse nach § 71g eingehalten werden und
6. die Anforderungen an den Einbau von Wärmepumpen-Hybridheizungen nach § 71h eingehalten werden.“

ee) An den bisherigen Satz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Satz 1 Nummer 2 bis 6 ist bei zu errichtenden Gebäuden entsprechend anzuwenden.“

35. In § 102 Absatz 1 wird Satz 2 aufgehoben.

36. § 107 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird die Angabe „§ 10 Absatz 2 Nummer 3“ durch die Angabe „§§ 71 bis 71m“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 wird jeweils die Angabe „§ 10 Absatz 2 Nummer 3“ und die Angaben „§§ 35 bis 45“ jeweils durch die Angabe „§§ 71 bis 71m“ ersetzt.

37. § 108 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1 wird nach dem Wort „entgegen“ die Angabe „§ 10,“ eingefügt.
- b) Nach Nummer 3 werden folgende Nummern 3a bis 3c eingefügt:

„3a. entgegen § 60a eine Betriebsprüfung für Wärmepumpen nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig durchführen lässt oder die erforderliche Optimierung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig vornimmt,

3b. entgegen § 60b eine Heizungsprüfung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig durchführen lässt oder die erforderliche Optimierung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig vornimmt,

3c. entgegen § 60c einen hydraulischen Abgleich nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig durchführen lässt,“.

- c) Nach Nummer 6 wird folgende Nummer 6a eingefügt:

„6a. entgegen § 64 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 bis 5 eine Umwälzpumpe nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig austauscht,“.

- d) In Nummer 7 wird die die Angabe „§ 69, § 70 oder § 71 Absatz 1“ durch die Angabe „§ 69 oder § 70“ ersetzt.

- e) Nummer 8 und 9 werden wie folgt gefasst:

„8. entgegen §§ 71 bis 71k eine Heizungsanlage einbaut oder aufstellt und betreibt,

9. entgegen § 72 einen Heizkessel betreibt,“.

38. In § 111 Absatz 1 und Absatz 2 wird jeweils das Wort „grundlegende“ durch das Wort „größere“ ersetzt.

39. Anlage 8 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

## „Anlage 8

(zu den §§ 69 und 70)“.

- b) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „Fällen des § 69 und § 71 Absatz 1“ wird durch die Angabe „Fällen des § 69“ ersetzt.

bb) In Buchstabe a) hh) wird nach der Angabe „§ 69“ die Angabe „Absatz 1“ angefügt;

cc) In Buchstabe a) wird folgender Satz 2 angefügt:

„Die Wärmeleitfähigkeiten der Wärmedämmung sind jeweils auf eine Mitteltemperatur von 40 Grad Celsius zu beziehen.“

dd) In den Buchstaben b) und c) wird nach der Angabe „§ 69“ jeweils die Angabe „Absatz 1“ eingefügt.

- c) In Nummer 2 wird die Angabe „Bei Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen von Raumluftechnik- und Klimakältesystemen beträgt die Mindestdicke der Dämmschicht, bezogen auf eine Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin, 6 Millimeter.“ durch die folgende Angabe ersetzt:

„a) Bei Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen von Raumluftechnik- und Klimakältesystemen mit einem Innendurchmesser von bis zu 22 Millimetern beträgt die Mindestdicke der Dämmschicht 9 Millimetern, bezogen auf eine Wärmeleitfähigkeit der Dämmschicht von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin.

b) Bei Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen von Raumluftechnik- und Klimakältesystemen mit einem Innendurchmesser von mehr als 22 Millimetern beträgt die Mindestdicke der Dämmschicht 19 Millimetern, bezogen auf eine Wärmeleitfähigkeit der Dämmschicht von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin.

Die Wärmeleitfähigkeit der Kälte­dämmung sind jeweils auf eine Mitteltemperatur von 10 Grad Celsius zu beziehen.“

## Artikel 2

### Änderung der Heizkostenverordnung

In der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. November 2021 (BGBl. I S. 4964) geändert worden ist, werden in § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a die Wörter „Wärmepumpen- oder“ gestrichen.



## Artikel 3

### Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung

In der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 26. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4740) geändert worden ist, werden in Anlage 3 Nummer 3.3 bis Nummer 3.12 durch die Nummer 3.3. bis 3.16 ersetzt:

„3.3	Überprüfung, ob eine Umwälzpumpe auszutauschen ist (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 1 Nummer 1 GEG)	3,0
3.4	Überprüfung, ob ein Heizkessel, der außer Betrieb genommen werden musste, weiterhin betrieben wird (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 1 Nummer 2 GEG)	1,5
3.5	Überprüfung, ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die gedämmt werden mussten, weiterhin ungedämmt sind (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 1 Nummer 3 GEG)	1,5
3.6	Überprüfung, ob die Abrechnungen und Bestätigungen nach § 96 Absatz 5 GEG vorliegen (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 1 Nummer 4 GEG)	10,0
3.7	Überprüfung des Verschlechterungsverbots (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 2 Nummer 1 GEG)	
3.7.1	bei Feststellung keiner Verschlechterung	5,0
3.7.2	bei Feststellung einer Verschlechterung	30,0
3.8	Überprüfung, ob eine Zentralheizung mit bestimmten Einrichtungen ausgestattet ist (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 2 Nummer 2 GEG)	3,0
3.9	Überprüfung der Begrenzung der Wärmeabgabe bei Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 2 Nummer 3 GEG)	2,0
3.10	Überprüfung, ob die eingebaute Messausstattung den Anforderungen nach § 71a GEG entspricht (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 2 Nummer 4 GEG)	5,0
3.11	Überprüfung, ob die Anforderungen an den Einbau von Heizungsanlagen bei Nutzung von fester Biomasse eingehalten werden (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 2 Nummer 5 GEG)	8,0
3.12	Überprüfung, ob die Anforderungen an den Einbau von Wärmepumpen-Hybridheizungen eingehalten werden (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 2 Nummer 6 GEG)	8,0
3.13	Überprüfung, ob der Eigentümer zur Nachrüstung der Ausstattung von Zentralheizungen in bestehenden Gebäuden verpflichtet ist und diese Pflicht erfüllt wurde (§ 14 Absatz 1 SchfHwG, § 97 Absatz 4 GEG)	7,0
3.14	Anlassbezogene Überprüfung der Verbrennungsluftversorgung oder der Rauch- oder Abgasführung nach baulichen Maßnahmen (§ 1 Absatz 8) soweit eine Bescheinigung über das Ergebnis ausgestellt wird je Arbeitsminute	0,8
3.14.1	bei Überprüfung nach Aktenlage pro Nutzungseinheit jedoch maximal	35,0
3.14.2	bei Überprüfung mit Termin vor Ort pro Nutzungseinheit jedoch maximal	45,0
3.15	Anlassbezogene Überprüfung nach § 15 SchfHwG je Arbeitsminute	0,8
3.16	Übersendung von Auszügen aus dem Kkehrbuch nach § 71I Absatz 1 GEG	5,0“.

## Artikel 4

### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am 1. Januar 2024 in Kraft.

(2) Abweichend von Absatz 1 tritt Artikel 1 Nummer 19 am 1. Oktober 2024 in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Deutschland richtet seine gesamte Klima-, Energie- und Wirtschaftspolitik auf den 1,5-Grad-Klimaschutz-Pfad aus, zu dem sich die Europäische Union im Rahmen des Übereinkommens von Paris verpflichtet hat. Daher bedarf es einer Transformation zu einem nachhaltigen und treibhausgasneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045, der auf einem möglichst sparsamen Einsatz von Energie sowie der ausschließlichen Nutzung von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme für die Energieversorgung von Gebäuden beruht.

Im Jahr 2021 war der Gebäudesektor (umfasst die Emissionen der stationären und mobilen Verbrennungsprozesse der Bereiche Gewerbe, Handel, Dienstleistung (GHD), Haushalte und Militär) für Treibhausgasemissionen in Höhe von rund 115,5 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent (Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent) verantwortlich, wobei allein 84,5 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent auf Haushalte entfielen. Der Gebäudesektor macht damit gut 15 Prozent der deutschen Gesamtemissionen aus und entspricht einem CO<sub>2</sub>-Äquivalent-Ausstoß von rund 1,4 Tonnen pro Person. Die dem Sektor Gebäude zuzuordnenden Emissionen sind gegenüber 1990 bis 2021 um 55 Prozent gesunken, dies entspricht einer Reduktion um 94,3 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent. 1990 emittierte eine Person durchschnittlich noch mehr als 2,6 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent; die Emissionen pro Kopf sind damit um rund 46 Prozent seit 1990 gesunken. Dennoch hat der Gebäudesektor im Jahr 2021 erneut die nach dem Klimaschutzgesetz zulässige Jahresemissionsmenge um 2,5 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalente und damit um 2,2 Prozent überschritten (Quelle: UBA 2022, Entwicklung und Zielerreichung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Klimaschutzgesetzes (KSG)).

Als ein wesentlicher Schritt dieser Transformation soll jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien (65-Prozent-EE-Vorgabe) betrieben werden. Vor dem Hintergrund des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine hat die Koalition bereits am 23. März 2022 entschieden, dass diese Vorgabe möglichst für jeden Heizungsaustausch in neuen oder bestehenden Gebäuden ab dem 1. Januar 2024 gelten soll. Dies trägt nachhaltig dazu bei, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern aus Konfliktregionen zu beenden und die Klimaschutzziele zu erreichen. Da das geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Beitrag zu diesen Zielen den möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien anstrebt, soll mit diesem Gesetz die Transformation zu einem nachhaltigen und treibhausgasneutralen Gebäudebestand bis spätestens zum Jahr 2045 deutlich beschleunigt werden. Für die Erreichung dieses Ziels sind erhebliche Anstrengungen für die Umsetzung der Wärmewende erforderlich.

Der Anteil der Wärmenachfrage in Deutschland, der im Jahr 2021 durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern, vor allem Öl und Gas, gedeckt wurde, lag bei über 80 Prozent. Der Anteil erneuerbarer Energien (feste, flüssige und gasförmige Biomasse, Solarthermie sowie Geothermie und Umweltwärme) am Endenergieverbrauch für Wärme lag im Jahr 2021 erst bei 16,5 Prozent. Damit dominiert für die Bereitstellung von Raumwärme der Energieträger Erdgas, das insbesondere aus Russland importiert wurde. Absolut gesehen wurden im Jahr über 410 Terawattstunden (TWh) Erdgas zur Deckung der Wärmenachfrage in Gebäuden verbrannt. Dies stellt mehr als 40 Prozent des gesamten in Deutschland verbrauchten Erdgases dar. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizt nahezu jeder zweite mit Erdgas, gefolgt von Heizöl mit knapp 25 Prozent und Fernwärme

mit gut 14 Prozent. Stromdirektheizungen und Elektro-Wärmepumpen machen jeweils nicht einmal 3 Prozent aus. Die übrigen 6 Prozent entfallen auf Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, wie Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse und Kohle (Quelle: BDEW 2022, Entwicklung der Beheizungsstruktur des Wohnungsbestandes in Deutschland). Bei den neu installierten Heizungen beträgt der Anteil von Gasheizungen sogar 70 Prozent. Absolut betrachtet wurden im Jahr 2021 in Deutschland rund 13,6 Millionen Gaskessel (6,5 Millionen Niedertemperatur- und 7,1 Millionen Brennwertkessel) und 5,2 Millionen Ölheizungen (4,4 Millionen Niedertemperatur- und 0,8 Millionen Brennwertkessel) betrieben. Der Bestand an Kohleheizungen wird auf ca. 85.000 Anlagen (Hauszentralheizungen und Einzelöfen) geschätzt. Gegenüber den Öl- und Gaskesseln ist der Bestand an installierten Wärmepumpen mit ca. 1 Millionen Anlagen noch vergleichsweise gering.

Neben der Verankerung der 65-Prozent-EE-Vorgabe für neue Heizungen im GEG sieht dieses Gesetz vor dem Hintergrund der aktuellen Lage auf den Energiemärkten einige Vorgaben für den Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudeenergiebereich vor, die schnell wirken und gewährleisten sollen, dass Heizenergie, ob mit fossilen Energien oder mit erneuerbaren Energien erzeugt, effizient genutzt wird.

Ergänzend hierzu setzt sich die Bundesregierung derzeit auf der EU-Ebene im Rahmen des Green Deals und der Beratungen zur Gebäudeeffizienz-Richtlinie (EPBD) für ambitionierte Mindesteffizienzstandards für Gebäude ein, um den Wärmebedarf zu senken und gemeinsam mit der in diesem Gesetz verankerten Vorgabe zur schrittweisen Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung die Wärmewende entscheidend voranzubringen.

Dieser Umbau der Wärmeversorgung ist, aufgrund der großen Vielfalt an unterschiedlichen Gebäuden, der unterschiedlichen Situation der Eigentümer und den Auswirkungen auf die Mieter, mit großen und zahlreichen Herausforderungen verbunden. Die derzeitige Krise auf den Energiemärkten und die sprunghaft angestiegenen Preise für Erdgas und andere fossile Rohstoffe zeigen jedoch, dass dieser Umbau nicht nur aus klimapolitischen Gründen, sondern auch aus sozialpolitischen Gründen dringend notwendig ist. Ein Beibehalten der derzeitigen fossil dominierten Versorgungsstrukturen würde aufgrund der Begrenztheit der fossilen Energieträger und deren Ballung in geopolitischen Konfliktregionen immer wieder zu kaum kalkulierbaren Preissprüngen und damit zu erheblichen sozialen Verwerfungen führen, die nur begrenzt und temporär durch staatliche Hilfsmaßnahmen abgefedert werden können. Eine auf erneuerbaren Energien basierende Wärmeversorgung dürfte mittel- bis langfristig ein sehr viel kalkulierbarere, kostengünstigere und stabilere Wärmeversorgung gewährleisten. Insbesondere die Nutzung der überall kostenlos verfügbaren erneuerbaren Umweltwärme mittels Wärmepumpen und Solarthermie wird dabei eine entscheidende Rolle zukommen.

Die Wärmewende ist insgesamt mit einem hohen Investitionsbedarf nicht nur für die Heizungsanlagen, sondern auch für die Sanierungsmaßnahmen verbunden, die sich erst über die Betriebslaufzeit finanziell rechnen werden.

Um diese Investitionen finanzieren zu können, wird die Bundesregierung weiterhin die Eigentümer durch die Förderung von Gebäudesanierungen und den Wechsel auf Erneuerbare-Energien-Heizungen finanziell durch direkte Zuschüsse, Kredite und durch steuerliche Förderungen unterstützen. Die Bundesregierung plant, diese Förderung künftig stärker auch auf kapital- und einkommensschwache Eigentümer auszurichten, um zu gewährleisten, dass die Verpflichteten finanziell die notwendigen Investitionen tätigen können.

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine markiert eine Zeitenwende für die Energieversorgung in Deutschland. Der Wärmebereich ist von dieser Zeitenwende aufgrund der großen Abhängigkeit von Erdgas, wie kein anderer Sektor betroffen. Die mit diesem Gesetz forcierte Beschleunigung der Wärmewende ist daher nicht nur klimapolitisch, sondern auch in Anbetracht der aktuellen Krise geopolitisch und ökonomisch geboten.

## II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die wesentlichen Inhalte dieses Gesetzes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### 1. Gleichberechtigte (technologieneutrale) Erfüllungsmöglichkeiten der 65-Prozent-EE-Vorgabe

Die Systematik des GEG unterscheidet zwischen Anforderungen an Neubauten (Teil 2), an Bestandsgebäude (Teil 3) und an Anlagen der Heizungs-, Kühl und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung (Teil 4). Die 65-Prozent-EE-Vorgabe soll ab 1. Januar 2024 für jede neu eingebaute Heizungsanlage – unabhängig ob im Bestand oder im Neubau – gelten. Entsprechend sind Änderungen in allen drei Teilen des GEG nötig:

Der Kern der 65-Prozent-EE-Vorgabe wird im Teil 4 in § 71 – neu – als eine Anforderung an neu einzubauende oder aufgestellte Heizungsanlagen umgesetzt. Daran schließen sich weitere Anforderungen an die verschiedenen Erfüllungsoptionen an, die die bestehenden Regelungen aus dem früheren EEWärmeG für bestimmte (geringere) Anteile EE für Neubauten und Bestandsgebäude in Teil 2 (§§ 34 bis 45) und Teil 3 (§§ 52 bis 56) ersetzen.

Sofern der Gebäudeeigentümer nicht einen Einzelnachweis über die 65-Prozent-EE-Vorgabe bei der neuen Heizung führt, kann der Eigentümer beim Neu-Einbau oder Ersatz-Einbau frei zwischen folgenden Erfüllungsmöglichkeiten wählen:

- Anschluss an ein Wärmenetz
- Einbau einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe
- Einbau einer Stromdirektheizung

Als weitere Erfüllungsoptionen können nur in Bestandsgebäuden eingebaut werden:

- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis von nachhaltiger Biomasse, bei fester Biomasse in Verbindung mit Solarthermieanlage oder einer Photovoltaikanlage und einem Pufferspeicher
- Einbau einer Heizungsanlage auf Basis von Biomethan oder grünem Wasserstoff oder Derivaten davon
- Einbau einer Wärmepumpen-Hybridheizung, bei der der EE-Anteil mindestens 65 Prozent betragen muss, während der verbleibende Energiebedarf mit fossilen Energieträgern gedeckt werden kann.

Grundsätzlich kann jeder Neubau so geplant werden, dass der Einsatz von Wärmepumpen oder der Anschluss an ein Wärmenetz unproblematisch sein dürfte.

### 2. Übergangsfristen bei Heizungshavarie, geplantem Anschluss an ein Wärmenetz und Umstellung von Etagenheizungen oder Einzelraumfeuerungsanlagen

In einigen Sonder- und Härtefällen erhalten die verpflichteten Eigentümer mehr Zeit zur Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe. Die betrifft insbesondere sogenannte Heizungshavarien, den geplanten, aber nicht unmittelbar möglichen Anschluss an ein Wärmenetz und den Austausch von Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen (sog. Einzelöfen).

Bei sog. Heizungshavarien (die Heizung kann nicht mehr bestimmungsgemäß betrieben und auch nicht mehr repariert werden) erhalten die verpflichteten Eigentümer eine Übergangszeit zur Erfüllung. Es wird einmalig der Einbau z.B. einer (ggf. gebrauchten)

fossilbetreibenden Heizungsanlage ermöglicht, wenn innerhalb von drei Jahren nach Ausfall der Heizung planmäßig auf eine die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllende Heizung umgestellt wird.

Die 65-Prozent-EE-Vorgabe für neue Heizungen gilt ab 1. Januar 2024 daher vor allem für einen geplanten Heizungsaustausch bei dem die Heizung noch nicht kaputt gegangen ist.

Soweit ein Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, aber noch nicht möglich ist, besteht innerhalb von 5 Jahren nach Ausfall einer Heizungsanlage die Möglichkeit, eine Heizung zu nutzen, die die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht erfüllt, wenn der verpflichtete Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall der Heizungsanlage an das Wärmenetz anschließen zu lassen. Die 5-Jahres-Frist verlängert sich auf maximal 10 Jahre, wenn der Wärmenetzbetreiber sich zusätzlich verpflichtet einen Wärmeliefervertrag zu einem angemessenen Preis anzubieten. Die Angemessenheit des Preises für die Wärmelieferung soll künftig durch eine zuständige Behörde festgestellt werden.

Für die Umstellung von Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen (sog. Einzelöfen) wird eine Entscheidungsfrist von drei Jahren nach Ausfall der ersten Etagenheizung in einem Gebäude gewährt, um die Planung einer Zentralisierung der Heizung zu ermöglichen. Soweit eine Zentralisierung der Heizung gewählt wird, werden den Eigentümern weitere drei Jahre Zeit zur Umsetzung dieser Zentralisierung gegeben. Bei Wohnungseigentumsgemeinschaften wird eine Zentralisierung als Regelfall vorgesehen, sofern die Eigentümergemeinschaft keinen Beschluss zu dezentralen Technologien fasst, die die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllt.

### **3. Härtefälle**

Bei Vorliegen einer sogenannten unbilligen Härte können im Einzelfall – weiterhin – auf Antrag bei der nach Landesrecht zuständigen Behörden Ausnahmen von der Pflichterfüllung zugelassen werden, wie es grundsätzlich bei allen GEG-Vorgaben gilt. Die Härtefallregelung wird redaktionell angepasst um klarzustellen, dass aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts eine Abwägung zwischen öffentlichen Interessen (wie dem Klimaschutz) und privaten Interessen erfolgen muss.

### **4. Begleitende Maßnahmen zur Effizienz im Betrieb**

Begleitend zur 65-Prozent-EE-Vorgabe werden wegen des Sachzusammenhanges weitere Vorgaben zur Betriebsprüfung von Wärmepumpen (§ 60a – neu –) aufgenommen. Des Weiteren sollen die Maßnahmen aus der EnSimiMaV zur Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung (§ 60b – neu –) und zum hydraulischen Abgleich (§ 60c – neu –) übernommen sowie der Pumpentausch (§ 64 – neu –) eingeführt werden.

#### **a) Betriebsprüfung von Wärmepumpen**

Mit der neu eingeführten Betriebsprüfung für Wärmepumpen soll gewährleistet werden, dass die Wärmepumpen auch im Betrieb effizient laufen.

#### **b) Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung**

Eigentümer eines Gebäudes, dessen Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger vor dem 1. Januar 2009 in Betrieb genommen wurde, müssen den Betrieb ihrer Heizungsanlage mit Blick auf die Energieeffizienz überprüfen und bestätigen lassen. Gegenstand der Prüfung ist überdies die Effizienz der Heizungspumpen und die Frage, ob das Heizsystem hydraulisch (§ 60c) abgeglichen werden muss. Die Regelung schreibt die Vorschrift aus § 2 EnSimiMaV fort und überträgt sie auf ältere Heizungen mit weiteren Brennstoffen.

### **c) Hydraulischer Abgleich**

Das Optimierungspotenzial für Heizungsanlagen soll effektiv gehoben werden. Deshalb wird bei jedem Einbau einer neuen Heizung sichergestellt, dass der hydraulische Abgleich als eine gesetzliche Pflicht durchzuführen ist.

### **d) Pumpentausch**

Der Austausch ineffizienter, ungesteuerter Heizungspumpen spart nachhaltig Betriebsstrom, denn ungesteuerte Heizkreispumpen und Zirkulationspumpen verbrauchen viel Energie. Der Austausch von Heizungspumpen refinanziert sich in der Regel innerhalb der Nutzungsdauer, teilweise mehrfach. Die Maßnahme reduziert den Stromverbrauch im Gebäude, indem die neuen Pumpen deutlich weniger Betriebsstrom verbrauchen und die Wärmekreisläufe effizienter und damit gassparender arbeiten.

## **5. Neue Zweckbestimmung des Gesetzes**

Die Ziel- und Zweckbestimmung des Gesetzes soll das Ziel der Treibhausgasneutralität im Gebäudebereich bis zum Jahr 2045 festschreiben. Damit einhergehend soll die Nutzungsdauer von fossilen Heizungen schrittweise begrenzt werden, so dass Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, höchstens bis zum 31. Dezember 2044 betrieben werden. Damit wird einem möglichen Attentismus auf dem Heizungsmarkt entgegengewirkt. Des Weiteren soll ein besonderes öffentliches Interesse für EE und Energieeffizienz im GEG festgeschrieben werden.

## **6. Regelungen zum Mieterschutz**

Die technologieoffene Wahl des Gebäudeeigentümers über den Einbau einer neuen Heizungsanlage kann mit sehr hohen Kosten für den Betrieb der Anlage verbunden sein. Dies gilt insbesondere bei Heizkesseln, die Bioenergie (Biomethan, Pellets) oder andere grüne Gase nutzen. Deshalb werden Mieter vor einer Belastung mit den Mehrkosten geschützt, indem der Vermieter keinen höheren Preis als einen Grundversorgertarif verlangen kann. Die Vorschrift ist eine Konkretisierung des mietrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebotes.

Des Weiteren sollen Mieter vor hohen Stromkosten geschützt werden, die als Folge des Einbaus einer Wärmepumpe in ein noch nicht saniertes Bestandsgebäude drohen, weil die Wärmeverluste sehr hoch oder die Wärmeübergabe und -verteilung nicht auf den Betrieb einer Wärmepumpe ausgelegt sind. Der Betrieb von Wärmepumpen kann aufgrund der ggf. hohen Transmissionswärmeverluste in diesen Gebäuden ineffizient sein.

## **III. Alternativen**

Keine. Alternative Lösungen wurden intensiv geprüft. Trotz umfassender Förderung insbesondere durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden gegenwertig immer noch bei rund einem Drittel der neuen Gebäude und bei drei Viertel der bestehenden Gebäude fossil betriebene Heizsysteme (insbesondere Erdgas-Kessel) eingebaut. Mit rund 15 Prozent im Jahr 2021 stagniert der Anteil erneuerbarer Energien an der Bereitstellung von Gebäudewärme weitgehend auf einem sehr niedrigen Niveau. Daher bedarf es einer Anpassung und Weiterentwicklung des bisher gewählten Instrumentenmixes aus freiwillig informatorischen Maßnahmen, Förderung, marktwirtschaftlichen Ansätzen und ordnungsrechtlichen Vorgaben an die Anforderungen, die sich aus den ambitionierteren Klimazielen für die Jahre 2030 und 2045 ergeben.

Eine Verstärkung klarer ordnungsrechtlicher Vorgaben, begleitet durch weitere Maßnahmen parallel zu diesem Gesetzgebungsverfahren (wie zum Beispiel die Diversifizierung und Neuausrichtung existierender Förderprogramme und die Intensivierung von Qualifikationsmaßnahmen für Handwerkerinnen und Handwerker) geben den Hauseigentümerinnen und

Hauseigentümern und Investorinnen und Investoren sowie den Herstellerinnen und Herstellern von Heizungsanlagen und Installateurinnen und Installateuren die Planungssicherheit, um die notwendigen Investitionen rechtzeitig umzusetzen die das Gelingen der Wärmewende sicherstellen.

Für die Diskussion der im Rahmen des Gestaltungsrahmens in Frage kommenden einzelnen ordnungsrechtlichen Maßnahmen haben das BMWK und das BMWWSB frühzeitig ein Konzeptpapier öffentlich konsultiert, dessen Ergebnisse in die Ausarbeitung dieses Gesetzes eingeflossen sind. Die Konsultation begann am 14. Juli 2022 mit der Veröffentlichung des gemeinsamen Konzeptpapiers der BMWK und BMWWSB mit dem Titel „65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024“. <sup>2)</sup> Im Rahmen der Konsultation eingegangenen Stellungnahmen wurden auf der Homepage des BMWK veröffentlicht. <sup>3)</sup>

Im weiteren Fortgang wurden die Länder und Verbände zu dem Gesetz angehört. Zu diesem Zweck wurde den Ländern und Verbänden der Gesetzentwurf am [...] 2023 übersandt. Die Länder und Verbände hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum [...] 2023. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden auf der Homepage des BMWK veröffentlicht. <sup>4)</sup>

#### **IV. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 und 24 des Grundgesetzes (GG).

Die Bestimmungen des Gesetzes fallen in den Bereich der Luftreinhaltung. Eine Maßnahme dient der Reinhaltung der Luft im Sinne des Artikel 74 Absatz 1 Nummer 24 GG, wenn die Schadstoffmenge begrenzt oder verringert und dadurch die natürliche Zusammensetzung der Luft erhalten wird. Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase beeinträchtigt die Atmosphäre, die Bestandteil des Umweltmediums Luft ist. Zweck des Gesetzes ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen zu verringern und damit das Klima zu schützen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien in Gebäuden zur Erzeugung von Wärme ist Anknüpfungspunkt zum Erreichen des gewünschten Klimaschutzes. Das Gesetz trägt damit dazu bei, Treibhausgasemissionen deutlich zu verringern, denn als Folge des Gesetzes werden fossile Energieträger substituiert, der Kohlendioxidausstoß verringert und so die Reinhaltung der Luft gewährleistet.

Der Regelungsgegenstand des Gesetzes gehört darüber hinaus zum Recht der Wirtschaft, namentlich der Energiewirtschaft. Dabei ist der Begriff „Energiewirtschaft“ im Sinne des Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 GG nicht auf die Herstellung und Verteilung von Energie beschränkt, sondern erfasst auch Maßnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs. Zweck des Gesetzes ist, durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme im Interesse des Klimaschutzes fossile Ressourcen zu substituieren, die Abhängigkeit von Energieimporten zu mindern und so einen Beitrag zur Versorgungssicherheit zu leisten. Soweit sich der Gesetzgeber auf die Kompetenz der Energiewirtschaft stützt, ist zur Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung im Sinne des Artikels 72 Absatz 2 GG erforderlich. Eine Rechtszersplitterung bei den Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien würde sich nachteilig auf die Tätigkeit von Planenden, von Unternehmen der Anlagentechnik und der Bau- und Immobilienwirtschaft auswirken; gleichfalls würde es die Entwicklung bundesweit vertriebener Anlagen, z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeherzeugung, hemmen. Aus diesem Grunde gewährleisten bundesweit einheitliche

---

<sup>2)</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/Energie/65-prozent-erneuerbare-energien-beim-einbau-von-neuen-heizungen-ab-2024.pdf>.

<sup>3)</sup> <https://www.bmwk.de/Navigation/DE/Service/Stellungnahmen/65-prozent-erneuerbare-waerme/stellungnahmen-65-prozent-erneuerbare-waerme.html>.

<sup>4)</sup> [...].



Mindestvorgaben, dass Unternehmen der Anlagentechnik, Immobilienwirtschaft und Handwerk berechenbare und verlässliche technische und rechtliche Rahmenbedingungen für die Produktentwicklung und die Produktion für den gesamten deutschen Markt vorfinden.

## **V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Das Gesetz steht im Einklang mit dem Recht der Europäischen Union, insbesondere mit der geltenden Gebäuderichtlinie, der Energieeffizienz-Richtlinie, der Öko-Design-Richtlinie und der Erneuerbare Energien-Richtlinie.

Das Gesetz dient außerdem der Umsetzung einzelner noch nicht umgesetzter Vorgaben der Gebäuderichtlinie 2010/31/EU (EPBD).

Der Anwendungsbereich völkerrechtlicher Verträge wird durch diesen Entwurf nicht berührt.

## **VI. Gesetzesfolgen**

Durch die Einführung von Erfüllungsoptionen hinsichtlich der 65-Prozent-EE-Vorgabe ist ein leichter und effektiver Vollzug vorgesehen. Es wird auf die Ausführungen zur Zielsetzung und zu den wesentlichen Regelungen im Überblick (siehe oben A.I. und A.II.) sowie die Einzelbegründungen verwiesen.

### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Die Einführung der 65-Prozent-EE-Vorgabe schafft erstmalig ein einheitliches Regulationssystem für Neu- und Altbau zum Einsatz erneuerbarer Energien für die Bereitstellung von Wärme. Der Vollzug der 65-Prozent-EE-Vorgabe wird so geregelt, dass der jeweilig Verantwortliche einen Nachweis durch eine fachkundige Person erhält, welchen er verpflichtet ist aufzubewahren und auf Verlangen der nach dem Landesrecht zuständige Behörde vorzulegen ist. Damit wird ein leichter und effektiver Vollzug der 65-Prozent-EE-Vorgabe ermöglicht.

### **2. Nachhaltigkeitsaspekte**

Das Gesetz entspricht den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung dient. Das Regelungsvorhaben dient insbesondere der Erreichung von SDG 7 (Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie) und SDG 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz).

Das Regelungsvorhaben trägt konkret zur Erreichung der Ziele im Bereich Primärenergieverbrauch (Indikator 7.1.b) der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bei, indem durch die Vorgabe für einen hohen Erneuerbaren Anteil für neue Heizungen der Primärenergieverbrauch des Gebäudesektors deutlich gesenkt wird. Ebenso trägt es zur Erreichung der Ziele im Bereich Treibhausgasemissionen (Indikator 13.1.a) der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bei, indem durch die steigende Nutzung von Erneuerbaren Energien für die Wärme- und Kälteversorgung im Gebäude die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors gesenkt werden.

### **3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Bund, Ländern und Kommunen entstehen Investitionskosten, um die Vorgabe des Anteils von 65 Prozent erneuerbaren Energien bei Heizungsanlagen in öffentlichen Gebäuden zu erfüllen.

Nach Maßgabe des Bundeshaushaltes können durch die finanzielle Förderung von Heizungsanlagen und Anschlüssen an ein Wärmenetze Haushaltsausgaben entstehen. Dies hängt jedoch maßgeblich davon ab, wie das Förderregime künftig ausgestaltet wird. Ein Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln ist nicht zwingend. Sollte er jedoch entstehen, dann ist er finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan auszugleichen.

Daneben führt der Vollzug des Gesetzes durch die Länder zu Verfahrenskosten.

#### **4. Erfüllungsaufwand**

[wird nachgereicht]

#### **5. Weitere Kosten**

Bei neuen Informations- und Dokumentations- sowie Schulungspflichten für Dienstleister ist denkbar, dass diese die Kosten an ihre Kunden weitergeben und sich somit die Preise für die Dienstleistungen erhöhen. Die Praxis wird zeigen, ob diese Umlagen tatsächlich auch erfolgen werden.

#### **6. Weitere Gesetzesfolgen**

Es sind keine Auswirkungen auf die Verbraucherinnen und Verbraucher, die über die oben dargestellten hinausgehen, zu erwarten. Das Gesetz hat nach den gleichstellungspolitischen Grundsätzen der Bundesregierung keine Auswirkung auf die Gleichstellung. Zum Schutz der Mieter werden eine Begrenzung der Umlagefähigkeit bei grünen Gasen sowie Informationspflichten des Vermieters eingeführt.

### **VII. Befristung; Evaluierung**

Das Gesetz gilt unbefristet. Das Gesetz ändert mit der 65-Prozent-EE-Vorgabe und den diese flankierenden Maßnahmen das unbefristet geltende Gebäudeenergiegesetz. Zudem schafft es eine unbefristete Regelung der bisher in der Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) befristeten Maßnahmen zur Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung und zum hydraulischen Abgleich. Es dient der Transformation zu einem nachhaltigen und treibhausgasneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045, der auf einem möglichst sparsamen Einsatz von Energie sowie der ausschließlichen Nutzung von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme für die Energieversorgung von Gebäuden beruht. Es trägt somit zur Wärmewende der Einhaltung der Klimaziele bei. Eine Befristung wäre mit diesen Zielen nicht vereinbar. Die unbefristete Geltung garantiert die erforderliche Investitionssicherheit und schafft die Voraussetzungen für die vorgesehene langfristige Verbesserung den Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeerzeugung und der Energieeffizienz.

Dieses Regelungsvorhaben wird spätestens 5 Jahre nach dem Inkrafttreten evaluiert. Dabei wird die Bundesregierung in fachlich geeigneter Weise prüfen, ob und inwieweit die beabsichtigte Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energien und die Energieeffizienz im Betrieb von Heizungsanlagen erreicht worden sind. Die Bundesregierung wird ferner untersuchen, wie sich der Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung entwickelt hat und ob die Entwicklung in einem angemessenen Verhältnis zu den festgestellten Regelungswirkungen steht. Die Evaluierung wird die Frage nach unbeabsichtigten Nebenwirkungen sowie nach der Akzeptanz und Praktikabilität der Regelungen einschließen.

## B. Besonderer Teil

### Zu Artikel 1 (Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes zur Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien)

#### Zu Nummer 1

Bei den Änderungen des **Inhaltsverzeichnisses** handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen aufgrund der Verschiebung, Aufhebung, Umbenennung und Neueinführung von Vorschriften.

#### Zu Nummer 2

#### Zu Buchstabe a

Die Neufassung der Zweckbestimmung in **§ 1 Absatz 1** dient dazu, die Ziele der Bundesregierung im Hinblick auf das Ziel der Klimaneutralität in 2045 im GEG zu verankern und dabei dem GEG einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Ziels der Treibhausgasneutralität im Gebäudesektor zuzuweisen. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) hat der Deutsche Bundestag mit Wirkung zum 31. August 2021 die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 verankert.

#### Zu Buchstabe b

Die Änderung in **§ 1 Absatz 2** stellt eine Folgeänderung zur Neufassung des Absatz 1 dar. Mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ist das Ende der Nutzung fossiler Ressourcen besiegelt.

#### Zu Buchstabe c

Der neu eingefügte **§ 1 Absatz 3** schreibt analog zum Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) das überragende öffentliche Interesse an der Nutzung von erneuerbaren Energien fest. Außerdem wird festgeschrieben, dass der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden der öffentlichen Sicherheit dient. Die Regelung findet auch für einzelne Heizungsanlagen sowie Effizienzmaßnahmen Anwendung.

Da diese Anlagen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden auch zur Erreichung der energiepolitischen Ziele dieses Gesetzes sowie der Zielsetzung der Bundesregierung zum Klimaschutz und den Zielsetzungen der Europäischen Union im Energie- und Klimabereich beitragen, liegt ihre Errichtung und ihr Betrieb aber gleichzeitig in einem übergeordneten öffentlichen Interesse.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat dementsprechend festgestellt, dass „die Förderung erneuerbarer Energiequellen, die für die Union von hoher Priorität ist, u. a. im Hinblick darauf gerechtfertigt [ist], dass die Nutzung dieser Energiequellen zum Umweltschutz und zur nachhaltigen Entwicklung beiträgt und zur Sicherheit und Diversifizierung der Energieversorgung beitragen und die Erreichung der Zielvorgaben des Kyoto-Protokolls zum Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen beschleunigen kann“.<sup>5)</sup> Staatliche Behörden müssen dieses überragende öffentliche Interesse bei der Abwägung mit anderen Rechtsgütern berücksichtigen. Dies betrifft jede einzelne Anlage einschließlich dazugehöriger Nebenanlagen, insbesondere bei Umweltwärme und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) und solarthermischer

---

<sup>5)</sup> EuGH, Urt. vom 4.5.2016 – C-346/14, Rn. 73.

Anlagen auf dem Dach oder an der Fassade, weil hier ein wesentlicher Schlüssel zur unmittelbaren Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor liegt.

Darüber hinaus dient der Ausbau der erneuerbaren Energien auch der öffentlichen Sicherheit. Gegenwärtig macht die Bereitstellung von Wärme aus erneuerbaren Energien nur rund 15 Prozent des deutschen Energieverbrauchs aus. Ab 2024 sollen nur noch neue Heizungsanlagen in Gebäude eingebaut werden, die mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen. Bis 2045 muss nach den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes der Gebäudebereich zu 100 Prozent dekarbonisiert sein. Damit werden die erneuerbaren Energien – neben unvermeidbarer Abwärme – perspektivisch den weit überwiegenden Teil der Wärmebereitstellung abdecken. Gleichzeitig werden konventionelle Heizungsanlagen durch ein schrittweises Betriebsverbot in einem erheblichen Umfang ausgetauscht werden. Ohne den Zubau von Erneuerbare-Energien-Anlagen nach dem EEG und im Rahmen des GEG kann die Bereitstellung von Wärme nicht dauerhaft gesichert werden.

Der EuGH hat im Zusammenhang mit der Warenverkehrsfreiheit festgestellt, dass Energieerzeugnisse (in dem damaligen Fall Erdölzeugnisse) wegen ihrer außerordentlichen Bedeutung als Energiequelle in der modernen Wirtschaft wesentlich sind für die Existenz eines Staates, da nicht nur das Funktionieren seiner Wirtschaft, sondern vor allem auch das seiner Einrichtungen und seiner wichtigen öffentlichen Dienste und selbst das Überleben seiner Bevölkerung von ihnen abhängen. Eine Versorgungsunterbrechung und die sich daraus für die Existenz eines Staates ergebenden Gefahren können somit seine öffentliche Sicherheit schwer beeinträchtigen.<sup>6)</sup> Diese Erwägungen sind auf die Energieversorgung von Gebäuden übertragbar. Die Bereitstellung von Wärme in Gebäuden ist für das Funktionieren der öffentlichen Verwaltung, des Gesundheitssystems sowie der Wohnungen der Bevölkerung zwingend erforderlich.

Die Definition der erneuerbaren Energien als im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit dienend muss im Fall einer Abwägung dazu führen, dass das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden muss. Die erneuerbaren Energien müssen daher nach § 2 Absatz 1 bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität des Gebäudebestandes als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden.

Konkret sollen die erneuerbaren Energien damit im Rahmen von Abwägungsentscheidungen u. a. gegenüber Denkmalschutz oder im Immissionsschutz-, Bau- oder Straßenrecht nur in Ausnahmefällen überwunden werden.

Öffentliche Interessen können in diesem Fall den erneuerbaren Energien als wesentlicher Teil des Klimaschutzgebotes nur dann entgegenstehen, wenn sie mit einem dem Artikel 20a GG vergleichbaren verfassungsrechtlichen Rang gesetzlich verankert bzw. gesetzlich geschützt sind oder einen gleichwertigen Rang besitzen.

### **Zu Nummer 3**

#### **Zu Buchstabe a**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

#### **Zu Nummer 9a**

In **§ 3 Absatz 1 Nummer 13a** wird der Begriff „Gebäudenetz“ definiert. Der Begriff des Gebäudenetzes wird unter anderem in § 71 Absatz 1 – neu – verwendet und dient zur Abgrenzung der Heizungsanlagen, die der Regelung des § 71 Absatz 1 (65-Prozent-EE-Vorgabe) unterfallen, von solchen Wärmeerzeugern, die in ein Wärmenetz im Sinne von § 71b

---

<sup>6)</sup> Vgl. EuGH, Urteil vom 10.7.1984, 72/83, Rn. 34.

einspeisen und damit nur dieser Vorschrift unterfallen. Die Definition des Gebäudenetzes soll dabei nur der Abgrenzung zum Wärmenetz im Rahmen der 65-Prozent-EE-Vorgabe sowie für § 60a dienen und keine Auswirkungen auf sonstige Regelungsbereiche des Gesetzes haben; insbesondere gehen hiervon keine Änderungen für die Bilanzierungsverfahren für Wärmenetze aus.

Die Abgrenzung erfolgt entsprechend der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zur Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW). Im Rahmen des Vorgängerprogrammes des BEW der „Wärmenetzsysteme 4.0“ war die Grenze bei 100 Anschlüssen an ein Wärmenetz oder eine Mindestabnahme von 3 GWh pro Jahr als Mindest-Größenkriterium vorgesehen und Ausnahmen für Nachbarschafts- oder Quartierskonzepte möglich. Diese Abgrenzung und die Ausnahme wurde mit der Schaffung der BEG und BEW bewusst geändert, um eine klare und in der Praxis gut handhabbare Abgrenzung zwischen den Förderprogrammen zu ermöglichen. Im Rahmen der ordnungsrechtlichen Vorgabe nach § 71 Absatz 1 Satz 1 wurden vergleichbare Abgrenzungsschwierigkeiten, hier aber im Hinblick auf die Frage, wie die Umgehung der 65-Prozent-EE-Vorgabe durch die Einbindung einer Heizungsanlage in ein Netz vermieden werden kann, gesehen. Die klare Grenze durch die Definition des Gebäudenetzes begegnet diesen Abgrenzungsschwierigkeiten und knüpft an in der Praxis bereits bekannte Kriterien an. Heizungsanlagen, die Wärme in einem Netz einspeisen, das zur Versorgung von mindestens zwei bis maximal 16 Gebäuden oder bis zu 100 Wohneinheiten dient, unterfallen damit jeweils bzw. als Gesamtsystem direkt der 65-Prozent-EE-Vorgabe nach § 71 Absatz 1. Die Grenze mit bis zu 100 Wohneinheiten gilt nicht für ein einzelnes Gebäude, da ein Netz die Verbindung von mindestens zwei Gebäuden voraussetzt (vgl. Artikel 2 Nummer 19 Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L 153 vom 18.6.2010, S. 13)). Zudem ist die Grenze von 100 Wohneinheiten nicht auf Gewerberäume übertragbar. Für reine bzw. überwiegend Gewerbeimmobilien gilt daher nur die Grenze von bis zu 16 Gebäuden.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

In **§ 3 Absatz 1 Nummer 13a** wird der Begriff „größere Renovierung“ für die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand (§ 4) definiert. Dabei wird der identische Wortlaut wie in § 2 Nummer 5 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verwendet.

Der Begriff der „größeren Renovierung“ wird zur Umsetzung der europäischen Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L 153 vom 18.6.2010, S. 13) benötigt. Die neue Fassung entspricht dem Wortlaut des Artikel 2 Nummer 10 Buchstabe b der aktuellen Richtlinie 2010/31/EU.

Bisher war im Gebäudeenergiegesetz der abweichende Begriff der „grundlegenden Renovierung“ in § 52 Absatz 2 für die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand geregelt. Da § 52 im Rahmen der aktuellen Novelle gestrichen wird, ist es erforderlich die Definition nach § 3 Absatz 1 zu überführen. Dabei wurden die oben beschriebene redaktionelle Änderung vorgenommen, um den Gleichlauf mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) sowie den aktuellen Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU sicherzustellen.

Die neu in **§ 3 Absatz 1 Nummer 13b** wird eine Definition für grünen Wasserstoff eingeführt, die unmittelbar an die bereits in § 3 Nummer 27a EEG 2023 bestehende Definition für „Grünen Wasserstoff“ anknüpft. Es bedarf der Definition im GEG, da die ausschließliche Verwendung von grünem Wasserstoff oder hieraus hergestellten Derivaten nach den neugeschaffenen § 71 Absatz 3 Nummer 1 eine Erfüllungsoption für die Wärmebereitstellung mit erneuerbaren Energien im Sinne des § 71 Absatz 1 darstellt. Der Verweis auf das EEG 2023 soll einheitliche Anforderungen an die Herstellung von grünem Wasserstoff im Rahmen der Rechtsordnung sicher.

### Zu **Doppelbuchstabe cc**

Die neu in **§ 3 Absatz 1 Nummer 14a** geschaffene Definition für Heizungsanlagen ist insbesondere für die 65-Prozent-EE-Vorgabe relevant, die in den §§ 71 ff. geregelt wird. Die neue Begriffsbestimmung dient als Abgrenzung zu dem etwas weitergehenden Begriff der heizungstechnischen Anlage, wie er bisher im Gebäudeenergiegesetz verwendet wird. Eine Heizungsanlage ist demnach eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon, mit Ausnahme von handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nummer 3 und offenen Kaminen nach § 2 Nummer 12 der 1. BImSchV. Der Begriff umfasst Heizungsanlagen für ein oder mehrere Gebäude, Gebäudeteile, Nutzungseinheiten oder Räume unter Einsatz von Energie, einschließlich Etagenheizungen und automatisch beschickte Einzelraumfeuerungsanlagen sowie Stromdirektheizungen. Eine Hausübergabestation ist ebenfalls unter den Begriff der Heizungsanlage zu fassen, da sie Raumwärme oder Warmwasser mittels der über ein Wärmenetz gelieferten Wärme erzeugt. In Abgrenzung zum Begriff der Heizungsanlage umfasst der Begriff der heizungstechnischen Anlage das gesamte System aus Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme.

Die neu eingefügten **Nummern 14b, 14c, und 14d** dienen der Umsetzung von Vorgaben aus der Gebäuderichtlinie 2010/31/EU.

### Zu **Doppelbuchstabe dd**

Der bisherigen **§ 3 Absatz 2 Nummer 16** bedarf es nicht mehr, da die §§ 41 und 52 aufgehoben werden. Die Definition von „Kälte aus erneuerbaren Energien“ geht im Rahmen einer redaktionellen Änderung nun systematisch verständlicher in Absatz 2 auf. In Absatz 2 werden nun alle nach dem GEG in Frage kommenden erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgeführt.

### Zu **Doppelbuchstabe ee**

In **§ 3 Absatz 1 Nummer 29** wird im Rahmen der Definition der Stromdirektheizung durch die Streichung des vorangestellten Wortes „Festkörper-“ vor Speicher sichergestellt, dass auch Stromdirektheizungen mit Wasserspeichern erfasst sind. Damit werden von dieser Definition sowohl Strom-Direktheizungen als auch Strom-Speicherheizungen erfasst.

### Zu **Doppelbuchstabe ff**

Die neu in **§ 3 Absatz 1 Nummer 30a** geschaffene Definition von unvermeidbarer Abwärme stellt sicher, dass für eine Anrechnung auf die 65-Prozent-EE-Vorgabe nach § 71 nur Abwärme berücksichtigt wird, die tatsächlich unvermeidbar ist, deren Anfall sich also technisch nicht vermeiden lässt und die sonst einfach an die Umgebung abgegeben werden müsste. Keine unvermeidbare Abwärme ist Nutzwärme aus KWK-Prozessen nach § 2 Nummer 26 KWKG, während Wärme aus der Rauchgaskondensation von KWK-Anlagen unvermeidbare Abwärme ist. Unter dem tertiären Sektor werden etwa IT-Rechenzentren verstanden. Abwärme, die direkt in den Aufstellraum der Maschinen oder Geräte abgegeben wird, ist keine unvermeidbare Abwärme. Nicht-prozessbezogene Wärme aus Abluft, Raumluft oder Fortluft kann ausschließlich dann als unvermeidbare Abwärme angerechnet werden, wenn sie über eine Wärmepumpe nutzbar gemacht wird. Darüber hinaus zählt Abwärme aus nicht-prozessbezogener Abluft (z. B. über Abluft- oder RLT-Anlagen) nicht als unvermeidbare Abwärme. Faktisch ist die Definition außerhalb von bestehenden Wärmenetzen relevant, da bei einem Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz auch andere Wärme als aus erneuerbaren Energien und unvermeidbarer Abwärme zugelassen ist.

### Zu **Buchstabe b**

Die Änderung von **§ 3 Absatz 2 Nummer 5** ist redaktioneller Natur.

Die neue **§ 3 Absatz 2 Nummer 6** erfasst auch die aus grünem Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten erzeugte Wärme als erneuerbare Energie und stellt damit eine Folgeänderung dar zum neu geschaffenen § 71 Absatz 2 Nummer 4 als eine Erfüllungsoption für die Wärmebereitstellung mit erneuerbaren Energien im Sinne des § 71 Absatz 1.

Der neue **§ 3 Absatz 2 Nummer 7** stellt eine systematisch gebotene Änderung dar, die den Verweis der Nummer 6 auf die bisher in § 3 Absatz 1 Nummer 16 geregelte Definition von „Kälte aus erneuerbaren Energien“ aufgreift. Hiermit ist keine inhaltliche Änderung verbunden. Die Nummer 7 ergänzt die Liste des Absatzes 2 entsprechend des Regelungsgehaltes des alten § 3 Absatz 1 Nummer 16, sodass nun alle nach dem GEG in Frage kommenden erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung an dieser Stelle benannt werden.

#### **Zu Buchstabe c**

Die Änderung von **§ 3 Absatz 3 Nummer 1** aktualisiert den Verweis auf die Biomasseverordnung. Bisher war die überholte Biomasseverordnung in der bis zum 31. Dezember 2011 geltenden Fassung in Bezug genommen worden. Durch den Verweis auf die aktuell geltende Rechtsverordnung wird gewährleistet, dass Widersprüche für die verschiedenen Verwendungen von Biomasse vermieden werden und die Vorgaben der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82) einheitlich umgesetzt werden.

#### **Zu Nummer 4**

##### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung von **§ 4 Absatz 2** stellt eine redaktionelle Folgeänderung dar. Die Definition für größere Renovierung wird nunmehr in § 13 Absatz 1 Nummer 13a geregelt, da § 52 entfällt.

##### **Zu Buchstabe b**

Die Länderöffnungsklausel des **§ 4 Absatz 4** für die öffentliche Hand war bisher in § 56 Nummer 1 geregelt. Da die §§ 52 bis 56 im Rahmen der aktuellen Novelle entfallen, ist es erforderlich die Länderöffnungsklausel nach § 4 zu überführen. Viele Länder haben inzwischen eigene Ziele und Regelungen für die öffentlichen Gebäude ihres Bundeslandes auf den Weg gebracht und sollen weiterhin ihre Vorbildfunktion ausbauen können. Dies ist schon aufgrund der Eigenstaatlichkeit der Länder geboten. Die Länder können demnach für öffentliche Gebäude, mit Ausnahme der öffentlichen Gebäude des Bundes, eigene Regelungen zur Erfüllung der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand treffen und zu diesem Zweck über die Vorschriften dieses Gesetzes hinausgehen. Satz 2 regelt, dass Vorgaben für die Berechnungsgrundlagen und -verfahren nach Teil 2 Abschnitt 3 hiervon ausgenommen sind.

#### **Zu Nummer 5**

In **§ 6a** wird die Umbenennung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) in das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und der Übergang der Zuständigkeit für den Verbraucherschutz vom Bundesministerium der Justiz (BMJ) auf das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) nachvollzogen.

#### **Zu Nummer 6**

In **§ 7 und § 9** werden die Umbenennung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) in das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und die Bildung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) auf



welches die Zuständigkeit für Bauwesen von dem nun umbenannten Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) übergegangen ist, nachvollzogen.

#### **Zu Nummer 7**

##### **Zu § 9a (Länderregelung)**

Der neu eingefügt **§ 9a** überführt die derzeit geltende Länderöffnungsregelung des § 56 Nummer 2 in den Allgemeinen Teil, da die Regelungen der §§ 52 bis 56 zukünftig entfallen. Wie schon der geltende § 56 Nummer 2 und dessen Vorgängerregelung des § 3 Absatz 4 Nummer 2 EEWärmeG stellt die Vorschrift klar, dass der Bund mit den Regelungen des GEG von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz insoweit nicht abschließend Gebrauch gemacht hat, sondern nur einen bundeseinheitlichen Mindeststandard setzt, so dass den Ländern nach Artikel 72 Absatz 1 GG insoweit eine Abweichungsbefugnis zu- steht. Die Länder können demnach weitergehende Anforderungen an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden stellen. Darüber hinaus dürfen die Länder auch weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen stellen. Damit wird deklaratorisch die Kompetenz der Länder bestätigt, dass sie weitergehende Verpflichtungen regeln können, wie dies zahlreiche Länder in Bezug auf Solardächer und Stromdirektheizungen bereits getan haben.

#### **Zu Nummer 8**

Die Änderung in **§ 10 Absatz 2 Nummer 3** ersetzt den Verweis auf die Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien nach den nunmehr wegfallenden §§ 34 bis 45. Bei Neubauten sind künftig die Anforderungen an neue Heizungen nach den §§ 71 bis 71h zu erfüllen.

#### **Zu Nummer 9**

In **§ 22 Absatz 5** wird die Umbenennung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) in das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und die Bildung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) auf welches die Zuständigkeit für Bauwesen von dem nun umbenannten Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) übergegangen ist, nachvollzogen.

#### **Zu Nummer 10**

##### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung in **§ 31 Absatz 1 und 2** ist eine Folgeänderung zu der Streichung der §§ 34 bis 45 in Folge der Einführung der 65-Prozent-EE-Vorgabe in den neuen §§ 71 ff.

##### **Zu Buchstabe b**

In **§ 31 Absatz 2** wird die Umbenennung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) in das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und die Bildung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) auf welches die Zuständigkeit für Bauwesen von dem nun umbenannten Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) übergegangen ist, nachvollzogen.

#### **Zu Nummer 11**

Durch die Einführung der Regelungen gemäß §§ 71 ff. werden weiterreichende Regelungen für den Einsatz von erneuerbaren Energien geschaffen, die sowohl bezüglich der Höhe der Anforderungen (Anteil von 65 Prozent erneuerbarer Energieträger anstelle von 15 Prozent erneuerbarer Energien) als auch bezüglich des Gegenstandsbereichs (Einbau neuer

Heizungsanlagen einschließlich automatisch beschickter Einzelraumfeuerungsanlagen in Bestandsgebäuden ebenso wie in neu errichteten Gebäuden) die Anforderungen des **Teils 2 Abschnitt 4 (§§ 34 bis 45)** übertreffen. Damit ist eine Streichung erforderlich.

#### **Zu Nummer 12**

Die Neufassung der **Überschrift von Teil 3** als „Anforderungen an bestehende Gebäude“ stellt eine Folgeänderung dar in dem die Aufhebung des Teil 3 Abschnitt 2 mit den §§ 52 bis 56 nachvollzogen wird.

#### **Zu Nummer 13**

Die Streichung der **Überschrift von Teil 3 Abschnitt 1** stellt eine Folgeänderung dar in dem die Aufhebung des Teil 3 Abschnitt 2 mit den §§ 52 bis 56 nachvollzogen wird.

#### **Zu Nummer 14**

Die Aufhebung von **§ 47 Absatz 4** erfolgt, da die in Bezug genommenen Maßnahmen ohnehin in den allermeisten Fällen wirtschaftlich sind. So liegen die aus einer annuitätischen Bewertung abgeleiteten Kosten der eingesparten Kilowattstunde selbst bei begehbaren obersten Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, in der Regel deutlich unter 0,05 €/kWh und somit niedriger als die Energiebezugskosten je Kilowattstunde. Im Sinne einer Rechtsvereinheitlichung kann eine in seltenen Fällen gleichwohl notwendige Befreiung aber weiter auf Antrag nach § 102 bei Vorliegen einer unbilligen Härte gewährt werden.

#### **Zu Nummer 15**

In **§ 50 Absatz 4** wird die Umbenennung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) in das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und die Bildung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) auf welches die Zuständigkeit für Bauwesen von dem nun umbenannten Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) übergegangen ist, nachvollzogen.

#### **Zu Nummer 16**

##### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung in **§ 51 Absatz 1 Nummer 2** dient der Verschärfung vom 1,25fachen auf das 0,8fache des Anforderungswertes an die mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten (Wärmeverlust je Quadratmeter) der wärmeübertragenden Umfassungsfläche (U-Werte) nach Anlage 3 für die unter dem Grenzwert liegenden Anbauten. Der Anforderungswert entspricht dem eines Effizienzgebäudes 55. Die bisherige Regelung führt zu Anforderungen auch an neue transparente Bauteile (Fenster) mit einem mittleren U-Wert von 1,9 W/m<sup>2</sup>K und bei neuen opaken Bauteilen von 0,4 W/m<sup>2</sup>K. Diese Anforderungen liegen auf dem Niveau der 1980er bzw. 1990er Jahre. Bei niedrig beheizten Zonen sinken bei den derzeitigen Regelungen die Anforderung an transparente Bauteile (Fenster) auf einen mittleren U-Wert von 3,5 W/m<sup>2</sup>K (entspricht einer 2fach Verglasung aus den 70er Jahren) und bei neuen opaken Bauteilen auf 0,6 W/m<sup>2</sup>K. Selbst gegenüber der EnEV 2014 wurde mit dem GEG 2020 eine Entschärfung eingeführt.

##### **Zu Buchstabe b**

Der neue **§ 51 Absatz 1 Satz 2** dient zur Schließung einer Regelungslücke. Die bisherige Regelung sah – auch bei sehr großen Erweiterungen – an neue transparente Bauteile (Fenster) nur die Anforderung eines mittleren U-Wert von 1,9 W/m<sup>2</sup>K und bei neuen opaken Bauteilen von 0,4 W/m<sup>2</sup>K vor. Diese Anforderungen liegen auf dem Niveau der 1980er bzw. 1990er Jahre. Bei niedrig beheizten Zonen sinken bei den derzeitigen Regelungen die

Anforderung an transparente Bauteile (Fenster) auf einen mittleren U-Wert von 3,5 W/m<sup>2</sup>K (entspricht einer 2fach Verglasung aus den 70er Jahren) und bei neuen opaken Bauteilen auf 0,6 W/m<sup>2</sup>K. Selbst gegenüber der EnEV 2014 wurde mit dem GEG 2020 eine Entschärfung eingeführt.

Die Anforderung an die Erweiterung von Gebäuden wird ab einer neu hinzukommenden Nutzfläche größer als 250 Quadratmeter oder mehr als 30 Prozent der Nutzfläche des bisherigen Gebäudes an die Anforderungen von Neubauten angepasst.

### **Zu Nummer 17**

Die **Aufhebung des Teil 3 Abschnitt 2 (§§ 52 bis 56)** ist damit begründet, dass durch die Einführung der Regelungen gemäß §§ 71 ff. weiterreichende Regelungen für den Einsatz von erneuerbaren Energien geschaffen werden, die bezüglich der Höhe der Anforderungen (Anteil von 65 Prozent erneuerbarer Energieträger anstelle von 15 Prozent erneuerbarer Energien) die Anforderungen des Teils 3 Abschnitt 2 übertreffen. Damit ist eine Streichung erforderlich. Die bisherigen Öffnungsklauseln für Länder werden überführt in § 4 Absatz 4 sowie § 9a.

### **Zu Nummer 18**

#### **Zu § 60a (Betriebsprüfung von Wärmepumpen)**

##### **Zu Absatz 1**

Die Einführung einer Betriebsprüfung von Wärmepumpen ist erforderlich, da Wärmepumpen bislang keiner regelmäßigen Betriebsprüfung unterliegen; anders ist dies im Fall von Heizungsanlagen mit Verbrennungsprozessen, die regelmäßig im Rahmen der Abgasmessungen und Feuerstättenschau kontrolliert werden. Der Anwendungsbereich der Regelung ist entsprechend dem des § 71 Absatz 1 ausgestaltet und erfasst dementsprechend auch Wärmepumpen, die in ein Gebäudenetz einspeisen. Wärmepumpen, die in ein Wärmenetz einspeisen, welches kein Gebäudenetz ist, sind dementsprechend nicht erfasst.

Der Fokus dieser Regelung ist die Erschließung der Optimierungspotenziale, die sich nach Inbetriebnahme der Wärmepumpe in der ersten Heizperiode ergeben. Durch eine Nachjustierung von wesentlichen Parametern der Anlage, durch eine Überprüfung der realen Effizienz der Anlage im Betrieb und durch eine Kontrolle der verbauten Komponenten kann in vielen Anlagen ein beträchtlicher Effizienzgewinn einhergehen. In der Vergangenheit durchgeführte Feldtests haben mittlere Verbesserungen der Jahresarbeitszahlen um 0,2 ergeben. Der Leistungsumfang umfasst ein Spektrum, dass von einer sachkundigen Person mit Fortbildung durchgeführt werden kann. Eine Wiederholung der Betriebsprüfung ist dann erforderlich, wenn keine Fernkontrolle der Wärmepumpe erfolgt. Unter Fernkontrolle wird dabei eine kontinuierliche Betriebsüberwachung der wesentlichen Betriebsparameter der Wärmepumpe beispielsweise im Rahmen einer Gebäudesteuerung oder im Rahmen eines Wartungsvertrages mit kontinuierlicher Erfassung der Betriebsparameter verstanden.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes unterfallen die ab dem Zeitpunkt neu eingebauten oder neu installierten Wärmepumpen (mit Ausnahme der in Satz 3 genannten) der Betriebsprüfung nach einer Heizperiode, spätestens nach zwei Jahren. Die bis zu diesem Datum eingebauten oder installierten Wärmepumpen, die nicht einer Fernkontrolle unterliegen, sind innerhalb von fünf Jahren der Betriebsprüfung zu unterziehen, um eine zeitlich gestaffelte Vorgehensweise zu ermöglichen.

Eine Wiederholung der Betriebsprüfung nach Satz 4 ist für den Fall nicht fernüberwachter Anlagen in regelmäßigen, aber vergleichsweise lang getakteten Intervallen durchzuführen. Anders als bei Heizkesseln mit Verbrennungsprozessen sind weniger Verschmutzungs-, Verrußungs- und andere Abnutzungsprozesse zu erwarten. Andererseits unterliegen auch Wärmepumpen Verschleißerscheinungen. Um einen effizienten Wärmepumpenbetrieb

dauerhaft zu gewährleisten, ist daher eine Überprüfung in einem Intervall von fünf Jahren geboten.

### **Zu Absatz 2**

Die in Absatz 2 aufgezählten Überprüfungen sind in der Fachwelt bekannt und werden seit Jahren angewendet. Die einzelnen Komponenten der Wärmepumpenanlage werden bei der Anwendung des Verfahrens beurteilt und gegebenenfalls Optimierungen und Verbesserungsschritte vorgeschlagen. Das Verfahren ist einfach ausgestaltet und kann (überwiegend visuell und anhand vorhandener Parameter) ohne großen messtechnischen Aufwand durchgeführt werden.

### **Zu Nummer 1**

Ein nach **Nummer 1** durchgeführter hydraulischer Abgleich ist wesentlich für den energieeffizienten Betrieb von Wärmepumpen. Diese Überprüfung dient der Vollzugskontrolle, ob der hydraulische Abgleich auch tatsächlich durchgeführt wurde. Ein praxistaugliches Verfahren zur Überprüfung des hydraulischen Abgleichs ist in der DIN TS 15378 beschrieben.

### **Zu Nummer 2**

Bei der Erstinstallation einer Wärmepumpe können einige Parameter, wie die Heizkurve, nur anhand normativer Vorgaben bestimmt werden. Oftmals werden sie mit einem gewissen Sicherheitszuschlag eingestellt, weil das reale Nutzungsverhalten nicht bekannt ist und Beschwerden vermieden werden sollen. Nach einem Jahr Betriebserfahrung können daher die Parameter nachjustiert werden. Durch eine Absenkung der Vorlauftemperatur beispielsweise kann die Effizienz der Wärmepumpe deutlich gesteigert werden. Ebenfalls sollte überprüft werden, ob die Werkseinstellungen beispielsweise für Abschalt- und Absenkezeiten an die vor Ort vorliegenden Bedürfnisse angepasst wurden.

### **Zu Nummer 3**

Durch die Überprüfung der maximalen und monatsmittleren Vor- und Rücklauftemperaturen kann überprüft werden, ob die Heizanlage in einem günstigen Temperaturbereich läuft und ob Optimierungen zur Absenkung der Temperaturen geboten erscheinen. Die Hersteller haben sicherzustellen, dass diese Informationen ablesbar sind. Die Überprüfung des Ausdehnungsgefäßes dient der Feststellung von Schadensfällen und damit Beeinträchtigungen der Funktionstüchtigkeit des Heizungssystems.

### **Zu Nummer 4**

Die gemäß **Nummer 4** ermittelte praktische Jahresarbeitszahl (JAZ) soll Aufschluss darüber geben, ob die Wärmepumpe planungsgemäß arbeitet. Das ausdrückliche Ziel dieser Überprüfung ist das Auffinden von Optimierungspotenzialen. Es geht nicht um einen direkten Vergleich mit der JAZ, die theoretisch nach dem einfach zu handhabenden Kurzverfahren VDI 4650 Blatt 1 berechnet wurde. Ein solcher Vergleich ist auch nicht möglich, weil z.B. das bedeutsame und vielfältige Nutzerverhalten durch die Berechnung nach der VDI 4650 nicht abgebildet werden kann. Daher kann die gemessene „Praxis-JAZ“ durchaus deutlich von der berechneten JAZ abweichen. Allerdings sollten diese Abweichungen von der prüfenden Person ausgewertet und Optimierungsempfehlungen abgegeben werden.

### **Zu Nummer 5**

Die Überprüfung der Dichtheit des Kältekreislaufes nach **Nummer 5** ist erforderlich, da undichte Kältemittelkreisläufe maßgebliche Auswirkungen auf die Effizienz der Wärmepumpe haben. Außerdem kann die Freisetzung umweltrelevanter Kältemittel verhindert werden. Für die Prüfung sind marktübliche Verfahren anzuwenden. Diese umfassen auch indirekte

Verfahren, welche auf einer Analyse der chemischen Zusammensetzung der Umgebungsluft der Wärmepumpen beruhen.

### **Zu Nummer 6 bis 9**

Die in den **Nummer 6 bis 9** vorgeschriebenen Überprüfungen dienen gemeinsam der Sicherstellung eines effizienten Betriebes der Wärmepumpen.

### **Zu Absatz 3**

Die Fortbildung der fachkundigen Person muss zu einer Aneignung der wesentlichen Fähigkeiten für die in Absatz 1 genannten Untersuchungen führen. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn die Person eine Schulung in Anlehnung an VDI 4645 durchgeführt hat.

### **Zu Absatz 4**

In **Absatz 4** werden die Personenkreise aufgezählt, die bei entsprechender Fortbildung nach Absatz 3 zur Durchführung der Betriebsprüfung von Wärmepumpen berechtigt sind. Die Aufzählung ist nicht abschließend, sodass weitere Personenkreise mit vergleichbarer Fachkenntnis hinzukommen können. Umfasst sind demnach insbesondere Schornsteinfeger (Nummer 1) im Sinne von § 2 Absatz 1 des Gesetzes über das Berufsrecht und die Versorgung im Schornsteinfegerhandwerk. Weiter sind in Nummer 2 die Gewerke Ofen- und Luftheizungsbauer (nach Anlage A Nummer 2 der Handwerksordnung) und Installateur und Heizungsbauer (nach Anlage A Nummer 24 der Handwerksordnung) umfasst. Als dritte Gruppe sollten in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes gelistete Energieberater (Nummer 3) mit entsprechenden Kenntnissen zur Durchführung einer Heizungsprüfung und -optimierung als Prüfer einbezogen werden (abrufbar unter: <https://www.energie-effizienz-experten.de>).

### **Zu Absatz 5**

**Absatz 5** sieht vor, dass das Prüfergebnis nach Absatz 1 schriftlich festzuhalten ist. Dies dient in erster Linie dem Nachweis der Maßnahme und der Offenlegung des festgestellten Optimierungsbedarfes gegenüber dem Verantwortlichen (regelmäßig der Gebäudeeigentümer). Wird ein Optimierungsbedarf festgestellt und eine Optimierungsmaßnahme empfohlen, so muss die Optimierung nach Satz 2 binnen eines Jahres nach der Betriebsprüfung nach Absatz 1 erfolgen. Nach Satz 3 ist das Ergebnis der Prüfung und der Nachweis darüber auf Verlangen unverzüglich dem Mieter vorzulegen. Durch diesen Auskunftsanspruch soll der Mieter die Möglichkeit erhalten, einen Einblick in die reale Effizienz der Wärmepumpe zu erlangen, mit der die von ihm angemieteten Räume beheizt werden, da diese Auswirkungen auf die von ihm zu tragenden Nebenkosten haben kann.

### **Zu Nummer 19**

#### **Zu § 60b (Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung)**

In **§ 60b** wird den Eigentümern aller Gebäude, deren Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger 15 Jahre oder mehr vor dem Inkrafttreten des Gesetzes in Betrieb genommen wurde, die Pflicht auferlegt, den optimierten Betrieb ihrer Heizungsanlage mit Blick auf die Energieeffizienz überprüfen und bestätigen zu lassen. Gegenstand der Prüfung ist überdies die Effizienz der Heizungsanlagen. Die Regelung schreibt die Vorschrift aus § 2 EnSiMiMaV fort und überträgt sie auf ältere Heizungen mit weiteren Brennstoffen.

Ein Ziel dieser Überprüfung ist die Vorbereitung älterer Heizungen auf eine optimierte Betriebsweise, die zukünftig im Zusammenhang mit der 65 Prozent Erneuerbaren-Regelung gemäß § 70 mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Im Gegensatz zu der hoheitlichen Feuerstättenschau des Schornsteinfegers kann der Gebäudeeigentümer bei der Heizungsprüfung die Dienstleister selbst aussuchen. Prüf- und Optimierungsfunktion sind

bewusst getrennt, um Eigentümern größtmögliche Flexibilität bei der Auswahl der Durchführenden zu lassen. Es wird Gebäudeeigentümern grundsätzlich ermöglicht, die Prüfung bei einer berechtigten Person eigener Wahl durchführen zu lassen und sich auch für die Optimierung der Heizung am Markt einen Anbieter zu suchen. Allerdings ist es auch das Anliegen der Verordnung, Synergieeffekte zu nutzen und anlässlich bereits vereinbarter Termine die Durchführung möglichst vieler Leistungen aus einer Hand und im Rahmen eines Arbeitsvorganges zu ermöglichen. Auch die Kosten für Prüfung und Optimierung sind damit grundsätzlich Gegenstand privatrechtlicher Konkurrenz, müssen sich aber im Rahmen der marktüblichen Vergütung halten.

Die korrekte Einstellung der Heizung ist eine sehr kostengünstige Möglichkeit, Energie zu sparen, denn viele Heizungen verbrauchen unnötig viel Energie, etwa weil sie noch in der Werkseinstellung oder ohne Nachtabsenkung laufen. Die optimale Einstellung der Heizung wird verpflichtend, denn sie ist in der Regel nicht Teil regelmäßiger Kontroll- oder Wartungstermine. Eine Wartung und Optimierung der Heizung unterbleiben daher häufig. Aus der Maßnahme erwächst kein Komfortverlust. Die Heizungsüberprüfung entfaltet ihre optimale Wirkung im Zusammenspiel von allen nicht- und niedriginvestiven Maßnahmen (insb. hydraulischer Abgleich, Pumpentausch, ggf. Absenkung Heizungssystemtemperaturen). Es kann von einem Einsparpotential von bis zu 10 Prozent ausgegangen werden.

### **Zu Absatz 1**

Der Gebäudeeigentümer wird verpflichtet, die Heizungsanlage zu optimieren und eine Heizungsprüfung durchführen zu lassen, deren Ergebnis nach Absatz 5 schriftlich festgehalten wird. Diese Pflicht ist innerhalb eines Jahres zu erfüllen für diejenigen Heizungsanlagen, die 15 Jahre oder weniger zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes in Betrieb sind. Somit wird ein gleitendes Ein-phases der neueren Anlagen in den kommenden Jahren ermöglicht. Für die älteren Anlage, die bereits mehr als 15 Jahre in Betrieb sind, ist diese Pflicht bis zum 1. Oktober 2027 zu erfüllen.

Die in Satz 3 beschriebenen Inspektionsverfahren sind in der Fachwelt bekannt und werden seit Jahren angewendet. Die einzelnen Komponenten der Heizungsanlage werden bei der Anwendung des Verfahrens beurteilt (überwiegend visuell und anhand vorhandener Parameter) und im Prüfkatalog qualitativ eingestuft. Für die Prüfung wird ein durchschnittlicher Zeiträumen von unter einer Stunde angesetzt. Gegenstand der Prüfung nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 ist eine Untersuchung, ob die Heizungsanlage optimal läuft. Prüfprogramm sind die in Absatz 2 beschriebenen Maßnahmen. Weiter ist nach der Nummer 2 zu prüfen, ob eine Heizungspumpe auszutauschen ist. Hat der Gebäudeeigentümer den Betrieb der Heizungsanlage – etwa im Rahmen eines Wärmecontracting-Vertrages – einem Dritten übertragen, so gehen die Pflichten des Gebäudeeigentümers nach Satz 2 auf den Contractor über und treten neben die fortbestehenden Pflichten des Gebäudeeigentümers.

### **Zu Absatz 2**

In **Satz 1** werden die Maßnahmen aufgezählt, die zur Optimierung der Heizungsanlage regelmäßig durchzuführen sind. Sollte das Prüfergebnis zeigen, dass Optimierungspotential hinsichtlich aller oder einzelner Maßnahmen nach Absatz 2 besteht, sind diese durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 2 kann entfallen, wenn die Maßnahme bereits durchgeführt wurde oder die Heizungsanlage mit Blick auf die Wirkung der Maßnahme bereits optimal läuft. In jedem Fall ist der Gebäudeeigentümer oder Nutzer auf mögliche weitergehende Einsparmaßnahmen hinzuweisen. Bei der Prüfung des Bedarfes an Optimierungsmaßnahmen und bei ihrer Durchführung ist auf etwaige negative Auswirkungen auf die Bausubstanz Rücksicht zu nehmen, die die Maßnahmen zur Reduzierung von Innenraumtemperaturen haben können.

### Zu Absatz 3

**Absatz 3** verweist hinsichtlich der zur Durchführung der Heizungsprüfung berechtigten Personen auf § 60a Absatz 3.

### Zu Absatz 4

**Absatz 4** Satz 1 dient dazu, die Erledigung der Heizungsprüfung und -optimierung bei Gelegenheit anderer Termine zu ermöglichen, die beispielsweise für eine Feuerstättenschau oder bei Schornsteinfeger- oder Heizungswartungsarbeiten angesetzt worden sind. Für eine solche Durchführung „bei Gelegenheit“ dürften am Markt niedrigere Preise zu erwarten sein, weil die Anfahrtkosten entfallen. Die Bundesregierung wird durch Öffentlichkeitsarbeit darauf hinwirken, dass solche Synergieeffekte genutzt werden. Nach Satz 2 ist, soweit eine Rechtspflicht etwa zur Durchführung eines hydraulischen Abgleiches nach § 60c nicht besteht, auf die Möglichkeit hinzuweisen, einen hydraulischen Abgleich auch ohne Rechtspflicht durchzuführen. Satz 4 stellt schließlich klar, dass die Heizungsprüfung auch im Rahmen eines hydraulischen Abgleichs nachgewiesen werden kann.

### Zu Absatz 5

**Absatz 5** Satz 1 sieht vor, dass das Prüfergebnis nach Absatz 1 Satz 2 schriftlich festzuhalten ist. Dies dient in erster Linie dazu den Nachweis der Erfüllung der Pflicht zur Heizungsoptimierung zu ermöglichen. Wird ein Optimierungsbedarf festgestellt und eine Optimierungsmaßnahme empfohlen, so kann die Erfüllung der Optimierungspflicht aus Absatz 1 mithilfe des Prüfvermerks und eines Belegs der Durchführung der Maßnahme gegenüber der nach Landesrecht zuständigen Behörde nachgewiesen werden.

Zudem ist nach Satz 3 das Prüfergebnis auf Verlangen unverzüglich dem Mieter vorzulegen. Durch diesen Auskunftsanspruch soll der Mieter die Möglichkeit bekommen, einen Einblick in die reale Effizienz Heizungsanlage zu bekommen, mit der die von ihm angemieteten Räume beheizt werden, da diese Auswirkungen auf die von ihm zu tragenden Nebenkosten haben kann.

### Zu Absatz 6

Nach **Absatz 6** ist eine Wiederholung der Überprüfung nicht erforderlich, sofern nach der Inspektion keine Änderungen vorgenommen wurden oder keine Änderungen in Bezug auf den Wärmebedarf eingetreten sind.

### Zu Absatz 7

**Absatz 7** nimmt Gebäude mit einer standardisierten Gebäudeautomation und solche Gebäude aus dem Anwendungsbereich der Regelung aus, die im Rahmen eines standardisierten Energiemanagementsystems, z. B. nach DIN ISO 50001 oder im Rahmen eines Umweltmanagementsystems nach EMAS verwaltet werden. Weiter werden Heizungsanlagen aus dem Anwendungsbereich der Regelung ausgenommen, deren Überprüfung und gegebenenfalls Optimierung im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung durch Dritte erfolgt wird (zum Beispiel im Rahmen eines Energieleistungsvertrages oder Contracting-Modells). Voraussetzung ist, dass damit ein zu einer Heizungsprüfung nach § 60b Absatz 1 gleichwertiges Ergebnis erzielt wird.

### Zu Absatz 8

**Absatz 8** regelt, dass der Nachweis über das Vorliegen einer Ausnahme nach Absatz 7 durch das Vorlegen entsprechender Unterlagen zu führen ist.



## **Zu § 60c (Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung)**

Mit § 60c soll das Optimierungspotenzial für Heizungssysteme effektiv gehoben werden. Die Pflicht zum hydraulischen Abgleich gilt dabei für alle Gebäude, in denen eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme neu eingebaut oder aufgestellt wird. Der begrenzten Verfügbarkeit an qualifizierten Fachkräften wird durch diese Eingrenzung auf den neuen Einbau Rechnung getragen. Es wird angenommen, dass der hydraulische Abgleich in Verbindung mit den weiteren genannten Optimierungsmaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gleichermaßen zu Einsparungen von bis zu 8 kWh/m<sup>2</sup> führt. Die Ausweitung der Anforderungen auf weitere Wärmeerzeuger führt zu zusätzlichen Einsparungen bei Heizöl und Holz.

Der hydraulische Abgleich ist nach anerkannten Regeln der Technik (VOB Teil C) bei der Installation von Heizungssystemen ohnehin zu erbringen. Studien zur Wirtschaftlichkeit haben in der Vergangenheit ergeben, dass dieser im Regelfall wirtschaftlich ist.

### **Zu Absatz 1**

**Absatz 1** regelt den bei Neuanlagen ohnehin erforderlichen hydraulischen Abgleich für die effiziente Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage. Die bislang vorrangig vertraglich geschuldete Leistung wird nun eine gesetzliche Pflicht bei Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage.

Von einer wesentlichen Verringerung des Wärmebedarfs ist regelmäßig dann auszugehen, wenn mindestens 25 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche eines Gebäudes bezüglich des baulichen Wärmeschutzes verbessert werden. Da sich die hydraulischen Verhältnisse in einer Heizungssystemen dadurch maßgeblich ändern, ist der hydraulische Abgleich erst im Anschluss an die Dämmung vorzunehmen.

### **Zu Absatz 2**

In **Absatz 2** werden die verpflichtenden Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen aufgezählt, die der hydraulische Abgleich im Sinne der Verordnung umfasst. Der hydraulische Abgleich ist im Anschluss an seine Durchführung mit allen technischen Kennwerten zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Gebäudeeigentümer zur Verfügung zu stellen, um einen Nachweis der Maßnahme zu ermöglichen und eine Grundlage für künftige Arbeiten an dem Heizungssystem zu schaffen.

### **Zu Absatz 3**

**Absatz 3** legt schließlich fest, dass der hydraulische Abgleich nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK-VdZ-VDMA-Fachregel "Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand" durchzuführen ist. Der Zusatz „gleichwertige Verfahren“ soll sicherstellen, dass der hydraulische Abgleich auch nach anderen Verfahren möglich sein soll, sofern sichergestellt ist, dass die Qualität des gleichwertigen Verfahrens dem der ZVSHK-VdZ-VDMA-Fachregel nahezu entspricht und diese auch von einer Prüfstelle zertifiziert wurden. Denkbar sind beispielsweise digitale Verfahren.

### **Zu Absatz 4**

**Absatz 4** Satz 1 sieht vor, dass die Bestätigung des hydraulischen Abgleiches einschließlich der Einstellungswerte (Heizlast des Gebäudes, eingestellte Leistung der Wärmeerzeuger und die raumweise Heizlastberechnung, Auslegungstemperatur, Einstellung der Regelung und Drücken im Ausdehnungsgefäß) schriftlich festzuhalten ist und dem Verantwortlichen (regelmäßig der Gebäudeeigentümer) vorzulegen ist. Dies gilt in erster Linie, um einen Nachweis der Erfüllung der Pflicht zur Heizungsoptimierung zu ermöglichen. Wird ein Optimierungsbedarf festgestellt und eine Optimierungsmaßnahme empfohlen, so kann

die Erfüllung der Optimierungspflicht aus Absatz 1 mithilfe des Prüfvermerks und eines Belegs der Durchführung der Maßnahme gegenüber der nach Landesrecht zuständigen Behörde nachgewiesen werden.

Nicht zuletzt ist das Ergebnis der Prüfung auf Verlangen unverzüglich dem Mieter vorzulegen. Durch diesen Auskunftsanspruch soll der Mieter die Möglichkeit bekommen, einen Einblick in das Optimierungspotenzial der Heizungsanlage zu erhalten, mit der die von ihm angemieteten Räume beheizt werden, da diese Information Auswirkungen auf die von ihm zu tragenden Nebenkosten haben kann.

## **Zu Nummer 20**

### **Zu Buchstabe a**

Der bisherige **§ 64 Absatz 1** sieht vor, dass Umwälzpumpen so auszustatten sind, dass die elektrische Leistungsaufnahme dem betriebsbedingten Förderbedarf selbsttätig in mindestens drei Stufen angepasst wird. Die Regelung entfällt, da aufgrund der europäischen Ökodesign-Vorgaben weitergehende Vorgaben existieren. Diese sind geregelt in der Verordnung (EG) Nr. 641/2009 der Kommission vom 22. Juli 2009 zur Durchführung der Richtlinie 2005/32/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von externen Nassläufer-Umwälzpumpen und in Produkte integrierten Nassläufer-Umwälzpumpen (ABl. L 191 vom 23. Juli 2009, S. 35) zuletzt geändert durch Verordnung (EU) 2019/1781 der Kommission vom 1. Oktober 2019 zur Festlegung von Ökodesign-Anforderungen an Elektromotoren und Drehzahlregelungen gemäß der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates, zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 641/2009 im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von externen Nassläufer-Umwälzpumpen und in Produkte integrierten Nassläufer-Umwälzpumpen und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 640/2009 (ABl. L 272 vom 25. Oktober 2019, S. 74).

Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 1.

### **Zu Buchstabe b**

Mit den vorliegenden Regelungen sollen Gas und Strom möglichst wirtschaftlich eingespart werden. Der Austausch ineffizienter, ungesteuerter Heizungspumpen wird verbindlich, denn ungesteuerte Heizkreisumpen und Zirkulationspumpen verbrauchen viel Energie. Der Austausch von Heizungspumpen refinanziert sich in der Regel innerhalb der Nutzungsdauer, teilweise mehrfach. Die Maßnahme reduziert den Stromverbrauch im Gebäude, indem die neuen Pumpen deutlich weniger Betriebsstrom verbrauchen und die Wärmekreisläufe effizienter und damit gassparender arbeiten.

Im Jahr 2018 gab es in Deutschland ca. 24 Mio. ineffiziente Heizungsumwälzpumpen und ca. 2 Mio. ineffiziente WWZ-Pumpen. Da die Hälfte des Bestands an Heizungspumpen in Kessel integriert sind, können diese nicht ohne weiteres gegen effiziente Pumpen getauscht werden. Aktuell bleibt ein austauschbarer Bestand von ca. 9,7 Mio. externen Umwälzpumpen und 1,2 Mio. Zirkulationspumpen. Rund 50 Prozent der Gebäude werden mit Gas beheizt, daher beträgt das effektiv nutzbare, gasbasierte Potential rund 5,5 Mio. Pumpen.

Die Gesamtstromersparung durch den Austausch von ca. 11 Mio. extern im Heizkreislauf betriebenen Pumpen beträgt knapp 5,4 TWh. Bezieht man in die Regelung nur die gasbasierten Systeme ein, beträgt das Einsparpotential rund 2,7 TWh. Hinzu kommen noch die Einsparungen durch den effizienteren Betrieb der Heizungsverteilung insgesamt und damit Gaseinsparungen.

Tabelle 1: Geschätzte Einsparwirkung durch Pumpentausch

Leistung der neuen Pumpen	NL-Pumpen						WWZ-Pumpen		
	≤ 30 W	< 50 W	< 100 W	< 200W	< 500W	> 500W	≤ 10W	< 50W	> 50W
Externe Pumpen Gesamt stand 2018	12.000.000						2.000.000		
Externe Pumpen Gesamt heute <sup>1)</sup>	9.732.000						1.200.000		
davon Gasbasierte Systeme <sup>2)</sup>	4.866.000						600.000		
Verteilung der Pumpengrößen im Bestand in % <sup>3)</sup>	45%	37%	7%	5%	4%	2%	65%	30%	5%
Stromeinsparung pro Pumpe: Ökodesign ggü. unregulierten Pumpen [kWh / a] <sup>4)</sup>	213,01	398,565	543,575	996,54	2.536,57	4.420	99,28	297,84	1.986
Externe Pumpen heute nach Leistung	4.379.400	3.600.840	681.240	486.600	389.280	194.640	780.000	360.000	60.000
Einsparungen nach Pumpenleistung [TWh/a]	0,93	1,44	0,37	0,48	0,99	0,86	0,08	0,11	0,12
<b>Einsparungen Gesamt [TWh/a]</b>	<b>5,1</b>						<b>0,3</b>		
<b>Einsparungen gasbasierter Systeme [TWh/a] <sup>2)</sup></b>	<b>2,5</b>						<b>0,2</b>		
1) Jährlich Tausch von 567.000 NL-Pumpen und 200.000 WWZ-Pumpen (Quelle: HZO-Evaluation) 2) Annahme: 50% der Gebäude werden mit Gas beheizt 3) Annahme: Die Verteilung der Pumpenleistung im Bestand entspricht der Verteilung der Anträge je Pumpenleistung im HZO-Programm 4) Annahme: Ökodesign generiert 15% weniger Einsparungen als Förderstandard nach HZO									

Aufgrund von begrenzten Handwerkerkapazitäten ist eine solche Maßnahme immer in den Zusammenhang der Umsetzbarkeit zu stellen. Bei einem Regelungszeitraum von bis zu zwei Jahren und rund 350 Tsd. SHK-Handwerkern müsste bei 5,5 Mio. Pumpentauschen ein Handwerker etwa alle 46 Tage eine Pumpe tauschen. Dies scheint angesichts der Tatsache, dass die Maßnahme in der Regel in Kombination mit einer anderen Aufgabe (Heizungsüberprüfung, -optimierung, hydraulischer Abgleich, etc.) mit erledigt wird, durch den Markt erfüllbar.

## Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Verpflichtung, ineffiziente Heizungspumpen auszutauschen, wenn diese Pumpen nicht hinreichend effizient sind. Erfasst werden alle Umwälzpumpen, die in Heiz- oder Kältekreisen extern verbaut und nicht in einen Wärme- oder Kälteerzeuger integriert. Dies umfasst Nassläufer-Umwälzpumpen, Trinkwasser-Zirkulationspumpen sowie Trockenläufer-Umwälzpumpen und somit beispielsweise auch Solar- und Solepumpen. Die Absätze 3 bis 5 legen die hinreichende Effizienz für die Heizungspumpen fest. Die Pumpen sind dann bis zum 1. Januar 2026 auszutauschen. Durch die gewährte Fristverlängerung in Satz 2 soll sichergestellt werden, dass bei einem bereits geplanten Austausch der Heizungsanlage die Pflicht aus Satz 1 erst nach dem Austausch der Heizungsanlage greift.

### **Zu Absatz 3**

Nach Absatz 3 dürfen Nassläufer-Umwälzpumpen ein Energieeffizienzindex (EEI) von 0,23 nicht überschreiten. Sie müssen den Anforderungen des Anhangs I Nummer 1.2 der aktuellen Fassung der Verordnung (EG) Nr. 641/2009 der Kommission entsprechen sowie einen Energieeffizienzindex (EEI)  $\leq 0,23$  entsprechen. Die sich von Absatz 4 Satz 1 unterscheidende Formulierung des Satzes 1, dass ein Energieeffizienzindex (EEI) von 0,23 nicht überschreiten werden darf, ist dem geschuldet, dass die Ökodesign-Anforderungen in unterschiedlicher Richtung formuliert sind. Für Nassläufer-Umwälzpumpen gilt daher, je niedriger der EEI, desto effizienter sind diese.

### **Zu Absatz 4**

Nach **Absatz 4** dürfen Trockenläufer-Umwälzpumpen einen Mindesteffizienzindex (MEI) von 0,4 nicht unterschreiten. Sie müssen den Anforderungen der aktuellen Fassung der Verordnung (EU) Nr. 547/2012 der Kommission entsprechen sowie einen Mindesteffizienzindex (MEI)  $\geq 0,4$  entsprechen. Die sich von Absatz 3 Satz 1 unterscheidende Formulierung des Satzes 1, dass eine Mindesteffizienzindex (MEI) von 0,4 nicht unterschreiten werden darf, ist dem geschuldet, dass die Ökodesign-Anforderungen in unterschiedlicher Richtung formuliert sind. Für Trockenläufer-Umwälzpumpen gilt daher, je höher der MEI, desto effizienter ist diese.

### **Zu Absatz 5**

Nach **Absatz 5** müssen Trinkwasser-Zirkulationspumpen über einen elektronisch kommutierten Motor verfügen. Für Trinkwasser-Zirkulationspumpen gibt es noch keinen Effizienzstandard über die Ökodesign-Verordnungen. Zentrale technische Anforderung an die Effizienz ist deshalb das Vorhandensein eines elektronisch kommutierten Motors, da diese deutlich niedriger Leistungsverluste aufweisen.

Ein Austausch wird gerade in Mehrfamilienhäusern und im vermietenden Bestand die Betriebskosten senken.

### **Zu Nummer 21**

Die Änderung in **§ 69** schafft keine neue Regelung, sondern übernimmt lediglich die vormalige Regelung aus § 71 – alt – in § 69 als neuen Absatz 2.

### **Zu Buchstabe a**

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung durch die Aufnahme des neuen Absatzes 2

### **Zu Buchstabe b**

Nach der Systematik des Gesetzes ist die Regelung des § 71 – alt – im Zusammenhang mit § 69 geboten. Die Änderung des Wortlautes ist rein redaktioneller Natur.

Im Rahmen der Neuregelung entfällt der bisherigen § 71 Absatz 2, wonach auf die Nachrüstung der Dämmung wegen Unwirtschaftlichkeit verzichtet werden konnte. Eine praktische Auswirkung dieser Änderung ist nicht zu erwarten, da die Anforderungen in § 71 Absatz 1 bereits hinreichend eingeschränkt sind – eine Nachrüstung wird nur für bisher ungedämmte und zugängliche Leitungen in unbeheizten Räumen gefordert. In diesen Fällen ist die Dämmung bereits in der Vergangenheit wirtschaftlich gewesen, die Wirtschaftlichkeit hat sich durch die gestiegenen Energiepreise weiter verbessert. Zudem führte die bisherige Regelung zu Problemen im Vollzug und zu Rechtsunsicherheit in der Praxis, da auch auf wirtschaftliche Nachrüstmaßnahmen verzichtet wurde.

## **Zu Nummer 22**

Die Ergänzung des § 70 um einen Absatz 2 stellt sicher, dass das Rohrleitungssystem eines Gebäudes, das inklusive Trinkwasserleitungen als Gesamtsystem geplant wird, auch die Anforderungen an die Mindestdicke der Dämmschicht für kalte Trinkwasserinstallationen gemäß DIN 1988:200: 2012-05 einhalten muss. Zudem wird dadurch klargestellt, dass kalte Trinkwasserinstallationen nicht unter die bisherige Regelung für Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen fallen. Damit wird eine rechtssichere Abgrenzung vorgenommen.

## **Zu Nummer 23**

Die Neufassungen der **Überschrift des Unterabschnitts 4** nimmt die neue Begriffsbestimmung der „Heizungsanlage“ in § 3 Absatz 1 Nummer 14a in Bezug.

## **Zu Nummer 24**

### **Zu § 71 (Anforderungen an Heizungsanlagen)**

Der neue § 71 setzt die ordnungsrechtliche Vorgabe aus dem Koalitionsvertrag um, dass jede ab dem Jahr 2025 neu eingebaute Heizung – unabhängig ob im Bestand oder im Neubau – auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden soll. Vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges hat die Regelung eine neue Dringlichkeit erhalten, da mit einer ambitionierten Umsetzung dieser Vorgabe die Abhängigkeit von fossilem Erdgas schnell und effektiv reduziert werden kann. Die Regierungskoalition hat daher vereinbart, dass „jetzt gesetzlich festgeschrieben wird, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll“. Zudem dient die Regelung der Einhaltung der Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) für den Gebäudesektor. Es besteht hoher klimapolitischer Handlungsbedarf. Der Gebäudesektor hat sowohl im Jahr 2020 als auch im Jahr 2021 sein Klimaschutzziel aus dem KSG verfehlt. Im Jahr 2021 lag der Wert bei 115 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (Ziel: 113 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente), was rund 15 Prozent der Gesamtemissionen des Jahres ausmacht. Um das Ziel für das Jahr 2030 (maximal 67 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente) einhalten zu können, ist eine deutliche Steigerung der Minderungsrate angezeigt.

Mit der Regelung wird der ordnungsrechtliche Rahmen für einen Umstieg von fossil befeuerten Heizungsanlagen auf eine Wärmebereitstellung auf Basis erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme geschaffen. Die bisher im Vordergrund stehende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die mit einer attraktiveren Austauschprämie ein Anreiz zum Umstieg auf mit 100 Prozent erneuerbaren Energien betriebene Heizungsanlagen fördert, wird durch eine klare gesetzliche Regelung ergänzt. Der Einbau von Heizungsanlagen auf Basis ausschließlich fossiler Energieträger – vor allem Gas- und Ölheizungen – ist ab dem Jahr 2024 nicht mehr gestattet. Damit wird der vorrangigere, aus Gründen des Klimaschutz gebotene Stopp der Förderung fossiler Heizungsanlagen, ordnungsrechtlich nachvollzogen, um auch im Gebäudesektor einen klaren Investitionsanreiz in Richtung erneuerbarer Energien zu setzen.

Ersatzmaßnahmen sind nicht zulässig. Rein fossil betriebene Objekt-KWK-Anlagen oder Brennstoffzellen werden nicht zugelassen, ebenso wenig eine ersatzweise Nutzung von Auf-Dach-Photovoltaik oder weitere Effizienzmaßnahmen.

Hybridlösungen – unter anderem auf Basis von KWK-Anlagen und Brennstoffzellen – werden künftig nur noch im Bestand und auch nur dann möglich sein, wenn diese mindestens mit 65 Prozent grünen Gasen betrieben oder zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe mit erneuerbaren Lösungen kombiniert werden.

Diese Maßnahme leitet damit die klimapolitisch notwendige Abkehr von fossilen Ressourcen ein. Die Anzahl von fossil betriebenen Heizungsanlagen und damit der Verbrauch fossiler Energieträger für die Wärmebereitstellung wird zugunsten klimafreundlicher,

erneuerbarer Alternativen erheblich sinken. Die Neuregelung, ist damit geeignet einen maßgeblichen Beitrag zum Klimaschutz und der Energiesouveränität Deutschlands zu leisten.

Adressat der Verpflichtungen aus den §§ 71 ff. ist der Gebäude- oder Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Anforderungen an die Beschaffenheit der Heizungsanlagen oder weitere Anforderungen an das Gebäude oder einen Effizienzstatus. Dies steht im Einklang mit § 8 Absatz 1, der grundsätzlich den Bauherrn oder Eigentümer für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich macht. Sofern der Eigentümer die Wärme- oder Warmwasserversorgung einem Contractor überlässt, treffen neben dem Eigentümer auch den Contractor nach § 8 Absatz 2 die Pflichten hinsichtlich der Anforderungen an die Beschaffenheit der Heizungsanlagen oder weitere Anforderungen an das Gebäude oder einen Effizienzstatus, da ein Contractor im Auftrag des Eigentümers tätig wird.

Insoweit in den §§ 71 ff. Anforderungen an die Nutzung bestimmter Brennstoffe bei Anlagen zur vollständigen oder teilweisen Nutzung von Bioenergie gestellt werden, hat der Betreiber der Heizungsanlage diese Pflichten zu erfüllen. Dabei kann der Betreiber gleichzeitig auch der Eigentümer der Anlage sein (typischerweise bei einem selbstgenutzten Gebäude oder Wohnung oder bei vermieteten Wohnungen mit Zentralheizung); diese beiden Funktionen können aber auch auseinanderfallen, wie beispielweise bei vermieteten Wohnungen mit Gasetagenheizungen und einem direkten Liefervertrag zwischen Energieversorger und Mieter.

Die Frage, inwieweit Vermieter die Kosten für einen den Anforderungen der 65-Prozent-Regelung erfüllenden Heizungstausch auf Mieter im Rahmen der Modernisierungsumlage umlegen können, richtet sich nach den einschlägigen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der dazu ergangenen Rechtsprechung. Sofern der Ersatzneubau einer neuen Heizungsanlage beispielsweise in Folge einer Havarie der alten Anlage oder bei einer zeitweilig defekten oder reparaturanfälligen Heizungsanlage erfolgt, stellt dies eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a BGB dar; die Kosten können dementsprechend nicht umgelegt werden. Bei einer sogenannten „modernisierenden Instandsetzung“ von Heizungsanlagen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind, ist nach § 559 Absatz 2 BGB ein zeitanteiliger Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen (siehe hierzu insbesondere BGH, Urteil vom 17. Juni 2020, NZM 2020, 795 ff.). Denn die Bestimmungen zur Modernisierungsumlage basieren – gerade bei energetischen Modernisierungen im Sinne von § 555b Nummer 1 BGB – auf dem Leitgedanken, dass für den Vermieter ein Anreiz zur Vornahme von Verbesserungsmaßnahmen der Mietsache (Energieeinsparung, nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts, Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse) gesetzt wird und die Interessen des Mieters dadurch gewahrt werden, dass er spiegelbildlich von einer Erhöhung des Gebrauchswerts profitiert (BGH, Urteil vom 17. Juni 2020, NZM 2020, 795 ff. Rn. 44). Dementsprechend verlangt die gesetzliche Definition für energetische Modernisierungen im Sinne von § 555b Nummer 1 BGB, auf die es hier ankommt, dass „in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart“ wird. Das Merkmal der Nachhaltigkeit ist erfüllt, wenn dauerhaft Energie eingespart wird (BT-Drs. 17/10485, S. 24). In Bezug zur Mietsache steht sie, wenn die Ersparnis an Endenergie zumindest mittelbar der Mietsache und damit letztlich dem Mieter – beispielsweise durch Senkung seiner Heiz- oder Stromkosten – zugutekommt (MüKoBGB/Artz, 9. Aufl. 2023, BGB § 555b Rn. 6 mwN.; Schmidt-Futterer/Eisenschmid Rn. 27). Ein bestimmter Einsparumfang ist zwar nicht Voraussetzung für energetische Modernisierungen im Sinne von § 555b Nummer 1 BGB. Im Rahmen der Härtefallabwägung des § 559 Absatz 4 BGB ist allerdings – unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters – das objektive Verhältnis zwischen der Mieterhöhung und den durch die Maßnahme erzielten Vorteilen zu berücksichtigen (vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 24).

Die Frage, für welchen Wärmeerzeuger sich der Vermieter entscheidet, dürfte – wie bei anderen Eigentümern auch – nicht zuletzt davon abhängen, ob für bestimmte

Technologien, wie etwa Wärmepumpen, eine Förderung in Anspruch genommen werden kann und welche Abschätzungen für die Verfügbarkeit und Kostenentwicklungen der späteren Betriebskosten vorliegen.

Der Vollzug der Regelung wird beim Einbau einer Heizungsanlage in ein zu errichtendes Gebäude im Rahmen der Erfüllungserklärung nach § 92 Absatz 1 sichergestellt. Beim Einbau einer neuen Heizungsanlage in ein bestehendes Gebäude erfolgt der Vollzug beim Einbau einer Erfüllungsoption nach § 71 Absatz 2 im Rahmen einer Unternehmererklärung nach einer neu eingefügten Vorschrift in § 96 Absatz 1. Sofern ein Einzelnachweis für die einzubauende Heizungsanlage nach § 71 Absatz 3 erforderlich ist, ist hierfür nur eine nach § 88 berechnete Person befugt; der Nachweis ist aufzubewahren und der zuständigen auf Verlangen vorzulegen.

### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 **Satz 1** regelt den Kern der 65-Prozent-EE-Vorgabe. Danach muss eine ab dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes neu eingebaute Heizungsanlage in allen neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden mit mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien betrieben werden. Der Begriff der Heizungsanlage wird in § 3 Absatz 1 Nummer 14a neu geschaffen und definiert, als eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon, mit Ausnahme von handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nummer 3 und offenen Kamine nach § 2 Nummer 12 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung. Damit soll insbesondere auch der Austausch von auf Gas-, Öl- oder Kohlebasis betriebenen Öfen adressiert werden. Einzelraumfeuerungsanlagen (Kamine) und Kachelöfen unterfallen grundsätzlich nicht der Regelung nach Satz 1. Sie können in Gebäuden im Rahmen der geltenden Gesetze genutzt werden, es kann aber keine Anrechnung auf die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfolgen. Der Einschub „nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71a bis 71h“ soll sicherstellen, dass diese Regelungen auch für Anlagen(-kombinationen) gelten, die nicht in Absatz 2 genannt sind. Die genannten Vorgaben müssen demnach auch im Rahmen des Einzelnachweises nach Absatz 3 eingehalten werden.

Adressat der Pflicht aus Absatz 1 Satz 1 ist der Verantwortliche nach § 8. Er hat sicherzustellen, dass mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt wird.

In **Satz 2** wird der Anwendungsbereich der 65-Prozent-EE-Vorgabe präzisiert. Es werden die Heizungsanlagen die dem Satz 1 unterfallen von Anlagen zur Wärmebereitstellung, die in ein Wärmenetz einspeisen und damit hinsichtlich des Anteiles der erneuerbaren Energien an nur der Regelung des § 71b – neu – unterfallen, mittels des neu definierten Gebäudenetzes nach § 3 Absatz 1 Nummer 9a abgegrenzt.

### **Zu Absatz 2**

**Absatz 2** soll die Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe in der Praxis zu erleichtern, indem in den genannten Fällen die Pflichterfüllung angenommen wird. Der verantwortliche Bauherr oder Gebäudeeigentümer kann, soweit er nicht einen Einzelnachweis Absatz 6 führen möchte bei Neu-Einbau oder Ersatz einer Heizungsanlage frei zwischen einem Anschluss an ein Wärmenetz (**Nummer 1**), dem Einbau einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe (**Nummer 2**) oder dem Einbau einer Stromdirektheizung (**Nummer 3**) wählen. Nach den **Nummern 4 und 5** kommen in Bestandsgebäuden nach der Maßgabe des Satzes 2 – zusätzlich zu den Nummer 1 bis 3 – weitere Erfüllungsoptionen hinzu. Danach kommen in Bestandsgebäuden auch der Einbau einer Biomasseheizung auf Basis von nachhaltiger Biomasse bzw. einer Heizungsanlage auf Basis von grünen Gasen (Biomethan, grünem Wasserstoff oder Derivaten hiervon) (Nummer 4) oder der Einbau einer



Wärmepumpen-Hybridheizung (Nummer 5) in Betracht. Die Beschränkung dieser Erfüllungsoptionen auf Bestandsgebäude ist damit begründet, dass davon auszugehen ist, dass der Neubau eines Gebäudes so geplant werden kann, dass der Einsatz von Wärmepumpen oder der Anschluss an ein Wärmenetz möglich und wirtschaftlich ist.

Soweit die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 den Gebäude- oder Wohnungseigentümer trifft und dieser nicht gleichzeitig auch die Anlage betreibt, hat bei den Erfüllungsoptionen Nummer 4 und 5 der Betreiber der Heizungsanlage gesonderte Pflichten im Hinblick auf den Bezug der biogenen Brennstoffe zu erfüllen. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass die Anforderungen nach § 71f und § 71g, die den Betrieb der Anlage betreffen, eingehalten werden. Diese Pflichten regeln spezielle Anforderungen an die Brennstoffe, um die 65-Prozent-Vorgabe auch im Hinblick auf die verwendete Biomasse sicherzustellen.

Diese Pflichten werden regelmäßig den Gebäude- oder Wohnungseigentümer treffen, wenn er die Wohnung selber nutzt und damit Gebäude- oder Wohnungseigentümer und gleichzeitig Betreiber der Heizungsanlage ist. Im Falle der Vermietung wird auch der Vermieter regelmäßig Betreiber einer zentralen Heizungsanlage sein, wenn er Bezieher der Energielieferung ist. Die beiden Funktionen können jedoch dann auseinanderfallen, wenn ein Nutzer eines Gebäudes oder einer Wohnung einen direkten Energieliefervertrag abschließt, während die Heizungsanlage im Eigentum des Gebäude- oder Wohnungseigentümers steht.

Hat der Gebäudeeigentümer den Betrieb der Heizungsanlage – etwa im Rahmen eines Wärmecontracting-Vertrages – einem Dritten übertragen, so trifft den Contractor die Pflicht zur Erfüllung der Anforderungen aus § 71f und § 71g Absatz 3 Satz 2.

Für die einzelnen Erfüllungsoptionen werden nach den §§ 71b bis 71h weitere Voraussetzungen geregelt, die bei Vorliegen dieser Anforderungen einen Verzicht auf einen Einzelnachweis nach Absatz 3 rechtfertigen.

### **Zu Absatz 3**

Bei Heizungsanlagen, die nicht die standardisierten Anforderungen nach Absatz 2 allein oder in Kombination miteinander erfüllen oder andere als die in Absatz 2 aufgeführten Anlagen verwenden, ist die Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe nach Absatz 1 auch individuell auf Grundlage einer Berechnungen nach der DIN V 18599 möglich, wenn diese durch eine nach § 88 berechnete, also einer fachkundigen Person erfolgt. Der Nachweis ist sowohl von dem nach § 71 Verantwortlichen als auch vom Aussteller jeweils mindestens zehn Jahre aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde im Rahmen von Stichproben auf Verlangen vorzulegen. Die Aufbewahrungsfrist orientiert sich an den im GEG auch sonst üblichen Fristen.

### **Zu Absatz 4**

**Absatz 4** differenziert die Anwendbarkeit der 65-Prozent-EE-Vorgabe hinsichtlich unterschiedlicher Einsatzoptionen für die neu eingebauten oder aufgestellten Anlagen. Hierfür ist es unerheblich, ob mit dem Einbau einer neuen Zentralheizung für Raumwärme und Warmwasser eine zuvor getrennte Anlage ersetzt wird oder umgekehrt.

Nach Nummer 1 bezieht sich bei neu eingebauten oder aufgestellten verbundenen Heizungsanlagen, die Raumwärme und Warmwasser gemeinsam erzeugen, die Anforderung auf die bereitgestellte Raumwärme und Wärme für Warmwasser insgesamt. Dieser Fall tritt beispielsweise bei Heizungsanlagen mit kombinierter Warmwassererzeugung in Einfamilienhäusern ein oder bei Heizungsanlagen mit zentraler Warmwasserbereitung durch denselben Wärmeerzeuger.

Erfolgt die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser mit neuen getrennten Anlagen, die Raumwärme und Warmwasser getrennt erzeugen, gilt die 65-Prozent-EE-Vorgabe

gemäß der Nummer 2 jeweils nur für den betroffenen neuen Wärmeerzeuger. Sofern das Warmwasser in einer getrennten Anlage nur dezentral erzeugt wird, ist die Sonderregel nach Absatz 5 zu beachten.

Oft tritt aber auch die Situation ein, dass in einer Heizzentrale eines größeren Gebäudes mit mehreren Wärmeerzeugern nur ein Wärmeerzeuger ausgetauscht wird. Für diesen Anwendungsfall im Sinne der Nummer 3 besteht eine Wahlfreiheit. Wenn beispielsweise die Heizzentrale aus zwei Wärmeerzeugern besteht, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, muss beim Austausch des ersten Wärmeerzeugers der neu eingebaute Erzeuger die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllen. Wird jedoch der zweite Wärmeerzeuger ausgetauscht, so kann für den zweiten Wärmeerzeuger die 65 Prozent wahlweise auch so angewendet werden, dass die Heizungszentrale als Gesamtheit bilanziert wird. Wurde als erster Erzeuger beispielsweise eine Wärmepumpe eingebaut, so kann der zweite Erzeuger ein Kessel mit fossilen Brennstoffen sein, wenn die Gesamtanlage die Bedingungen an eine Wärmepumpen-Hybridheizung gemäß § 71h erfüllt. Diese Regelung erhöht dadurch insbesondere die Flexibilität bei Mehrkesselanlagen.

### **Zu Absatz 5**

Für den Fall einer von der Raumwärme getrennten Warmwasserbereitung in einer dezentralen Anlage gelten nach Absatz 5 neue elektrisch betriebene Warmwasserbereiter auch als Pflichterfüllung. Als solche gelten elektronische Durchlauferhitzer, Brauchwasser-Wärmepumpen oder Warmwasserboiler. Durch die Dekarbonisierung des deutschen Kraftwerksparks ist die elektrische Warmwasserbereitung eine zukunftsweisende Option. Je nach Gebäude, Entfernungen der Zapfstationen, Verbrauchsprofilen und -häufigkeit und anderen Parametern können unterschiedliche Lösungen optimal angepasst sein. Diese Erweiterung gilt nicht, sofern die getrennte Warmwasserbereitung in einer zentralen Anlage für das Gebäude erfolgt.

### **Zu Absatz 6**

Absatz 6 sieht vor, dass unvermeidbare Abwärme, die über ein technisches System nutzbar gemacht wird, etwa durch einen Wärmeübertrager, als pflichterfüllende Wärme im Sinne des Absatz 1 gilt. Beispiele für solche Systeme umfassen Anlagen, die Abwärme aus gewerblichen Öfen oder Server-Anlagen und Rechenzentren mittels eines Wärmeübertragers zur Wärmebereitstellung nutzen; Abwärme, die mittels Wärmeübertrager aus dem Abgas von Verbrennungsanlagen oder gewerblichen Produktionsprozessen rückgewonnen wird, insofern diese Wärme nicht mit Maßnahmen nach Stand der Technik vermieden werden können; Abwärme aus dem Abwasser, das mittels einer Wärmepumpe auf ein nutzbares Temperaturniveau gebracht wird.

### **Zu § 71a (Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation)**

Mit dem neuen § 71a werden die Anforderungen an die Messausstattung und die Messwerte geregelt für Heizungsanlagen, die ab dem 1. Januar 2025 eingebaut werden (vgl. Absätze 1 bis 3). Darüber hinaus enthält § 71a in Absatz 4 eine Informationspflicht des Gebäudeeigentümers gegenüber den Nutzern des Gebäudes über die Effizienz der Heizungsanlage. Absätze 5 bis 8 enthalten Vorgaben über die Gebäudeautomation.

Für die systemdienliche Einbindung von elektrischen Wärmepumpen und Stromdirektheizungen sind dagegen die gesetzlichen Regelungen, insbesondere des Energiewirtschaftsrechts, sowie die Festlegungen der Bundesnetzagentur zu beachten. Das GEG trifft hierzu keine eigenen Regelungen.

## Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die notwendige Messausstattung von Heizungsanlagen, die nach dem 1. Januar 2025 eingebaut werden. Danach sind nach Absatz 1 Satz 1 alle Heizungsanlagen mit einer Messausstattung auszurüsten, die Energieverbrauch und erzeugte Wärmemenge erfassen kann. Die nach **Absatz 1** Satz 1 vorgeschriebene Energieverbrauchs- und Effizienzanzeige ist deswegen notwendig, da es für den Betreiber einer Heizungsanlage ohne diese kaum möglich ist, einen ineffizienten Betrieb zu erkennen. Eine solche Anzeige ermöglicht es dem Betreiber der Heizungsanlage, einen erhöhten Verbrauch bzw. eine geringe Effizienz zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, um den Energieverbrauch zu reduzieren oder die Effizienz der Heizungsanlage zu erhöhen.

Da die Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude bereits vorschreiben, dass alle Energieverbräuche sowie alle erzeugten Wärmemengen eines förderfähigen Wärmeerzeugers messtechnisch erfasst werden und alle förderfähigen Heizsysteme bis spätestens 1. Januar 2023 mit einer Energieverbrauchs- und Effizienzanzeige ausgestattet sein müssen, erfüllen viele Wärmeerzeuger diese Anforderungen bereits.

Die zur Messung der Energieverbräuche und erzeugten Wärmemengen eingesetzten technischen Komponenten müssen nicht geeicht sein, soweit sich nicht aus der [Heizkostenverordnung, dem Messstellenbetriebsgesetz oder dem Mess- und Eichgesetz etwas anderes ergibt](#). Messgeräte und Messwerte, die abrechnungsrelevant sind, unterliegen dem Mess- und Eichrecht. Neben externen Brennstoff-, Strommengen- und Wärmemengenzählern sind auch geräteintegrierte Bilanzierungen über die Regelung eines Wärmeerzeugers zulässig. Heizungsanlagen, welche die vorhandenen Vorgaben der Bundesförderung effiziente Gebäude zur Messung von Energie- und Wärmeverbräuchen bereits erfüllen, genügen somit den in § 71a Absatz 1 aufgestellten Anforderungen.

Absatz 1 Satz 2 stellt aber klar, dass die Ausstattung fernablesbar sein und Datenschutz und Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleistet sein muss. Absatz 1 Satz 3 eröffnet verschiedene Optionen, wie die Messwerte angezeigt werden können. Es ist dabei sicherzustellen, dass ein Vergleich mit vorherigen Heizperioden möglich ist.

## Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Anforderungen an die zu erhebenden Messwerte, deren Auflösung und Speicherdauer. Die messtechnische Erfassung der Energieverbräuche und erzeugten Wärmemengen ist Voraussetzung für eine Energieverbrauchs- und Effizienzanzeige.

Die Vorgabe der stündlichen Erfassung dient dazu etwaige systemdienliche und kosteneffiziente Betriebsweisen zu ermöglichen. Die Speicherung der Messwerte über mindestens drei Jahre ermöglicht es, den Energieverbrauch und die Effizienz im Jahr vor und in dem Jahr nach Maßnahmen mit Auswirkung auf den Energieverbrauch oder die Effizienz zu vergleichen. Die Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorgaben bleibt dabei unberührt. Soweit die Messwerte personenbezogene Daten darstellen, sind die Anforderungen aus der Datenschutzgrundverordnung zu beachten. Die Darstellung des Anteils der einzelnen Wärmeerzeuger an der Wärmebereitstellung von Wärmepumpen-Hybridheizungen informiert den Betreiber über den Deckungsanteil der Wärmepumpe. Diese Information ermöglicht es, den Erfolg von Maßnahmen zur Steigerung des Deckungsanteils der Wärmepumpe zu überprüfen.

Die Anzeige der solaren Erträge und Abweichungen von Erträgen vergangener Zeiträume hilft dem Betreiber solarthermischer Anlagen, Fehlfunktionen zu erkennen und gegebenenfalls eine Wartung zu veranlassen.

### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 Satz 1 stellt klar, dass die zur Erfüllung der Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 erforderliche Übermittlung der erhobenen Daten auch über ein Smart Meter Gateway nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetz erfolgen kann. Absatz 3 Satz 2 stellt darüber hinaus klar, dass die Regeln des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) Anwendung finden, soweit beim Bezug von Energie für die Heizungsanlagen eine Messstelle im Sinne des § 2 Nummer 11 MsbG betrieben wird. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn Daten zu energiewirtschaftlich relevanten Mess- und Steuerungsvorgängen nach § 19 Absatz 2 MsbG verarbeitet werden, weil zu diesem Zweck nur ein Smart-Meter-Gateway eingesetzt werden darf.

Die vorgesehene Energieverbrauchs- und Effizienz erfassung sowie -anzeige sowie die in Absatz 2 aufgeführten technischen Ausstattungen (eine Benutzerschnittstelle, ein übergeordnetes Energiemanagementsystem, ein externes Gerät oder eine externe Applikation) sind grundsätzlich keine eigene Messstelle nach § 2 Satz 1 Nummer 11 MsbG.

### **Zu Absatz 4**

Bei Heizungsanlagen, die mit einer Messausstattung nach Absätzen 1 und 2 ausgestattet sind, soll die Information zur Effizienz der Anlage auch den Mietern, Wohnungseigentümern und sonstigen Nutzern zur Verfügung gestellt werden. Daher wird der Gebäudeeigentümer verpflichtet, die entsprechende Information den Nutzern jährlich bereit zu stellen. Die Übermittlung der Information bietet sich im Rahmen der turnusmäßigen Betriebs- oder Heizkostenabrechnung an.

### **Zu Absatz 5**

Absatz 5 setzt Artikel 14 Absatz 4 und Artikel 15 Absatz 4 der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L 153 vom 18.6.2010, S. 13) um. Dort ist vorgeschrieben, dass Nichtwohngebäude mit Heizungs- und Klimaanlage oder kombinierten Klima- und Lüftungsanlagen ab einer Nennleistung von 290 kW mit Systemen zur Gebäudeautomatisierung- und Steuerung ausgestattet sein müssen, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Die in Absatz 5 getroffene Regelung entspricht der notwendigen Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU in deutsches Recht. Bei Anlagen dieser Größe ist ein erhebliches Einsparpotenzial durch die Ausrüstung mit einer Gebäudeautomatisierung – und Steuerung anzunehmen, etwa durch Anpassung von Betriebszeiten oder die Verhinderung eines gleichzeitigen Betriebes der Heizung und Kühlung. Die Regelungen der Nummer 1 bis 3 entsprechen den in der Richtlinie 2010/31/EU genannten technischen Anforderungen.

### **Zu Absatz 6**

**Absatz 6** spezifiziert die mindestens erforderlichen Funktionalitäten der Energiemonitoring-Technik genauer. Satz 1 Nummer 1 bezieht sich auf die erforderliche Software beziehungsweise Messtechnik zur Überwachung der Energieströme und Anlagentechnik. Hierbei kann sich an Softwarelösungen zur Implementierung eines Energiemanagementsystems nach DIN EN ISO 50001 sowie der DIN EN 16247 Teil 2 orientiert werden. Nummer 2 soll sicherstellen, dass die erhobenen Daten firmen- und herstellerunabhängig auswertbar sind. Die gemäß den Nummern 3 bis 5 geforderten Funktionen dienen der Umsetzung von Artikel 14 Absatz 4 Satz 2 Buchstabe b bzw. Artikel 15 Absatz 4 Satz 2 Buchstabe b der EU-Gebäuderichtlinie. Nach Satz 2 muss zudem sichergestellt werden, dass in Anlehnung an den Energiemanagementprozess nach DIN EN ISO 50001 verantwortliche Personen oder Unternehmen, beispielsweise im Rahmen eines Energiecontractings, bestimmt werden, welche sich mit der energetischen Optimierung des Gebäudebetriebs befassen. Ebenfalls in Anlehnung an DIN EN ISO 50001 soll dabei ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess (PDCA-Zyklus) verfolgt werden.

## Zu Absatz 7

**Absatz 7 Nummer 1** gibt vor, dass neu zu errichtende Nichtwohngebäude mit Heizungs-, Kälte- oder Lüftungsanlagen größer 290 kW mindestens mit einer Gebäudeautomation des Automatisierungsgrads B nach DIN V 18599-11: 2018-09 oder besser ausgestattet sein müssen. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus den in Artikel 14 Absatz 4 Satz 2 bzw. Artikel 15 Absatz 4 Satz 2 der EU-Gebäuderichtlinie formulierten Funktionen, welche Gebäudeautomationssysteme erfüllen müssen, sofern dies wirtschaftlich ist. Da die Nachrüstung von Gebäudeautomationssystemen in Bestandsgebäuden sehr aufwendig sein kann, beschränkt sich die Anforderung auf Neubauten.

**Absatz 7 Nummer 2** sieht vor, dass die genannten Anlagen ein technisches Inbetriebnahmemanagement einschließlich einer Einregelung zu durchlaufen haben. Ein Inbetriebnahmemanagement über einen längeren Zeitraum stellt dabei sicher, dass die Anlagen einen gewerkeübergreifend optimalen Betriebszustand erlangen, wodurch kostengünstig Energieeffizienzpotentiale gehoben werden können.

Orientierung für die Durchführung des Inbetriebnahmemanagements kann das Regelwerk VDI 6039 sowie die AHO-Schriftenreihe Heft 19 bieten.

## Zu Absatz 8

Absatz 8 sieht vor, dass in bestehenden Nichtwohngebäuden mit Heizungs-, Kälte- oder Lüftungsanlagen größer 290 kW, die bereits über eine Gebäudeautomation des Automatisierungsgrads B nach DIN V 18599-11: 2018-09 oder besser verfügen, sichergestellt werden muss, dass die unterschiedlichen gebäudetechnischen Systeme miteinander kommunizieren können.

Hierbei soll erreicht werden, dass in Nichtwohngebäuden trotz einer Vielzahl gebäudetechnischer Systeme von unterschiedlichen Herstellern oder mit unterschiedlichen Kommunikationsprotokollen alle Daten an einem zentralen Punkt abrufbar sind. Dies ist für einen gewerkeübergreifend optimierten Anlagenbetrieb erforderlich. Es wird dabei im Wortlaut der Formulierung Artikel 14 Absatz 4 Satz 2 Buchstabe c bzw. Artikel 15 Absatz 4 Satz 2 Buchstabe c der EU-Gebäuderichtlinie gefolgt. Die Anforderung beschränkt sich auf Nichtwohngebäude mit bereits vorhandener Gebäudeautomation, da Nachrüstungen im Bestand bei nicht vorhandener Gebäudeautomation mit hohem technischem Aufwand und hohen Kosten verbunden sein können.

## Zu § 71b (Anforderungen bei Anschluss an Wärmenetze und Pflichten für Wärmenetzbetreiber)

Mit dem neuen § 71b werden die Anforderungen an Wärmenetze und deren Betreiber geregelt, die erfüllt sein müssen, damit ein Wärmenetzanschluss als Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 gilt. Es wird zwischen neuen Wärmenetzen, deren Baubeginn nach dem 31. Dezember 2023 (Absatz 1) und bestehenden Wärmenetzen, deren Baubeginn vor dem 1. Januar 2024 (Absatz 2) liegt, unterschieden. Beim Anschluss an ein neues Wärmenetz muss ein Anteil der jährlichen Erzeugernutzwärmeabgabe von mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien, Abwärme oder einer Kombination hieraus erreicht werden. Bei Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz gilt die Vorgabe unabhängig vom Anteil an erneuerbaren Energien oder Abwärme am Erzeugungsmix des Netzes als erfüllt. Hintergrund ist, dass bei einem Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz unterstellt wird, dass das Wärmenetz auf der Grundlage der Vorgaben nach Absatz 2 und anderer Anreize, wie zum Beispiel der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) schrittweise bis 2030 mindestens 50 Prozent und bis spätestens 2045 ausschließlich klimaneutrale Wärme liefern wird.

Die Anknüpfung für die Unterscheidung an den Zeitpunkt des Baubeginns ist damit begründet, dass für den Bau von Wärmenetzen nicht immer ein Bauantrag erfolgt. So kann für das

Verlegen der Leitungen ein Aufgraben der öffentlichen Verkehrsfläche nötig sein, wofür eine straßenrechtliche Nutzung (Aufbruchgenehmigung) zu beantragen ist. Für das Aufgraben von privaten Grundstücken wird regelmäßig ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen.

§ 71b stellt zudem eine Nachfolgeregelung für den bisherigen § 44 dar, der aufgrund der Neuregelung entfällt. Das gestufte Vorgehen der gewählten Neuregelung verfolgt zwei Ziele. Zum einen soll ein wesentlicher Beitrag zur Dekarbonisierung der Wärmenetze geleistet werden. Zum anderen sollen in Wärmenetzgebieten möglichst viele Gebäude auch dann an das Wärmenetz angeschlossen werden, wenn die Transformation zu einer CO<sub>2</sub>-freien Versorgung auf den Weg gebracht wurde. Denn eine hohe Zahl von Anschlussnehmern sichert die Wirtschaftlichkeit der Investitionen in die Dekarbonisierung der Wärmenetze ab. Entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. September 2016 (Az. 10 CN 1.15) stellt der Anschluss an ein Wärmenetz ein geeignetes Mittel zur Förderung des Klima- und Ressourcenschutzes dar, sofern die Anforderungen nach Anlage VIII des damaligen Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) eingehalten werden. Diese Rechtsprechung ist zukünftig auf Wärmenetze anzuwenden, welche die Anforderungen des § 71b erfüllen. Denn Anlage VIII des EEWärmeG wurde durch das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) nach § 44 überführt, dessen Nachfolgeregelung nun § 71b wird. Es bleibt demnach bei der unwiderleglichen gesetzlichen Vermutung, dass Fernwärmesatzungen aufgrund von kommunalrechtlichen Regelungen in den Ländern oder nach § 109 ein geeignetes Mittel zur Förderung des Klima- und Ressourcenschutzes darstellen.

### **Zu Absatz 1**

Nach **§ 71b Absatz 1** Satz 1 muss ein neues Wärmenetz seinen Wärmebedarf zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder Abwärme decken. Diese Regelungen stellt für die Zukunft den Regelfall eines Wärmenetzes dar und korrespondiert mit der Vorgabe nach § 71 Absatz 1. Als ein neues Wärmenetz im Sinne des Absatzes 1 setzt voraus, dass dessen Baubeginn nach dem 31. Dezember 2023 liegt und es nicht um eine bloße Erweiterung eines bestehenden Wärmenetzes handelt. Die Abgrenzung von Neubau und Erweiterung eines bestehenden Wärmenetzes erfolgt nach Satz 2. Die Regelung ist an die „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) vom 1. August 2022 (BAnz AT 18.08.2022 B1) angelehnt. Ein Neubau liegt danach vor, wenn erstmalig ein Netz errichtet wird, das über keine oder nur im geringen Maße über eine thermische Verbindung – sei es durch direkte hydraulische Verbindung oder indirekt über Wärmeübertrager – mit einem bestehenden vorgelagerten Wärmenetz verfügt. Das bedeutet, die Erweiterung eines bestehenden Wärmenetzes in neue Versorgungsgebiete zählt nicht als Neubau, solange nennenswerte Anteile der Wärmebereitstellung des neu erschlossenen Versorgungsgebiets aus dem bestehenden Wärmenetz stammen (Anteil im Jahresmittel  $\geq 20$  Prozent). Die Bestätigung nach Satz 3 dient als Anknüpfungspunkt für den Nachweis der Einhaltung der Vorgaben nach Absatz 1.

### **Zu Absatz 2**

**Absatz 2** zielt auf Wärmenetze, deren Anteil an erneuerbaren Energien oder Abwärme im Gegensatz zu neuen Wärmenetzen übergangsweise auch 65 Prozent unterschreiten darf, wenn deren Baubeginn vor dem 1. Januar 2024 liegt. Mit der Ausnahme zu Absatz 1 sollen angesichts der langfristigen Planungszeiträume diejenigen Vorhaben von der 65-Prozent-EE-Vorgabe ausgenommen werden, die im Zweifel nicht mehr genügend Zeit hatten, sich auf die neuen Vorgaben einzustellen. Bei einem bestehenden Wärmenetz wird die Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe fingiert, das bedeutet bei Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz werden im Sinne des Vertrauensschutzes für den Wärmenetzbetreiber keine unmittelbaren Vorgaben zum Anteil des Wärmebedarfes, der aus erneuerbaren Energien oder Abwärme gedeckt werden muss, gemacht. Der Baubeginn markiert einen gut sicht- und dokumentierbaren Meilenstein bei der Vorhabenumsetzung, der der Projektreife zudem

stärker Rechnung trägt als rein normative Anknüpfungspunkte, die ggf. ohnehin nicht bundesweit einheitlich gehandhabt werden. Die langfristige Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe wird bei Bestandsnetzen durch die zusätzliche Voraussetzung des Vorliegens eines Transformationsplanes sichergestellt. Betreiber von Bestandsnetzen müssen bis zum 31. Dezember 2026 einen Transformationsplan vorlegen, der im Einklang mit den dann jeweilig geltenden gesetzlichen Anforderungen stehen muss, die der Gesetzgeber noch schaffen wird. Die Anforderungen an einen Transformationsplan ergeben sich aus den Sätzen 2 und 3. Der Transformationsplan soll nach Satz 3 schrittweise die vollständige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung durch die Umstellung auf erneuerbare Wärme oder Abwärme bis zum Ende des Jahres 2044 vorsehen. Als grundsätzlicher Zwischenschritt ist für das Jahr 2030 einen Anteil von mindestens 50 Prozent erneuerbarer Wärme und Abwärme im Wärmenetz anzustreben, wobei bei entsprechender Begründung Abweichungen davon möglich sind. Ein Transformationsplan entspricht die Anforderungen dieses Absatzes, wenn er die Voraussetzungen eines Transformationsplan im Sinne der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) vom 1. August 2022 (BAnz AT 18.08.2022 B1) erfüllt. Die Regelung in Satz 2 soll sicherstellen, dass im Falle einer zukünftigen gesetzlichen Verpflichtung zur Erstellung von Transformationsplänen etwaige spezielle Anforderungen an auch im Rahmen dieser Vorschrift zu beachten sind. Die Bestätigung nach Satz 4 dient als Anknüpfungspunkt für den Nachweis der Einhaltung der Vorgaben an ein bestehendes Wärmenetz nach Absatz 2 und damit auch dem Nachweis der Pflichterfüllung nach § 71 Absatz 1.

### **Zu Absatz 3**

In **§ 71b Absatz 3** wird geregelt, wie der nach §71 Absatz 1 Verantwortliche den Nachweis führen kann, dass er die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllt. Zudem wird mit der Regelung klar gestellt, dass Falschangaben des Wärmenetzbetreibers zu den Vorgaben des § 71b für den Verantwortlichen nach § 71 Absatz 1 grundsätzlich unschädlich sind.

### **Zu § 71c (Anforderungen an die Nutzung von Wärmepumpen)**

In dem neu eingefügten **§ 71c** wird geregelt, dass eine Wärmepumpe die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllt. Die von einem ggf. in der Wärmepumpe vorhandenen Heizstab bereitgestellte Wärme wird dabei als von der Wärmepumpe erzeugt angesehen. Zur Erfüllung der vollständigen Deckung des Wärmebedarfs wird also ein monoenergetischer, jedoch kein monovalenter Betrieb der Wärmepumpe gefordert.

Anforderungen an die Kombination einer Wärmepumpe mit einem zweiten Wärmeerzeuger werden in § 71h definiert.

### **Zu § 71d (Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen)**

In dem neu eingefügten **§ 71d** wird geregelt, dass Stromdirektheizungen nach § 3 Nummer 29 nur dann zur Erfüllung der Pflicht nach § 71 Absatz 1 installiert und betrieben werden dürfen, wenn ein vorgegebenes anspruchsvolleres Mindestniveau beim baulichen Wärmeschutz der Gebäude eingehalten wird. Damit soll zum einen verhindert werden, dass Strom in sehr großen Mengen für die Gebäudebeheizung bereitgestellt werden muss. Zum anderen soll sichergestellt werden, dass die Heizkosten auf einem akzeptablen Kostenniveau bleiben.

### **Zu Absatz 1**

Nach Absatz 1 werden bei zu errichtenden Gebäuden werden besonders hohe Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gestellt, da hier eine bessere Ausführung des baulichen Wärmeschutzes technisch gut realisierbar und gleichzeitig wegen der vergleichsweise hohen Wärmegestehungskosten von Stromdirektheizungen auch wirtschaftlich vertretbar ist. Ein zusätzlicher Aufwand entsteht für die Nachweisführung nicht, da bei zu errichtenden



Gebäuden die Einhaltung der baulichen Anforderungen ohnehin nachgewiesen werden muss.

### **Zu Absatz 2**

Nach Absatz 2 werden bei Bestandsgebäuden für die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes zusätzliche Restriktionen vorgesehen. Für bestehende Gebäude wird daher eine im Vergleich zum Absatz 1 etwas geringere, aber immer noch ambitioniertere Ausführung des baulichen Wärmeschutzes gegenüber dem gesetzlichen Standard gefordert. Wenn in einem Bestandsgebäude bereits eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger vorhanden ist, wird der Einbau einer neuen Stromdirektheizung nur in Ausnahmen zugelassen, da dann energieeffizientere und wirtschaftlichere Alternativen verfügbar sind.

### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 stellt sicher, dass einzelne defekte Stromdirektheizungen oder Nachspeicherheizungen ausgetauscht werden können, ohne die gesamte Heizungsanlage zu erneuern oder den baulichen Wärmeschutz des Gebäudes zu verbessern. Der Ersatz vorhandener Nachspeicherheizungen soll stattdessen durch finanzielle Anreize gefördert werden.

### **Zu Absatz 4**

Hallengebäude mit einer Raumhöhe größer 4 m werden im Bestand und im Neubau oft durch dezentrale Heizungssysteme mit Wärme versorgt. Die Gebäude werden nutzungsbedingt oft zeitlich oder örtlich eingeschränkt beheizt. Die absehbare Nutzungsdauer der Gebäude ist teilweise deutlich kürzer als bei anderen Gebäuden. Der Einbau zentraler Heizungssysteme wäre oft mit erheblichen technischen Schwierigkeiten und unzumutbar hohen Kosten verbunden. Diese spezifischen Bedingungen erfordern zusätzliche Erfüllungsoptionen gegenüber Gebäuden in Geschossbauweise. Absatz 4 ermöglicht daher den Einsatz von Stromdirektheizungen, darunter auch elektrischen Infrarotheizungen, unabhängig vom baulichen Wärmeschutz der Gebäude. Im Neubau sind jedoch immer die allgemeinen Anforderungen an den Primärenergiebedarf (und den baulichen Wärmeschutz) einzuhalten, so dass keine speziellen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz bei Stromdirektheizungen gestellt werden müssen.

### **Zu § 71e (Anforderungen an solarthermische Anlagen)**

In dem neu eingefügten **§ 71e** werden die bisher in § 35 Absatz 3 geregelten technische Anforderung für die Nutzung solarthermischer Anlagen mit Flüssigkeiten als Wärmeträger übernommen. Diese Anlagen müssen mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ zertifiziert sein, solange und soweit die Verwendung einer CE-Kennzeichnung nach Maßgabe eines Durchführungsrechtsaktes auf der Grundlage der Richtlinie 2009/125/EG nicht zwingend vorgeschrieben ist. Die technische Anforderung, dass die solarthermische Anlage mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ zertifiziert sein muss, entspricht der bisherigen Regelung des § 35 Absatz 3, welche auf Nummer I.1.c) der Anlage des außer Kraft getretenen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zurückzuführen ist. Klargestellt wird, dass entweder die in einer Anlage enthaltenen Kollektoren oder das Solarsystem zu zertifizieren ist. Die Klarstellung trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich bei solarthermischen Anlagen entweder um fabrikfertige Anlagen oder – was häufig der Fall ist – um individuell zusammengestellte Solarsysteme handelt.

Satz 2 bestimmt, dass die Zertifizierung mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ wie bisher nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen muss.

## **Zu § 71f (Anforderungen an Biomasse und grünen Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate)**

In dem neu eingefügten § 71f werden die Nachhaltigkeitsanforderungen der eingesetzten Biomasse sowie an grünen Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate geregelt. Der Betreiber der Heizungsanlage hat sicherzustellen, dass die Anforderungen aus § 71f Absätzen 1 bis 3 erfüllt werden.

### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 legt fest, dass die eingesetzte Biomasse die Anforderungen der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung einhalten muss, um sicherzustellen, dass Anbau, Herstellung und Qualität der Biomasse bestimmte Umwelt- und Klimastandards erfüllt. Dies ist auch europarechtlich geboten, um die Anforderungen der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (RED II) einzuhalten. Der dynamische Verweis auf die jeweils geltende Fassung der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung des Stromsektors wird gewährleistet, dass die Nachhaltigkeitsanforderungen aus des Stromsektors und des Gebäudesektors nicht auseinanderlaufen, sondern einheitlich umgesetzt werden.

### **Zu Absatz 2**

Absatz 2 schreibt für Biomethan sowie biogenes Flüssiggas ohne Änderung der bisherigen Rechtslage die Anforderungen an Methanverluste und Stromverbrauch sowie das Massebilanzverfahren fort.

Bisher sind die Anforderung für Biomethan identisch in § 40 Absatz 3 (Anforderungen an gasförmige Biomasse zur Erfüllung der Nutzungspflicht für Erneuerbare) sowie § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c und d (Primärenergiefaktoren) geregelt. Zukünftig entfällt § 40. Stattdessen regelt der neue § 71f Absatz 2 Satz 1, dass die bisherigen Anforderungen unter Verweis auf die parallelen Gesetzesanforderungen für Primärenergiefaktoren in § 22 aufrechterhalten wird.

Dies gilt entsprechend für Satz 2: Bisher sind die Anforderung für biogenes Flüssiggas identisch in § 40 Absatz 4 sowie § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe c geregelt. Die bisherigen Anforderungen für biogenes Flüssiggas werden unter Verweis auf die parallelen Gesetzesanforderungen für Primärenergiefaktoren aufrechterhalten.

Satz 3 stellt sicher, dass die Vorgaben des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d und des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe c entsprechend bei der Verwendung von grünem Wasserstoff Anwendung finden. Damit werden im Wesentlichen die gleichen Anforderungen an grünen Wasserstoff und seine Derivate wie an Biomethan bzw. biogenes Flüssiggas gestellt.

### **Zu Absatz 3**

Nach Absatz 3 darf nur Biomethan zur Erfüllung der Pflicht genutzt werden, wenn über ein Kalenderjahr insgesamt nicht mehr als 40 Masseprozent Mais (Ganzpflanze) und Getreidekorn einschließlich Körnermais zur Biomethanerzeugung eingesetzt wurden. Damit wird gleichlaufend zu den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes gewährleistet. Ziel der Vorgabe ist es den in einigen Regionen in der Vergangenheit zu beobachtenden negativen Auswirkungen eines flächendeckenden Anbaus insbesondere der Energiepflanze Mais entgegenzuwirken. Zudem wird für Anlagenbetreiberinnen und Anlagenbetreiber ein Anreiz geschaffen, verstärkt andere Einsatzstoffe zu mobilisieren. Der anteilige energetische Beitrag von Mais und Getreidekorn kann über die in der Biomasseverordnung festgelegten einsatzstoffbezogenen Energieertragswerte ermittelt werden. Als Getreidekorn gilt auch Körnermais.

Der Nachweis über den Bezug von Biomethan erfolgt wie bisher bei der Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Neubau und wie im Erneuerbare-Energien-Gesetz über das sogenannte Massebilanzsystem.

### **Zu § 71g (Anforderungen an Heizungsanlagen bei Nutzung von fester Biomasse)**

In dem neu eingefügten **§ 71g** wird geregelt, dass Anlagen zur Verbrennung fester Biomasse (Stückholz, Pellets oder Hackschnitzel) zur Verbesserung der Betriebsqualität mit Pufferspeichern und einer solarthermischen Anlage oder einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden müssen. Die Kombination mit Solaranlagen liegt aus mehreren Gründen nahe. Der Wärmebedarf ist im Sommer viel geringer als während der Heizperiode, der Biomassekessel arbeitet dann überwiegend im Teillastbetrieb. Durch das Strahlungsangebot hingegen kann bei einer entsprechend dimensionierten Solaranlagen der Wärmebedarf für die Trinkwarmwasserbereitung im Sommer sehr weitgehend solar abgedeckt und dadurch der Biomasseeinsatz reduziert werden. Der Installationsaufwand für die Solaranlage ist zudem deutlich geringer, wenn der Pufferspeicher bereits vorhanden ist.

#### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 regelt Anforderungen für die Anlagentechnik der Heizungsanlage und die notwendige Kombination der Heizungsanlage mit einer solarthermischen Anlage oder einer Photovoltaikanlage zur Wärmeerzeugung.

In Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird bestimmt, dass bei der Nutzung von fester Biomasse die Heizungsanlage mit einem Pufferspeicher auszustatten ist, der mindestens nach DIN V 18599-5: 2018-09 zu dimensionieren ist. Das bedeutet, dass der Pufferspeicher mindestens die Standardwerte der DIN V 18599-8: 2018-09 Kapitel 6.4.3.1 entsprechen muss: Das Volumen eines Speichers, der in Kombination mit einem Biomasse-Wärmeerzeuger betrieben wird, wird demnach mit einem Speichervolumen in Litern  $V_s = 50 P_n$  (Nennleistung in kW) angesetzt.

Nummer 2 bestimmt, dass die Heizungsanlage zudem mit einer solarthermischen Anlage oder einer Photovoltaikanlage zur Wärmeerzeugung kombiniert werden muss. Beispielsweise kann bei der zweiten Alternative die Wärmeerzeugung durch eine Wärmepumpe mit dem von der Photovoltaikanlage erzeugten Strom erfolgen. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Warmwasserbedarf außerhalb der Heizungsperiode durch solare Strahlungsenergie gedeckt wird, so dass die Anlage zur Nutzung für feste Biomasse ausgeschaltet werden kann. Dies ist ein wesentlicher Beitrag, damit die knappen Biomasse-Kapazitäten schonend genutzt werden. Entsprechend der Definition für erneuerbare Energien in § 3 Absatz 2 Nummer 3 sowie der bestehenden Regelung des § 36 ist es notwendig, dass der Strom aus erneuerbaren Energien gebäudenah erzeugt wird. Damit wird eine klare Grenze zum Bezug von erneuerbarem Strom aus dem Netz gezogen, mit dem die der Anforderung zur Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 10 Absatz 2 Nummer 3 des Gesetzes nicht erfüllt werden kann.

Satz 2 bestimmt, dass die Anforderung des Satz 1 Nummer 2 nicht für Einzelraumfeuerungsanlagen, Hallenheizungen und Gebäuden ohne zentrale Warmwasserversorgung gelten. Denn in diesen Fällen ist regelmäßig entweder kein Platz für eine solarthermische Anlage oder einer Photovoltaikanlage oder es treten andere technische Herausforderungen bei der Umsetzung auf.

#### **Zu Absatz 2**

Absatz 2 regelt weitere Anforderungen der Anlagentechnik der kombinierten Anlagen. Absatz 2 Satz 1 bestimmt, dass die solarthermische Anlage mindestens nach den Standardwerten der DIN V 18599-8:2018-09 zu dimensionieren ist.

Satz 2 führt die Regelung des bisherigen § 35 Absatz 2 fort. Demnach gilt die Anforderung an die solarthermische Anlage unter typischen Voraussetzungen als erfüllt. Die Regelung bestimmt, dass eine solarthermische Anlage mit der in der Regelung vorgegebenen Mindestkollektorfläche installiert und betrieben wird. Die Mindestfläche beträgt bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen 0,04 Quadratmeter Aperturfläche je Quadratmeter Nutzungsfläche (Nummer 1), bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen 0,03 Quadratmeter Aperturfläche je Quadratmeter Nutzungsfläche (Nummer 2). Die Regelung über die Aperturfläche macht aufwendige Berechnung einer prozentualen Mindestdeckungsanteils entbehrlich. Die vorgegebenen Kollektorflächen von 0,03 bzw. 0,04 Quadratmeter sind geeignet, den typischen Warmwasserbedarf von Wohngebäuden außerhalb der Heizperiode weitgehend durch Solarthermie zu decken.

Satz 3 bestimmt, dass bei einer Photovoltaikanlage eine äquivalente Menge an Wärme erzeugt werden muss. Diese Regelung ist deshalb erforderlich, weil in der DIN V 18599-8:2018-09 bisher keine Standardwerte für die Dimensionierung einer Photovoltaikanlage vorhanden sind.

Satz 4 dient der Vereinfachung und regelt eine entsprechende Bestimmung für Photovoltaikanlagen. Demnach gilt die Anforderung an die Photovoltaikanlage als erfüllt, wenn die Nennleistung in Kilowatt mindestens das 0,03fache der Nutzfläche beträgt. Es wurde bewusst auf den im aufgehobenen § 36 vorgesehenen Bezug zur Geschoszahl verzichtet. Anstelle dessen ist vorgesehen, dass in Fällen, in denen dieser Wert die vorhandenen geeigneten Dachflächen des Gebäudes überschreitet, es ausreichend ist, wenn alle geeigneten Dachflächen des Gebäudes mit Photovoltaikmodulen belegt werden.

### **Zu Absatz 3**

**Absatz 3** entspricht der bestehenden Regelung in § 38 Absatz 2 - alt - und entwickelt diesen geringfügig weiter. Demnach ist vom Betreiber der Anlage sicherzustellen, dass bei der Nutzung von fester Biomasse in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV für die Anrechnung an die Erfüllung von § 71 erforderlich ist, dass die Nutzung in einem Biomassekessel oder einem automatisch beschickten Biomasseofen erfolgt. Hierbei gab es im Rahmen der Neuregelung eine technologische Öffnung: Es ist bei automatisch beschickten Biomasseofen für die Anrechnung nicht mehr erforderlich, das Wasser als Wärmeträger eingesetzt wird. Offene Kamine nach § 2 Nummer 12 der 1. BImSchV sowie handbeschickte Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nummer 3 der 1. BImSchV sind vom Anwendungsbereich der Regelung ausgenommen. Dies ergibt sich bereits aus der Begriffsbestimmung des § 3 Absatz 1 Nummer 14a.

Wie bisher im Rahmen des § 38 darf ausschließlich Biomasse nach § 3 Absatz 1 Nummer 4, 5, 5a, 8 oder Nummer 13 der 1. BImSchV eingesetzt werden.

### **Zu § 71h (Anforderungen an Wärmepumpen-Hybridheizungen)**

In dem neu eingefügten **§ 71h** über die allgemeine Formulierung zur Kombination unterschiedlicher Wärmeerzeuger in § 71 hinaus geregelt, unter welchen Bedingungen eine Kombination aus einer Wärmepumpe die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllt.

Satz 1 gibt vor, dass bei einem bivalent parallelen Betrieb ein Vorrang für die Wärmepumpe vorgesehen sein muss. Zudem muss, wenn der Spitzenlastkessel mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, dieser ein Brennwertkessel sein. Die Pflicht zur Sicherstellung des bivalenten Betriebs trifft den Verantwortlichen nach § 8, da es sich um eine geräteseitige Einstellung handelt.

Nach Satz 2 wird im Falle der Erfüllungsoption nach § 71 Absatz 2 Nummer 5 vereinfachend vorgegeben, dass die thermische Leistung der Wärmepumpe mindestens 30 Prozent der Heizlast des von der Wärmepumpen-Hybridheizung versorgten Gebäudes oder Gebäudeteils betragen muss. In diesem Fall davon ausgegangen, dass dies zu einem

mindestens 65-prozentigem Deckungsanteil der Wärmepumpe führt. Ein gesonderter rechnerischer oder messtechnischer Nachweis des erreichten Deckungsanteils ist bei Erfüllung des Leistungsanteils nicht erforderlich.

Satz 3 sieht eine weitere Vereinfachung gilt für Wärmepumpen vor, die nach DIN EN 14825 geprüft werden. Für diese gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die thermische Leistung der Wärmepumpe beim Teillastpunkt „A“ unter mittleren Klimabedingungen mindestens 30 Prozent der Leistung der Spitzenlasterzeugers beträgt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Spitzenlasterzeuger so dimensioniert ist, dass er zur vollständigen Abdeckung der Heizlast und ggf. weiterer Verbraucher (z.B. Warmwasserversorgung) in der Lage ist.

### **Zu § 71i (Übergangsfristen bei Heizungshavarien und bei Wärmenetzanschlüssen)**

Bis spätestens 2045 müssen alle Heizungsanlagen vollständig auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Die Einführung der 65-Prozent-EE-Vorgabe ist hierfür ein wichtiger Schritt. Es gibt aber Fälle, in denen die Umsetzung dieser Vorgabe bereits ab dem Jahr 2024 aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen eine besondere Herausforderung darstellen kann. Vor diesem Hintergrund sehen die §§ 71i bis 71k befristete Sonderregelungen vor, bei deren Vorliegen auch nach dem 1. Januar 2024 noch reine fossile Heizungen, egal ob neu, gebraucht oder geliehen, für einen kurzen Übergangszeitraum eingebaut werden dürfen

#### **Zu Absatz 1**

Nach **Absatz 1 Satz 1** muss bei einer Heizungshavarie die Pflicht zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 nicht sofort beim Heizungseinbau, sondern erst innerhalb von drei Jahren nach dem Heizungsaustausch erfüllt werden. Unter Heizungshavarien sind Fälle zu fassen, in denen der Betrieb der Heizungen nicht mehr möglich ist, die Anlage nicht mehr repariert werden kann und schnell ausgetauscht werden muss.

In der Übergangszeit kann vorübergehend eine (ggf. gebrauchte oder geliehene) Gas- oder Ölheizung eingebaut und betrieben werden. Innerhalb von drei Jahren ist die vorübergehend eingebaute Gas- oder Ölheizung durch eine Heizung ergänzen oder ersetzen, die die Anforderungen des § 71 ff. erfüllt. Der Einsatz von Stromdirektheizungen ist als Übergangslösung ebenfalls zulässig.

Bei Bestandsgebäuden kann auch eine Gas- oder Ölheizung eingebaut und betrieben werden, die innerhalb von drei Jahren in eine Hybridheizung umgebaut wird. Nach dem Umbau kann dann der Gas- oder Ölkessel für die Spitzenlast genutzt werden, sofern die Grundlast entsprechend der 65-Prozent-EE-Vorgabe durch eine erneuerbare Heizung gedeckt wird.

**Absatz 1 Satz 2** präzisiert den Zeitpunkt des Fristbeginns. Die dreijährige Frist beginnt mit der Aufnahme von Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage und nicht erst mit der Installation der neuen Heizungsanlage zu laufen. Maßgeblich für den Fristbeginn ist demnach der Tag, an dem erstmals Installationsarbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden.

**Absatz 1 Satz 3** stellt klar, dass Spezialregelungen für Gasetagenheizungen (§ 71j Absatz 1) und für Einzelraumfeuerungsanlagen (§ 71j Absatz 5) sowie für Hallenheizungen (§ 71k Absätze 1 und 2) gelten. Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden.

## **Zu Absatz 2**

Nach **Absatz 2** soll es auch in den Fällen, in denen der Anschluss an ein Wärmenetz konkret absehbar ist, eine Ausnahme von der Pflicht zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe für einen Übergangszeitraum geben.

Grundsätzlich ist der Anschluss an ein Wärmenetz eine zentrale Erfüllungsoption, insbesondere für Gebäude in Ballungszentren, da hierdurch kostengünstig und großflächig die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung unter Ausnutzung vielfältiger Potenziale an erneuerbaren Energien oder Abwärme erfolgen kann.

Dem Ausbau und der Verdichtung der vorhandenen Wärmenetze und dem Bau von neuen Wärmenetzen kommt daher ein besonders hoher Stellenwert bei der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung zu und löst Herausforderungen bei der Dekarbonisierung von Gebäuden in Ballungszentren. In vielen Fällen dürfte ein Anschluss ab dem Jahr 2024 aber noch nicht möglich sein, weil die Wärmenetzstruktur in Deutschland noch nicht entsprechend ausgebaut ist. Daher soll im Bestand für eine befristete Zwischenzeit eine andere Heizung eingebaut werden dürfen, die den Vorgaben nach § 71 bzw. die dort genannten Erfüllungsoptionen noch nicht entspricht. Voraussetzung hierfür ist, dass der Wärmenetzbetreiber einen Plan zum Ausbau seines Netzes vorgelegt hat und das Gebäude des nach § 71 Absatz 1 Verantwortlichen nach diesem Plan mit hinreichender Wahrscheinlichkeit innerhalb von fünf Jahren an das Wärmenetz angeschlossen werden kann oder eine Anschlusszusage eines Wärmenetzbetreibers gegenüber dem Eigentümer des Gebäudes vorliegt und der nach § 71 Absatz 1 Verantwortliche sich gegenüber dem Wärmenetzbetreiber verpflichtet hat, sein Gebäude innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall der Heizungsanlage an das Wärmenetz anzuschließen und sicher hierüber versorgen zu lassen.

Mit der Ergänzung nach Satz 2 wird die Übergangsfrist auf maximal 10 Jahre ausgeweitet, wenn sowohl die Voraussetzungen nach Satz 1 Nummer 1 auf Seiten des Wärmenetzbetreibers als auch nach Nummer 2 betreffend die Anschlusszusage des Gebäudeeigentümers vorliegen und zusätzlich der Wärmenetzbetreiber sich verpflichtet, einen Wärmeliefervertrag zu einem angemessenen Preis anzubieten. Die Angemessenheit des Preises für die Wärmelieferung soll künftig durch eine zuständige Behörde festgestellt werden.

## **Zu § 71j (Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen)**

Eine Reihe von Gebäuden verfügen nicht über eine zentrale Heizungsanlage zur Erzeugung von Raumwärme und/oder Warmwasser mit einem zentralen Verteilnetz dieser Wärme in alle Wohnungen oder Gebäudeteile. Stattdessen versorgen dezentrale Heizungen (sog. Etagenheizungen) in den einzelnen Wohnungen oder Gebäudeteilen nur diese Einheiten des Gebäudes mit Wärme und/oder Warmwasser. Solche Etagenheizungen können mit Gas betrieben werden (sog. Gasetagenheizungen), aber auch mit anderen festen (z.B. Kohle oder Holz) oder flüssigen Brennstoffen. Die Regelungen für Etagenheizungen sollen entsprechend auch für raumweise Einzelraumfeuerungsanlagen nach der Definition in § 2 Nummer 3 der 1. BImSchV. gelten. In beiden Fällen ist eine Entscheidung zu treffen, ob das Konzept der dezentralen – wohnungsweisen oder raumweisen – Versorgung mit neuen dezentralen Anlagen, die die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erfüllen, fortgeführt werden soll oder ob eine Zentralisierung der Heizungsanlage die bessere Maßnahme ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine effiziente und nachhaltige Umstellung der Anlagen auf mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien häufig nur durch eine Zentralisierung des gesamten Heizungssystems des Gebäudes sinnvoll möglich ist. Für diesen Entscheidungsbedarf soll § 71j die erforderliche Zeit einräumen, da andernfalls die Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien bei einer Etagenheizung bereits eintrete, wenn die erste Etagenheizung oder der erste Einzelofen im Gebäude nach Inkrafttreten der Regelungen ausfällt und erneuert werden muss. Deshalb ist für diese Fälle eine besondere Übergangsregelung in § 71j aufgenommen worden.

Die Verpflichtung trifft den jeweils verantwortlichen Gebäudeeigentümer im Sinne des § 8. Hierfür ist es unerheblich, ob der Gebäudeeigentümer eine einzelne Person oder eine Eigentümergemeinschaft ist oder es sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz handelt; für diesen Fall sieht § 71k besondere Verfahrensregelungen vor.

### **Zu Absatz 1**

Nach **Absatz 1** erhalten die Gebäudeeigentümer (oder in den Fällen von Wohneigentümergeinschaften (WEG) die Eigentümerversammlung) mehr Zeit für die Entscheidung über eine Zentralisierung des Heizungssystems und die notwendige Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe. Sofern der Gebäude- oder Wohnungseigentümer nicht bereits nach Inkrafttreten des Gesetzes und vor dem aufgrund eines irreparablen Ausfalls erforderlichen Neueinbaus einer Etagenheizung eine Entscheidung über die Zentralisierung getroffen hat, beginnt mit dem Zeitpunkt des aufgrund eines Ausfalls der alten Anlage erforderlichen Einbaus der ersten neuen Etagenheizung in einem Gebäude nach Inkrafttreten des Gesetzes eine dreijährige Übergangsfrist, innerhalb derer die Eigentümer entscheiden müssen, ob sie weiterhin das Gebäude mit dezentralen Wärmeerzeugern oder mit einer neu einzubauenden zentralen Heizungsanlage heizen wollen und wie sie die Anforderung der 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllen wollen. Ebenso ist denkbar, dass der Gebäude- oder Wohnungseigentümer eine Gas- oder Etagenheizung oder Einzelraumfeuerungsanlage freiwillig austauscht oder austauschen lässt. Auch in diesen Fällen beginnt die dreijährige Entscheidungsfrist mit der Aufnahme der Installationsarbeiten zu laufen.

Innerhalb der Drei-Jahres-Frist des Absatz 1 dürfen vorübergehend noch Etagenheizungen ohne Einhaltung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 eingebaut werden.

### **Zu Absatz 2**

In **Absatz 2** ist geregelt, dass Eigentümer – oder Eigentümerversammlungen bei einer WEG – spätestens innerhalb der nach Absatz 1 gewährten Übergangszeit von drei Jahren entschieden haben müssen, ob das Gebäude künftig zentral über eine Heizungsanlage zu versorgen ist. Sofern sie die Eigentümer innerhalb dieser Frist für eine Zentralisierung entscheiden, werden im Anschluss daran weitere drei Jahre zur Umsetzung gewährt; für in der Zwischenzeit eingebaute Etagenheizungen muss die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht eingehalten werden. Damit können Etagenheizungen in der gesamten Zwischenzeit bis zur Fertigstellung der Zentralheizung (max. sechs Jahre) eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen müssen. Sie können also bis zur Fertigstellung der Zentralheizung weiterhin Erdgas nutzen und müssen in der Zwischenzeit nicht z.B. Biomethan oder andere grüne Gase beziehen oder eine Etagenwärmepumpe einbauen, um die Pflicht zu erfüllen. Die Eigentümer sind aber verpflichtet, nach Fertigstellung der neuen Zentralheizung ihre Wohnung unverzüglich innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellung an diese anzuschließen. Damit ist sichergestellt, dass mit dem Austausch von vorübergehend eingebauten Etagenheizungen nach maximal sieben Jahren und dem Anschluss der Wohnungen an die neue Zentralheizung eine Heizungsanlage für das Gebäude mit allen Wohnungen betrieben wird, die die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erfüllt.

Wenn der Gebäudeeigentümer innerhalb der Frist nach Absatz 1 keine Entscheidung trifft, muss er die Wärmeversorgung künftig auf eine Zentralheizung umstellen, die die Vorgabe der 65-Prozent-EE-Pflicht erfüllt.

### **Zu Absatz 3**

Wenn der Eigentümer innerhalb der ersten drei Jahre nach der aufgrund eines Ausfalls ersten, neu eingebauten Etagenheizung entschieden hat, dass im Gebäude die Wärme auch weiterhin dezentral erzeugt werden soll, muss nach **Absatz 3** jede nach Ablauf dieser Frist neu eingebaute oder aufgestellte dezentrale Heizungsanlage die Vorgaben nach § 71

Absatz 1 erfüllen und die 65-Prozent-EE-Vorgabe einhalten. Anlagen, die in der Zwischenzeit zum Zweck der Inbetriebnahme neu eingebaut oder aufgestellt wurden, müssen die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 nach Ablauf eines weiteren Jahres erfüllen, also nach maximal vier Jahren nach Einbau oder Aufstellung der ersten Etagenheizung. Mit dieser Regelung wird eine gleichwertige Behandlung der Fälle nach Absatz 2 sichergestellt, bei der die in der Zwischenzeit übergangsweise eingebauten Etagenheizungen nach Fertigstellung der Zentralisierung binnen eines Jahres daran anzuschließen sind. Andernfalls könnte ein Fehlanreiz zur Fortführung von dezentralen Etagenheizungen und ihrem verstärkten Einbau in den ersten Jahren vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 entstehen, die bis zum 31.12.2044 noch mit fossilem Gas betrieben werden könnten.

#### **Zu Absatz 4**

In **Absatz 4** ist geregelt, dass dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die entsprechenden Entscheidungen nach den Absätzen 2 oder 3 unverzüglich zu übermitteln sind. Sofern der Gebäudeeigentümer dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger innerhalb der Frist nach Absatz 1 keine Entscheidung nach Absatz 2 übermittelt, tritt die Verpflichtung zur Zentralisierung nach Absatz 2 Satz 4 ein.

#### **Zu Absatz 5**

In **Absatz 5** ist geregelt, dass die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 für Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nummer 3 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (sog. Einzelöfen) entsprechend anzuwenden sind, soweit sie zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon betrieben werden; hiervon ausgenommen sind demnach Feuerungsanlagen, die primär Kochzwecken dienen.

Von dieser Vorschrift sind sowohl handbeschickte (z.B. mit Kohle, Holz oder Öl) als auch automatisch beschickte (z.B. mit Gas) Einzelraumfeuerungsanlagen erfasst. Ausgenommen ist der Austausch von Stromdirektheizungen nach § 71d Absatz 3.

Die entsprechende Anwendung führt zur notwendigen Entscheidungsfindung und Umsetzung der entschiedenen Variante nach den Vorgaben der Absätze 1 bis 4.

#### **Zu § 71k (Übergangsfrist für Hallenheizungen)**

Hallengebäude mit einer Raumhöhe größer 4 m werden im Bestand oft durch dezentrale Heizungssysteme mit Wärme versorgt. Die Gebäude werden nutzungsbedingt oft zeitlich oder örtlich eingeschränkt beheizt. Die absehbare Nutzungsdauer der Gebäude ist teilweise deutlich kürzer als bei anderen Gebäuden. Der Einbau zentraler Heizungssysteme mit der Verpflichtung zur Nutzung von mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien wäre oft mit erheblichen technischen Schwierigkeiten und unzumutbar hohen Kosten verbunden. Diese spezifischen Bedingungen erfordern zusätzliche Erfüllungsoptionen gegenüber Gebäuden in Geschossbauweise.

Bei der Verwendung von Stromdirektheizungen in Hallen gilt § 71d Absatz 4.

#### **Zu Absatz 1**

**Absatz 1** räumt eine 10-jährige Übergangsfrist ab dem Zeitpunkt des Neueinbaus in den Fällen ein, dass einzelne dezentrale Gebläse- oder Strahlungsheizungen ausgetauscht werden müssen und die Gesamteinsparung an Endenergie nach Absatz 2 nicht erreicht wird. Dafür müssen die neuen Anlagen der besten verfügbaren Technik entsprechen. Jede weitere einzelne dezentrale Gebläse- oder Strahlungsheizung, die vor Ablauf der Frist nach Satz 1 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut, aufgestellt und betrieben wird, kann noch bis zum Ende der Frist nach Satz 2 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Alle dezentralen Gebläse- oder Strahlungsheizungen müssen spätestens nach elf Jahren nach Beginn der Frist nach Satz 1 die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erfüllen. Andernfalls



könnte ein Fehlanreiz zur Fortführung von dezentralen Heizungssystemen und ihrem verstärkten Einbau in den ersten Jahren vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 entstehen, die bis zum 31.12.2044 noch mit fossilen Brennstoffen betrieben werden könnten.

## **Zu Absatz 2**

**Absatz 2** lässt den Einsatz eines neuen dezentralen Heizsystems für eine Übergangszeit von zwei Jahren zu, wenn der Energieverbrauch des neuen Systems gegenüber dem Zustand vor der Erneuerung des Heizungssystems nachweislich um mindestens 40 Prozent verringert wird. Die Energieeinsparung kann durch unterschiedliche technische Maßnahmen erreicht werden, wie beispielsweise den Einbau von Geräten mit höheren Strahlungswirkungsgraden, die Brennwertnutzung, Wärmerückgewinnung aus Abgasen, den Einbau von Solar-Kollektoren, verbesserte Regelung, ein Monitoring des Energieverbrauchs oder auch bauliche Wärmeschutzmaßnahmen.

Der Nachweis ist durch eine einjährige Erfassung des Heizenergieverbrauchs nach der Heizungserneuerung zu erbringen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass im Sonderfall der dezentralen Hallenheizungen eine Heizungserneuerung mindestens mit einer maßgeblichen Verringerung des Energieverbrauchs verbunden ist. Diese Option wird sich nur realisieren lassen, wenn ein gesamtes dezentrales System ersetzt wird. Beim Ersatz von Einzelanlagen wird Absatz 1 Anwendung finden.

Sofern nach Ablauf der zweijährigen Übergangsfrist keine Reduktion des Energieverbrauchs des neuen Systems um mindestens 40 Prozent gegenüber dem Zustand vor der Erneuerung des Heizungssystems nachgewiesen wird, ist die Anlage mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien zu betreiben.

## **Zu § 71I (Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer)**

Der neu eingefügte **§ 71I** regelt das Verfahren der Umsetzung der Pflicht aus § 71 für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer. Diese Adressaten der 65%-EE-Vorgabe stehen insbesondere bei Gasetagenheizungen vor der sehr komplexen Herausforderung, dass der Verwalter die Aufgabe hat, ein Konzept für die Umsetzung dieser Verpflichtung zu erarbeiten und zur Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung vorzulegen. Dazu bedarf er der erforderlichen Informationen, die sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum betreffen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihrerseits muss auf Basis einer umfassend vorbereiteten Grundlage die Entscheidung über eine Zentralisierung der Heizungsanlage oder eine Fortführung von dezentralen, wohnungswisen Heizungen treffen, die anschließend alle mitzutragen haben. Angesichts der Dringlichkeit der Regelung in § 71j, die zwar mehrjährige Übergangsfristen sowohl für die Entscheidungsfindung als auch für die Zentralisierungsmaßnahme vorsieht, ist die Entscheidungsfindung nicht im üblichen Rhythmus von Eigentümersammlung nur einmal pro Jahr möglich. Deshalb sind besonderen Verfahrensregelungen insbesondere für Gebäude erforderlich, die dezentral mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgt werden, also mit Gasetagenheizungen oder Einzelfeuerungsanlagen. Das Verfahren für dezentral versorgte Gebäude ist in den Absätzen 1 bis 8 geregelt. Für zentralbeheizte Gebäude sieht Absatz 9 im Fall einer Heizungshavarie ein beschleunigtes Entscheidungsverfahren vor.

## **Zu Absatz 1**

**Die Absätze 1 bis 3** sehen eine Bestandsaufnahme aller dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen in einem Gebäude vor. Diese ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes durchzuführen und dient der Aufbereitung aller erforderlichen Unterlagen, die als Grundlage für die Erarbeitung eines Konzeptes zur Umsetzung der Pflicht aus § 71 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erforderlich sind. Der Verwalter organisiert und begleitet die Erarbeitung des Konzeptes. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berät anschließend über das Konzept in seinen verschiedenen Entwicklungsstadien und fasst schließlich einen Beschluss darüber, wie die Pflicht aus § 71 in dem jeweiligen Gebäude

umzusetzen ist. Der Verwalter führt den Beschluss sodann aus. Das Konzept umfasst stets auch eine Entscheidung darüber, ob das Konzept der dezentralen – wohnungsweisen oder raumweisen – Versorgung mit neuen dezentralen Anlagen, die die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 erfüllen, fortgeführt werden soll oder ob eine Zentralisierung der Heizungsanlage die bessere Maßnahme ist. Wird nur ein Teil des Gebäudes dezentral beheizt, so muss das Konzept eine Entscheidung darüber enthalten, ob künftig auch dieser Teil über eine (bereits vorhandene) zentrale Heizungsanlage zu versorgen ist.

**Absatz 1** verpflichtet den Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dazu, notwendige Informationen über Etagenheizungen im Gebäude bei dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger anzufordern. Nach Satz 1 ist für Gebäude, in denen mindestens eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, der Verwalter verpflichtet, binnen drei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes – bis zum 31. März 2024 – die Mitteilung von Informationen über vorhandene Gasetagenheizungen von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu verlangen. Umfasst sind alle Informationen, die zur Erarbeitung des Konzeptes für die Umsetzung der Pflichten aus § 71 dienen können.

Satz 2 zählt die Informationen auf, deren Mitteilung verlangt werden kann. So sind nach Satz 2 Nummern 1 bis 3 die Art der Anlage, das Datum ihrer Inbetriebnahme und Angaben über ihre Funktionstüchtigkeit mitzuteilen. Informationen über die Funktionstüchtigkeit umfassen die Angabe, ob die Anlage bestimmungsgemäß betrieben werden kann, sowie gegebenenfalls zusätzliche Hinweise über bekannte Funktionsstörungen, Reparaturbedarfe und Ausfälle, die auf eine bevorstehende Havarie hindeuten können. Notwendig sind schließlich nach Satz 2 Nummer 4 Angaben über die Leistung der Anlage.

Nach Satz 3 hat der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger auf Anfrage des Verwalters grundsätzlich das letzte Formblatt nach § 4 Absatz 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes zu übermitteln, das im Kkehrbuch abgelegt ist. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger führt regelmäßig eine Feuerstättenschau durch und setzt anschließend in einem Feuerstättenbescheid die notwendigen Arbeiten fest; die Durchführung dieser Arbeiten weist der Gebäude- oder Wohnungseigentümer durch ein Formblatt nach, das er an den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger übermittelt. Dieses wird im Kkehrbuch abgelegt. Die in dem Formblatt einzutragenden Informationen sind in § 5 der Kkehr- und Überprüfungsordnung in Verbindung mit Anlage 2 zu der Verordnung geregelt. Das Formblatt enthält die nach Satz 2 erforderlichen Informationen, also Anlagenart, Errichtungsdatum, Funktionstüchtigkeit, Leistung und Zustand der Anlage. Liegt dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger ein Formblatt nicht vor, so stellt er die ihm vorliegenden Informationen, die nach Satz 2 notwendig sind, selbst zusammen.

## **Zu Absatz 2**

Absatz 2 sieht vor, dass der Verwalter bei den Wohnungseigentümern die vorhandenen Informationen anfordert, die für die Erarbeitung eines Umsetzungskonzeptes nützlich sein können. Nach Satz 1 ist der Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, binnen drei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes – bis zum 31. März 2024 – die Mitteilung von Informationen über den energetischen Zustand aller zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen sowie sämtliche dem Wohnungseigentümer bekannten Tatsachen, die der Erstellung des Umsetzungskonzeptes dienlich sein können. Dieser Tatbestand erfasst sämtliche Informationen über den Zustand der Heizungsanlage, die der Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkerarbeiten in der Wohnung erlangt haben kann. An technischer Ausstattung erfasst der Tatbestand neben der Wärmeerzeugungsanlage sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper sowie sämtliche Modifikationen, die der Wohnungseigentümer selbst angebracht oder beauftragt hat. Auch umfasst sind Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, wie etwa Dämmmaßnahmen, die im Sondereigentum stehen. Von der Mitteilungspflicht sind nur Informationen erfasst, deren Relevanz der Wohnungseigentümer selbst erkennen und einordnen

kann sowie solche Informationen, die dem Eigentümer bereits vorliegen und die nicht erst durch Hinzuziehung eines Dritten erhoben werden müssen.

Satz 2 verpflichtet die Wohnungseigentümer, dem Verwalter die angeforderten Informationen innerhalb von zwei Monaten nach der Aufforderung mitzuteilen.

Satz 3 ordnet schließlich an, dass die Wohnungseigentümer Änderungen, die die in Satz 2 aufgeteilten Informationen betreffen, dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen haben. Dazu gehört insbesondere die Mitteilung über den Ausfall einer alten und Einbau einer neuen Etagenheizung.

### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 regelt die Information aller Wohnungseigentümer über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme durch den Verwalter.

Nach Satz 1 stellt der Verwalter nach dem Ablauf der Mitteilungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 die nach Absatz 1 und Absatz 2 erhaltenen Informationen in einer konsolidierten Fassung zusammen. Diese fasst die Informationen übersichtlich, aber detailliert genug zusammen, um den Wohnungseigentümern als eine Grundlage für das Verfahren nach den Absätzen 5 und 6 dienen zu können, in dem über das Konzept der Umsetzung der Pflicht nach § 71 entschieden wird. Der Verwalter hat die konsolidierte Fassung den Wohnungseigentümern innerhalb eines Monats nach Ablauf der Mitteilungsfrist für die Wohnungseigentümer nach Absatz 2 Satz 1 zur Verfügung zu stellen. Dies kann durch Post- oder E-Mail-Versand, durch elektronische Bereitstellung in einem Internetportal oder durch Bereitstellung in Papierform bei Gelegenheit einer Informationsveranstaltung geschehen.

Satz 2 verpflichtet den Verwalter dazu, Mitteilungen der Wohnungseigentümer über wesentliche Änderungen der Angaben über den Zustand der Heizungsanlage in ihrer Wohnung nach Absatz 2 Satz 1 unverzüglich an alle Wohnungseigentümer weiterzuleiten.

### **Zu Absatz 4**

Absatz 4 Satz 1 regelt die Einleitung des Entscheidungsverfahrens zur Umsetzung der Pflicht aus § 71. Sofern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht vorausschauend – vor dem Ausfall der ersten Gasetagenheizung – einen Beschluss zur Umsetzung der Pflicht aus § 71 gefasst und ggfls. umgesetzt hat, besteht nach dem Austausch einer alten und dem Einbau einer neuen Etagenheizung die Notwendigkeit schneller Entscheidungen. Sobald nach dem Inkrafttreten des Gesetzes in einem Bestandsgebäude nach dem Ausfall der alten Heizung eine neue Gasetagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme in einer Wohnung eingebaut oder aufgestellt wird und der Verwalter von diesem Umstand Kenntnis erlangt, hat der Verwalter innerhalb von 3 Wochen die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, d.h. die Einladung für die Wohnungseigentümerversammlung mit einer angemessenen Frist für den Termin der Versammlung zu versenden. Die dreiwöchige Frist dient dazu, das Entscheidungsverfahren so schnell wie möglich in Gang zu bringen, nach dem die dreijährige Übergangsfrist aus § 71j Absatz 1 Satz 1 zu laufen begonnen hat.

Nach Satz 2 darf die Versammlung jedoch frühestens 3 Wochen nach dem Zeitpunkt einberufen werden, an dem Verwalter den Wohnungseigentümern die Ergebnisse der Bestandsaufnahme nach Absatz 3 Satz 1 zugänglich gemacht hat. Diese Einschränkung stellt sicher, dass die einzuberufende Wohnungseigentümerversammlung auf der Grundlage hinreichender Informationen über die Ausstattung der Wohnungen stattfinden kann.

Satz 3 ordnet die entsprechende Anwendung des § 71i Absatz 1 Satz 2 an. Auch die dreiwöchige Frist zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung wird mit dem Beginn der Durchführung von Arbeiten zum Austausch einer Gasetagenheizung in Gang gesetzt.

## **Zu Absatz 5**

Absatz 5 enthält einige Vorgaben zu der Entscheidung über die Umsetzung der Pflicht aus § 71 sowie zu dem zeitlichen Ablauf des Entscheidungsprozesses.

Nach Satz 1 beschließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer innerhalb der Frist aus § 71j Absatz 1 über ein Konzept der Umsetzung der Pflicht aus § 71.

Satz 2 enthält Vorgaben zum zeitlichen Ablauf des Entscheidungsprozesses; der Verwalter hat notwendige organisatorische Maßnahmen zu treffen, um die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in die Lage zu versetzen, das Konzept nach Satz 1 zu erarbeiten. Hierzu hat der Verwalter insbesondere drei beispielhaft aufgezählte Verpflichtungen:

- Nach Nummer 1 setzt der Verwalter, sobald die Frist nach § 71j zu laufen begonnen hat, die Erfüllung der Pflicht nach § 71 auf die Tagesordnung der nächsten Wohnungseigentümerversammlung. Bei der „nächsten“ Wohnungseigentümerversammlung im Sinne von Nummer 1 wird es sich in aller Regel um die Versammlung handeln, die nach Absatz 4 einzuberufen ist. Um den Entscheidungsprozess voranzutreiben, ist die Umsetzung der Pflicht aus § 71 überdies in der Folge mindestens einmal jährlich auf die Tagesordnung zu setzen.
- Nach Nummer 2 hat der Verwalter, sobald sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf die Eckpunkte eines Umsetzungskonzeptes geeinigt und einen entsprechenden Beschluss gefasst hat, ein Umsetzungskonzept in allen Einzelheiten auszuarbeiten und das Ergebnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorzulegen. Dieses Konzept ist jeweils auf dem aktuellen Stand zu halten; dafür sind Mitteilungen neuer Informationen durch die Wohnungseigentümer nach Absatz 3 Satz 2 entsprechend zu berücksichtigen.
- Nach Nummer 3 hat der Verwalter, falls ein Umsetzungskonzept bereits beschlossen wurde, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Satz 3 verpflichtet den Verwalter, bei der ersten Wohnungseigentümerversammlung nach Absatz 3 auf die Rechtsfolge nach § 71j Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen, nach der die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Maßgabe § 71j Absatz 2 Sätze 1 bis 3 zur Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung des Gebäudes oder einen zentralen Wärmenetzanschluss verpflichtet ist, sofern sie innerhalb der vorgegebenen Frist keine Entscheidung nach § 71j Absatz 2 Satz 1 trifft.

## **Zu Absatz 6**

Absatz 6 regelt gesondert die Entscheidung der Wohnungseigentümer über die Frage, ob eine dezentrale Wärmeversorgung beibehalten oder durch eine zentrale Versorgung ersetzt werden soll. Wird in einem Gebäude nur ein Teil der Wohnungen mit dezentralen Heizungsanlagen versorgt, so gelten die Regelungen in Absatz 6 für die Frage, ob diese Wohnungen an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden sollen.

Satz 1 regelt die Mehrheitsverhältnisse, die für die Entscheidung über eine der beiden Alternativen notwendig sind. Nach Nummer 1 ist eine Entscheidung für eine Beibehaltung der zentralen Wärmeversorgung nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und zwei Dritteln aller Miteigentumsanteile möglich. Demgegenüber kann eine Entscheidung für eine Zentralisierung der Wärmeversorgung bereits mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und einer Mehrheit der Miteigentumsanteile getroffen werden. Das Gefüge der Abstimmungsquoren in Satz 2 begünstigt eine Zentralisierung, weil eine Zentralisierung zwar mit größerem Aufwand und mit größeren Investitionskosten verbunden ist als eine Beibehaltung der dezentralen Versorgung, aber vielfältigere Erfüllungsoptionen bietet,

namentlich die Möglichkeit eines Wärmenetzanschlusses und ein vielfältigeres Angebot an Wärmepumpen und im Regelfall im Ergebnis die kostengünstigere Gesamtlösung für die Wohnungseigentumsgemeinschaft.

Satz 2 ordnet die Zentralisierung der Wärmeversorgung für den Fall an, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer innerhalb der Frist nach § 71j Absatz 1 keinen Beschluss über die Umsetzung der Pflicht nach § 71 fasst. In diesem Fall kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Beibehaltung einer dezentralen Wärmeversorgung nicht mehr wirksam beschließen. Vielmehr verbleibt ihr nur noch die Entscheidung darüber, wie die Zentralisierung umzusetzen ist. Diese Rechtsfolge dient dazu, die Wohnungseigentümer zu der Einhaltung der Frist aus § 71j anzureizen. In der Sache entspricht sie der Richtung des Satzes 1, der die Zentralisierung nicht anordnet, aber durch die Abstimmungsquoten begünstigt.

### **Zu Absatz 7**

Absatz 7 regelt die Tragung der Kosten der Umsetzung der Pflicht aus § 71 innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Gebäuden mit einer dezentralen Wärmeversorgung.

Nach Satz 1 sind die Kosten einer Zentralisierung von den Wohnungseigentümern grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Über die Verteilung von Kosten, die aus der baulichen Änderung von Anlagen im Sondereigentum entstehen, fasst die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Satz 2 einen gesonderten Beschluss. Damit wird den Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung des Gebäudes Rechnung getragen, nach denen insbesondere zur Heizungsanlage zählende Gebäudebestandteile wie Leitungen und Heizkörper sowohl Gegenstand des Sonder- als auch des Gemeinschaftseigentums sein können.

Entscheidet sich die Wohnungseigentümergeinschaft dagegen für eine Beibehaltung der dezentralen Wärmeversorgung, tragen die Wohnungseigentümer die Kosten des Heizungstausches sowie damit verbundener baulicher Veränderungen im Rahmen des Sondereigentums grundsätzlich selbst. Ausgenommen sind notwendige bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum.

### **Zu Absatz 8**

Absatz 8 erweitert den Anwendungsbereich der Absätze 1 bis 7 auf Gebäude und Wohnungen, in denen Einzelfeuerungsanlagen nach § 71j Absatz 5 zur raumweisen Beheizung der Wohnung aufgestellt oder eingebaut sind und betrieben werden.

### **Zu Absatz 9**

Absatz 9 ordnet eine entsprechende Anwendung des Verfahrens nach Absatz 4 für die Fälle an, in denen in einem zentralbeheizten WEG-Gebäude eine Heizungshavarie auftritt. Dies ist nach § 71i der Fall, wenn die zentrale Heizungsanlage ausfällt, eine Weiternutzung nicht möglich ist und ein kurzfristiger Austausch erforderlich wird. Nach § 71i Absatz 1 muss bei einer Heizungshavarie die Pflicht zur Erfüllung der Anforderungen nicht sofort beim Heizungseinbau, sondern innerhalb von drei Jahren nach dem Heizungstausch erfüllt werden. Auch in diesem Fall ist in Gebäuden mit Gemeinschafts- und Sondereigentum die kurzfristige Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach den Absätzen 4 und 5 notwendig, um sicherzustellen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Entscheidungsfrist aus § 71i Absatz 1 wahren kann. Eine Anwendung des Absatzes 6 ist hingegen entbehrlich, weil in den Fällen des Absatzes 9 eine Entscheidung über die zentrale oder dezentrale Versorgung des Gebäudes nicht gesetzlich angeordnet ist. Eine Dezentralisierung der Versorgung nach einer Heizungshavarie ist unwahrscheinlich, bleibt aber möglich.

## **Zu Absatz 10**

Absatz 10 regelt die Rechte und Pflichten sowie besondere Vergütungsansprüche des Verwalters.

Satz 1 schränkt die Möglichkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 27 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ein, die Rechte und Pflichten des Verwalters im Hinblick auf die Regelungen der Absätze 1 bis 4 einzuschränken. Die Regelungen der Absätze 1 bis 4 dienen dazu, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einer Bestandsaufnahme der Heizungsanlagen und der dazugehörigen Ausstattung im Gebäude zu veranlassen und den Entscheidungsprozess über die Umsetzung der Pflicht aus § 71 schnell in Gang zu setzen. Die Regelung in Satz 1 soll verhindern, dass die Wohnungseigentümer die Rechte des Verwalters ihnen gegenüber beschränken, um die gesetzlich vorgesehenen Abläufe auszuhebeln oder zu verzögern.

Satz 2 regelt einen Vergütungsanspruch des Verwalters für den Fall, dass die Wahrnehmung der zusätzlichen Aufgaben nach den Absätzen 1 bis 9 nicht von den Pflichten des zugrunde liegenden Verwaltervertrages abgedeckt ist. Der Verwalter hat generell keinen Anspruch auf ein Sonderhonorar für Leistungen, zu deren Erbringung er gesetzlich verpflichtet ist (Landgericht (LG) München I, Beschluss vom 08.03.2012, Az.: 36 T 26007/11). Er hat aber Anspruch auf eine Vergütung von besonderen, insbesondere über die üblichen Tätigkeiten hinausgehenden Leistungen in Form eines pauschalen Sonderhonorars oder gegen Nachweis, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Besteht keine Vereinbarung, kann der Verwalter kein Sonderhonorar verlangen. Möchte der Verwalter nach Abschluss des Verwaltervertrags noch Sondervergütungen vereinbaren, ist dazu ein Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich. Werden Sondervereinbarungen vereinbart, müssen diese der Höhe nach in einem angemessenen Rahmen sein sowie den voraussichtlichen zusätzlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Einzelfall berücksichtigen (BGH, Beschluss vom 06.05.1993, Az.: V ZB 9/92). Völlig überzogene Vergütungen können daher nichtig bzw. unwirksam sein.

Diese Grundsätze gelten auch für Verwalter, die den üblichen Tätigkeitsumfang unentgeltlich erledigen. Erklärt der Verwalter sich dazu bereit, die Aufgabe unentgeltlich wahrzunehmen, dann wird die Begleitvereinbarung der Bestellung als Auftrag ausgelegt (§ 662 BGB). Deckt die Begleitvereinbarung besondere Aufgaben wie die nach den Absätzen 1 bis 9 geforderten Tätigkeiten nicht ab, so kann der Verwalter eine angemessene Vergütung für diese Tätigkeiten auch dann verlangen, wenn er die Verwalteraufgaben im Übrigen unentgeltlich erledigt.

## **Zu Absatz 11**

Absatz 11 sieht Vertretungsregelungen für den Fall vor, dass ein Verwalter nicht bestellt ist. In diesen Fällen können die zugewiesenen Aufgaben durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, dessen Vertreter, oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer wahrgenommen werden.

## **Zu § 71m (Regelungen zum Schutz von Mietern)**

### **Zu Absatz 1**

§ 71m Absatz 1 erfasst den Fall der Substitution von Erdgas durch Wasserstoff oder durch alle Gase, die einen biogenen Anteil in der vertragsgemäß gelieferten Brennstoffmenge enthalten. Der Grundversorgertarif für Erdgas ist grundsätzlich bei dem lokalen Energieversorger in Erfahrung zu bringen. Auch die Bundesnetzagentur bietet in ihrem Internetauftritt Informationen sowie Zugang zu einem telefonischen Verbraucherservice an.

Seit dem Anstieg des allgemeinen Gaspreisniveaus sowie besseren Perspektiven für Biomethan im EEG, GEG und erhöhter Nachfrage im Kraftstoffsektor sind die Preise für

Biomethan deutlich angestiegen; der Biomethanmarkt hat sich im letzten Jahr von einem Angebotsmarkt hin zu einem Nachfragemarkt entwickelt. Die hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot an den entsprechenden Qualitäten (insbesondere Biomethan aus Gülle) ließen den Preis zwischenzeitlich auf über 25 Cent/kWh ansteigen, was einer Verdreifachung des Preisniveaus gegenüber den Vorjahren entspricht. § 71m Absatz 1 begrenzt daher die Umlagefähigkeit der Brennstoffkosten auf den Betrag, der für eine Erdgasmenge mit demselben Energiegehalt zum Grundversorgungstarif verlangt würde. Dies beseitigt den Anreiz, auf einen Ersatzbrennstoff auszuweichen und die Mehrkosten dem Mieter aufzuerlegen.

Absatz 1 Satz 1 regelt dabei den Fall, dass die Heizungslage vom oder im Auftrag des Vermieters betrieben wird. Soweit der Mieter die Heizungsanlage selbst betreibt, hat er nach Absatz 1 Satz 2 einen gesetzlichen Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten.

### **Zu Absatz 2**

§ 71m Absatz 2 enthält eine analoge Regelung für die Umstellung von festen oder flüssigen fossilen auf feste oder flüssige biogene Ersatzbrennstoffe. Unter die flüssigen – fossilen oder biogenen – Brennstoffe wird auch Flüssiggas gefasst.

Weil Grundversorgungstarife ausschließlich für Gas und Strom gebildet werden, ist in diesen Fällen der jährliche Durchschnittspreis des substituierten fossilen Brennstoffes zugrunde zu legen. Diese sind beispielsweise der monatlich erscheinenden Veröffentlichungsreihe „Daten zur Energiepreisentwicklung“ des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)) zu entnehmen. Der einschränkende 2. Halbsatz regelt Fälle in denen biogene Ersatzbrennstoffe günstiger zu erwerben sind als der ersetzte Brennstoff. Dies kann etwa auf Holzhackschnitzel zutreffen, die (pro kWh) häufig günstiger sind als Kohlebriketts.

### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 zielt auf den Schutz der Mieter ab und regelt den Fall, dass im unsanierten oder nur bedingt sanierten vermieteten Gebäude eine Wärmepumpe eingebaut wird, mit der unter den gegebenen Umständen kein effizienter Betrieb erreicht wird. Soweit der Einbau von Wärmepumpen auch im unsanierten Bereich eine der wirtschaftlichsten Alternativen sein kann, die 65-Prozent-EE-Anforderung zu erreichen, soll mit der Regelung sichergestellt werden, dass Mieter vor zu hohen Betriebskosten aufgrund eines stark gestiegenen Strombedarfs geschützt werden. Absatz 3 Satz 1 regelt, dass der Vermieter die Kosten des Einbaus einer Wärmepumpe nur dann bei der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 Absatz 1 BGB in voller Höhe zu Grunde legen darf, wenn er nachweist, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt. Absatz 3 Satz 2 regelt verschiedene Varianten, nach denen der Nachweis nicht erforderlich ist. Die Frage, ob für einen den Anforderungen der 65-Prozent-Regelung erfüllenden Heizungstausch eine Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme vorliegt, richtet sich nach den einschlägigen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der dazu ergangenen Rechtsprechung. Die Regelungen des Absatz 3 und 4 sind demnach nur bei Modernisierungsmaßnahmen anzuwenden, die zu einer Umlage nach § 559 BGB berechtigen.

### **Zu Nummer 1**

Ein Nachweis ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude nach 1996 errichtet worden ist. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung. Aufgrund der Dämmanforderungen nach 1996 ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Gebäudehülle so gedämmt ist, dass eine Wärmepumpe die relevante Jahresarbeitszahl nach Absatz 2 Satz 1 erreicht.

## **Zu Nummer 2**

Dasselbe ist anzunehmen, wenn das Gebäude nach den Vorgaben der 3. Wärmeschutzverordnung errichtet worden ist.

## **Zu Nummer 3**

Ebenso ist vom Erreichen der geforderten Jahresarbeitszahl von 2,5 auszugehen, wenn das Gebäude nach den Standards des Effizienzhausniveau 115 bzw. Effizienzgebäude 100 saniert worden ist.

## **Zu Nummer 4**

Sofern eine Beheizung eines Gebäudes mit einer Vorlauftemperatur von max. 55°C sichergestellt werden kann, ist ebenfalls vom Vorliegen der Anforderung nach Satz 1 auszugehen.

## **Zu Absatz 4**

Absatz 4 regelt den Fall, dass die Jahresarbeitszahl nach Absatz 2 Satz 1 den Wert von 2,5 nicht erreicht. Der Vermieter kann weiterhin eine Wärmepumpe einbauen; allerdings kann er nur 50 Prozent der umlagefähigen Kosten geltend machen. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens zur Erhebung der Modernisierungsumlage nach § 559c BGB mindert sich dementsprechend die Bemessungsgrundlage für den umlegbaren Anteil der Investitionskosten.

## **Zu Absatz 5**

Absatz 5 weitet den Anwendungsbereich der Schutzregelungen aus den Absätzen 1 bis 4 auf weitere entgeltliche Nutzungsüberlassungen von Gebäuden und Wohnungen aus. Bei Pacht- und anderen Nutzungsüberlassungen besteht ebenfalls eine vergleichbare Schutzbedürftigkeit der Nutzer.

## **Zu Nummer 25**

### **Zu § 72 (Betriebsverbot für Heizkessel)**

Die Neufassung von § 72 verfolgt das Ziel, der Überalterung des Heizungsbestands entgegenzuwirken. Mit dem Austausch sehr alter und ineffizienter Heizkessel kann ein beträchtlicher Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz durch die Umstellung auf klimafreundliche Alternativen erreicht werden. Wirtschaftlichkeitsanalysen haben schon im Jahr 2017 für die damals niedrigen Energiepreise die Wirtschaftlichkeit eines Kesseltauschs von Kesseln, die älter als 30 Jahre sind, nachgewiesen (Dr. Martin Pehnt et al., Weiterentwicklung der Energiewende im Hinblick auf die Klimaschutzziele 2050, Umsetzungskonzept für den Wärmesektor, Juli 2017; <https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/20171210-Klimaschutz-u-Energiewende-2050-Umsetzungskonzepte-W%C3%A4rme-final-4.pdf>). Dies gilt umso mehr in der heutigen Hochpreisphase.

Bei der Ausgestaltung muss zugleich darauf geachtet werden, dass der Austausch nicht zu Nachfragespitzen führt, die im Heizungshandwerk nicht gedeckt werden und für die zudem nicht genügend klimafreundliche Alternativen zur Verfügung stehen. Daher ist die Regelung so konzipiert, dass die bislang in den § 72 und getroffenen Ausnahmen nicht schlagartig, sondern gestuft und erst ab 2026 zurückgefahren werden, wenn der Wärmepumpenmarkt bereits hochgefahren ist und die Nachfrage im bis dahin weiterqualifizierten Fachhandwerk gedeckt werden kann.

Die Streichung des Wortes „Ölheizungen“ in der Überschrift ist damit begründet, dass das Einbauverbot für Öl- und Kohlekessel ab dem Jahr 2026 der bisherigen Absatz 4 und 5



gestrichen wird, da es neben der 65-Prozent-Vorgabe keinen eigenständigen Anwendungsbereich mehr hat. Zudem werden redaktionelle Folgeänderungen vorgenommen.

### **Zu Absatz 1**

Die Regelung des § 72 Absatz 1 fasst die bisherigen Absätze 1 und 2 redaktionell zusammen. Wie bisher dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden. Die Regelung wurde ausgeweitet auf Kessel mit einem festen fossilen Brennstoff, da diese in der Regel besonders hohe Treibhausgas-Emissionen verursachen (Kohlekessel).

### **Zu Absatz 2**

Die Ausnahmen von Niedertemperatur- und sehr alten Brennwertkesseln (älter als 30 Jahre) aus der Austauschverpflichtung sind angesichts des äußerst hohen Einsparpotenzials nicht mehr mit den Klimaschutz- und Einsparanforderungen des Energiesystems vertretbar. Ein Austausch ist selbst bei einem moderaten Energiepreinsniveau wirtschaftlich darstellbar. Aktualisierte Modellrechnungen zeigen, dass bei einem moderaten, erst recht aber bei einem hohen allgemeinen Energiepreinsniveau, die Jahreskosten einer neuen Wärmepumpe selbst ohne Förderung günstiger sind als der Betrieb eines alten Niedertemperaturkessels. Dies gilt erst recht bei Annahmen einer BEG-Förderung.

Um den Betreibern der Heizungsanlagen eine Vorbereitung auf die Austauschsituation zu ermöglichen und den Markt nicht zu überhitzen, werden die Ausnahmen gestaffelt zurückgenommen. Die Abschaffung der Ausnahme für Niedertemperatur- und Brennwertkessel beginnt 2027 mit Kesseln, die vor dem 1. Januar 1990 eingebaut oder aufgestellt wurden, die dann also mehr als 36 Jahre alt sind, und setzt sich entsprechend bis 2030 fort.

Eine ähnliche Regelung wird für die ebenfalls ausgenommenen Kessel mit einer Nennleistung unter 4 Kilowatt und mit mehr als 400 Kilowatt sowie für die neu aufgenommenen Kessel mit einem festen fossilen Brennstoff sowie für die neu aufgenommenen Kessel mit einem festen fossilen Brennstoff getroffen. Die Ausnahme von äußerst kleinen Kesseln hatte auch in der Vergangenheit keine praktische Relevanz, während es energie- und klimapolitische Gründe gibt, sehr ineffiziente große Kessel ebenfalls auszutauschen. Denn bei diesen Kesseln ist oft eine besonders große Einsparung zu erzielen.

### **Zu Absatz 3**

Mit Blick auf die langfristigen Dekarbonisierungsanforderungen gilt es auch, die zahlenmäßig besonders häufigen Heizkessel in selbstgenutzten Ein- oder Zweifamilienhäusern zu adressieren. In diesem Gebäudetyp ist der Einsatz von Wärmepumpen häufig einfacher möglich und verbreiteter als bislang im Segment der Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig ist die Berücksichtigung der Eigentümerstruktur und der Nutzer wichtig und damit ein langfristiger Planungshorizont erforderlich.

In der Regelung des Absatz 3 Satz 1 wird daher die generelle Ausnahme des bisherigen § 73 für einen seit dem 1. Februar 2002 durchgängig selbstnutzenden Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses durch eine sehr langfristig gestaffelte Rückführung der selbstgenutzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in die Austauschverpflichtung ersetzt. Diese beginnt erst im Jahr 2031, wenn die zusätzliche Nachfrage aus den durch Absatz 2 induzierten Kesseltauschen zurückgeht. Auch in der Zeit bis 2031 besteht bereits eine hohe freiwillige Austauschnachfrage durch Gerätedefekt und geplanten Austausch, zumal diese durch die Bundesförderung effiziente Gebäude gefördert wird.

In der Gesamtschau ergibt sich aus der Wirkung der Absätze 2 und 3 ein abgeschätztes Marktvolumen, das sich in 2022 ähnlich wie im Jahr 2021 entwickelt und 2023 ansteigt, da im Zuge des Ukrainekriegs eine hohe Marktdynamik zu beobachten ist. In der Analyse der

Absatzzahlen einzelner Technologien wird von einer Verfügbarkeit von kurzfristig 225.000 Wärmepumpen pro Jahr ausgegangen. Dieser Wert steigt auf 550.000 im Jahr 2025 und langfristig 750.000 an. Die Analyse zeigt, dass die Austauschverpflichtung in Verbindung mit der endogenen Marktentwicklung vom Markt gedeckt werden kann und dass durch den raschen Aufwuchs der Wärmepumpenindustrie auch insgesamt ein klimafreundliches Portfolio an Technologien den Markt decken kann. Durch Vorzieheffekte und andere Markteffekte wird insgesamt von höheren Absatzzahlen bis zum Ende 2023 und von zunächst geringeren Absatzzahlen ab 2024 ausgegangen.

Satz 2 führt die Regelungen des aufgehoben § 73 in modifizierter Form, abgestimmt auf die neue Regelung in Absatz 3, fort. Sobald ein erster Eigentumswechsel nach Ablauf von 30 Jahren im Sinne von Absatz 1 (also nach dem 31. Dezember 2023) stattfindet, lebt das Verbot nach Absatz 1 für den neuen Eigentümer wieder auf. Um ihm eine angemessene Frist zum Einbau einer neuen Heizungsanlage im Einklang mit den Anforderungen nach § 71 Absatz 1 zu ermöglichen, wird dem neuen Eigentümer ein Übergangszeitraum von zwei Jahren eingeräumt. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere bei einem Eigentumsübergang durch Erbfall die Erben ausreichend Zeit haben, die dann nach Absatz 1 oder Absatz 2 geltende Pflicht zum Einbau einer neuen Heizungsanlage zu erfüllen. Die neu einzubauende Heizungsanlage muss den Anforderungen des Gesetzes entsprechen.

#### **Zu Absatz 4**

Absatz 4 regelt entsprechend dem Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 anknüpfend an die Zielbestimmung in § 1 Absatz 1 ein grundsätzliches Betriebsverbot nach dem 31. Dezember 2044 für Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Das Wort „längstens“ soll sicherstellen, dass durch die Regelung kein Vertrauensschutz dahingehend entsteht, dass mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel tatsächlich bis zum 31. Dezember 2044 betrieben werden dürfen.

§ 73 Absätze 4 und 5 alte Fassung betrafen das Einbauverbot neuer Öl- und Kohlekessel ab dem Jahr 2026. Diese Regelungen werden gestrichen, da sie neben der 65-Prozent-Vorgabe keinen eigenständigen Anwendungsbereich mehr haben.

#### **Zu Nummer 26**

Die Ausnahmen nach § 73 werden durch eine gestufte Regelung nach § 72 Absatz 3 und 4 ersetzt.

#### **Zu Nummer 27**

Infolge der konkreteren Fassung der Anforderungen an Gebäudeautomatisierungssysteme nach § 71a Absatz 3 bis 6 sind auch die Anforderungen an Gebäudeautomatisierungssysteme im Rahmen der Befreiungsmöglichkeit nach **§ 74 Absatz 3** anzupassen. Entsprechend den vorgesehenen Ausnahmetatbeständen von der Heizungsprüfungspflicht nach § 60b Absatz 1 werden auch die Ausnahmetatbestände für die Inspektionspflicht von Klimaanlage angepasst. Damit kann bei Nichtwohngebäuden auf eine Inspektion der Klimaanlage nach § 74 Absatz 1 verzichtet werden, wenn ein gleichwertiges Ergebnis über den Abschluss eines Vertrags (zum Beispiel Energieleistungsvertrag oder Contracting) mit Dritten erzielt werden kann.

#### **Zu Nummer 28**

##### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung von **§ 85 Absatz 1 Nummer 15** ist aufgrund der neuen 65-Prozent-EE-Vorgabe geboten. Bisher gab es mit den §§ 34 ff nur für den Neubau eine Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien. Demzufolge war auch nur bei Neubauten die Art der genutzten erneuerbaren Energie im Energieausweis anzugeben. Da die spezifischen

Anforderungen für den Neubau entfallen und stattdessen eine allgemeinere Regelung in den §§ 71 ff geschaffen wird, welche für Neubau und Gebäudebestand Geltung beanspruchen. Somit ist auch der Grund für eine unterschiedliche Behandlung zwischen Energieausweisen entfallen. Es ist demnach bei allen neu erstellten Energieausweisen die Art der genutzten erneuerbaren Energien insbesondere zur Erfüllung der Pflichten nach den §§ 71 ff anzugeben.

#### **Zu Buchstabe b**

In **§ 85 Absatz 3** wird die Umbenennung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) in das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und die Bildung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) auf welches die Zuständigkeit für Bauwesen von dem nun umbenannten Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) übergegangen ist, nachvollzogen.

#### **Zu Buchstabe c**

In **§ 85 Absatz 8** wird die Umbenennung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) in das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und die Bildung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) auf welches die Zuständigkeit für Bauwesen von dem nun umbenannten Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) übergegangen ist, nachvollzogen.

#### **Zu Nummer 29**

Der neue § 88 Absatz 5 stellt sicher, dass die Absolventen der BAFA Qualifikationsprüfung auch berechtigt sind Energieausweise auszustellen. Nach Abschluss der BAFA Qualifikationsprüfung sind diese Personen berechtigt, Beratungen und Einzelmaßnahmen im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) durchzuführen, wegen des Wortlautes von Absatz 1 waren diese Personen, trotz der nötigen Fachkenntnis, nicht berechtigt Energieausweise auszustellen. Der Absatz 5 schließt diese Lücke.

Die Ergänzung von § 88 Absatz 3 auf Schulungen nach Absatz 5 stellt sicher, dass, soweit der Schulungsinhalt auf Wohngebäude beschränkt war, Absolventen der BAFA Qualifikationsprüfung ebenfalls nur Energieausweise für Wohngebäude ausstellen dürfen.

#### **Zu Nummer 30**

In **§ 89 Satz 1** wird die Umbenennung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) in das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) nachvollzogen.

#### **Zu Nummer 31**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Neufassung des **§ 90 Absatz 2 Nummer 2** ist redaktioneller Natur und wegen der Aufhebung der §§ 52 bis 56 und dafür neu geschaffen Regelungen in § 9a und § 71 notwendig.

#### **Zu Buchstabe b**

In **§ 90 Absatz 2 Nummer 3** wird die Neufassung der Richtlinie 2009/28/EG vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen zur Richtlinie (EU) 2018/2001 vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen nachvollzogen.

## **Zu Nummer 32**

### **Zu Buchstabe a**

In **§ 91 Absatz 1** wird die Aufhebung der §§ 52 bis 56 und die neu geschaffenen Regelungen in § 4 Absatz 4, § 9a und § 71 nachvollzogen.

### **Zu Buchstabe b**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

#### **Zu Dreifachbuchstabe aaa**

In **§ 91 Absatz 2 Nummer 3 Buchstabe a** wird die Neuschaffung der §§ 71 ff und die korrespondierende Aufhebung der §§ 35 bis 41 nachvollzogen.

#### **Zu Dreifachbuchstabe bbb**

In **§ 91 Absatz 2 Nummer 3 Buchstabe a** wird die Aufhebung des § 56 und die die korrespondierende Neuschaffung der §§ 4 Absatz 4 und § 9a nachvollzogen.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

#### **Zu Dreifachbuchstabe aaa**

In **§ 91 Absatz 2 Nummer 4** wird klargestellt, dass eine Förderung von Heizungsanlagen, weiterhin möglich sein soll, wenn diese mehr als 65 Prozent erneuerbare Energien zur Bereitstellung von Wärme einsetzen.

#### **Zu Dreifachbuchstabe bbb**

In **§ 91 Absatz 2 Nummer 4 Buchstabe a** wird die Aufhebung des § 56 und die die korrespondierende Neuschaffung der §§ 4 Absatz 4 und § 9a nachvollzogen.

## **Zu Nummer 33**

### **Zu Buchstabe a**

In **§ 96 Absatz 1** wird der Katalog der Anwendungsfälle für Unternehmererklärungen erweitert.

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Im Eingangssatz werden die neu hinzugekommenen Nummern des Kataloges ergänzt, deren Einsatz von Unternehmererklärungen auflistet.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

In **§ 96 Absatz 1 Nummer 6** wird eine Folgeänderung des Verweises wegen Verschiebung des § 71 Absatz 1 nach § 69 Absatz 2 nachvollzogen

#### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Wegen der Erweiterung der Aufzählung im Katalog der Anwendungsfälle für eine Unternehmererklärung wird das "oder" durch ein Komma ersetzt.

### **Zu Doppelbuchstabe dd**

Der Katalog für den Einsatz von Unternehmererklärungen wird erweitert um die Durchführung hydraulischer Abgleiche und weiterer Maßnahmen zur Heizungsoptimierung nach § 60c und den Einbau von Messausstattungen von Heizungsanlagen sowie von Komponenten der Monitoring-Technik und Systemen für die Gebäudeautomatisierung nach § 71a. Zudem wird mit Nummer 11 die Unternehmererklärung erweitert auf den Einbau aller neuen Heizungen in Bestandgebäuden als Nachweis der Erfüllung der Verpflichtung aus § 71 Absätze 1 bis 3. Die Erfüllung der Anforderungen aus § 71 Absätze 1 bis 3 wird im Neubau über die Erfüllungserklärung nach § 92 sichergestellt. Im Bestand wird für die verschiedenen Erfüllungsoptionen nach § 71 Absätze 1 bis 3 mit Blick auf Nachweis und Vollzug auf die in der Praxis bereits eingeführte und bestehende Möglichkeit der Unternehmererklärung zurückgegriffen, so dass auf neue bürokratischere Nachweisverfahren verzichtet werden kann. Der Einbau einer Heizungsanlage, die die Voraussetzungen aus § 71 erfüllt, ist danach durch eine Unternehmererklärung nachzuweisen. Wie alle anderen Unternehmererklärungen auch sind diese nach § 96 Absatz 2 zehn Jahre aufzubewahren und der Behörde auf Verlangen vorzuzeigen.

### **Zu Doppelbuchstabe ee**

Der neue Satz 2 erstreckt die Regelung der Unternehmererklärungen nach Satz 1 in entsprechender Anwendung auch auf die Ergebnisse der Betriebsprüfungen von Wärmepumpen nach § 60a Absatz 5 Satz 1 sowie der Heizungsprüfungen und Heizungsoptimierungen nach § 60b Absatz 5 Satz 1 einschließlich der Nachweise der durchgeführten Arbeiten nach § 60a Absatz 5 Satz 2 sowie § 60b Absatz 5 Satz 2, die Bestätigung des Wärmenetzbetreibers nach § 71b Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 4 und den Nachweis der Reduktion des Endenergieverbrauchs um mindestens 40 Prozent nach § 71k Satz 2. Diese Tatbestände wurden nicht in den vorstehenden Katalog des Satz 1 aufgenommen, da es sich nicht um einen „Einbau“ handelt; deshalb erfolgt hier eine entsprechende Anwendung.

### **Zu Buchstabe b**

In **§ 96 Absatz 4** wird mit der Neufassung und der Streichung der Nummer 1 bis 4 die Neuregelung der Vorgaben zur Nutzung von Biomasse oder grünem Wasserstoff in §§ 71f und 71g Absatz 3 redaktionell nachvollzogen. Zukünftig bezieht sich die Bestätigung auch auf die Einhaltung des in § 71f Absatz 3 geregelten Maisdeckels.

### **Zu Buchstabe c**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

In **§ 96 Absatz 5** wird mit der Neufassung und der Streichung der Nummer 1 bis 4 die Neuregelung der Vorgaben zur Nutzung von Biomasse in §§ 71f und 71g Absatz 3 nachvollzogen und redaktionell vereinfacht.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

#### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Die Abrechnungen und Bestätigungen sind der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Mit der allgemeineren Formulierung wird festgehalten, dass diese Pflicht nicht nur den Eigentümer trifft, sondern auch den Betreiber, sofern er nicht gleichzeitig Eigentümer der Heizungsanlage ist.

## **Zu Nummer 34**

### **Zu Buchstabe a**

In **§ 97 Absatz 1** werden die Vorschriften zu den Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers angepasst und um einzelne Aspekte erweitert.

### **Zu Doppelbuchstabe aa**

In **§ 97 Absatz 1** wird der Verweis auf das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz aktualisiert und zu einer dynamischen Verweisung geändert, sodass keine künftigen Aktualisierungen mehr erforderlich sind.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Mit **§ 97 Absatz 1 Nummer 1 – neu** – wird eine Kontrolle, ob die eine Umwälzpumpe nach § 64 Absatz 2 in Verbindung mit den Absätzen 3 bis 5 auszutauschen ist, durch den Schornsteinfeger geschaffen. Da auf den extern verbauten Pumpen die Effizienz-Standards Energieeffizienzindex (EEI) und Mindesteffizienzindex (MEI) von außen sichtbar angebracht sind, ist eine einfache Erkennbarkeit gegeben.

### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Folgeanpassung.

### **Zu Doppelbuchstabe dd**

In **§ 97 Absatz 1 Nummer 2 – neu** – wird die Änderung des § 72 nachvollzogen und die Überprüfung durch den Bezirksschornsteinfeger auch auf Heizkessel bezogen, die nach Verstreichen der Übergangsfristen nach §§ 71i bis 71k nicht mehr betrieben werden dürfen.

### **Zu Doppelbuchstabe ee**

In **§ 97 Absatz 1 Nummer 3 – neu** – wird die Änderung die Verschiebung des § 71 (alt) in § 69 Absatz 2 und die stufenweise Abschaffung der Ausnahmeregelung des § 73 in § 72 Absatz 3 nachvollzogen.

### **Zu Doppelbuchstabe ff**

In **§ 97 Absatz 1 Nummer 4 – neu** – wird eine Kontrolle, ob die Abrechnungen und Bestätigungen nach § 96 Absatz 4 und 5 für Biomasse vorliegen, durch den Schornsteinfeger geschaffen.

## **Zu Buchstabe b**

### **Zu Doppelbuchstabe aa**

In **§ 97 Absatz 2** wird die bestehende Nummer 3 gestrichen, da der bisherige § 64 Absatz 1 zukünftig wegfällt.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Mit dieser redaktionellen Folgeänderung wird die Verschiebung des § 71 nach § 69 nachvollzogen.

### Zu **Doppelbuchstabe dd**

Die neu eingefügten **Nummern 4 bis 6** übertragen dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger auch die Kontrolle darüber, ob die eingebaute Messausstattung dem § 71a entspricht, 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-Hybridheizungen nach § 71h eingehalten werden. Auch der Vollzug dieser neuen Vorgaben knüpft damit an bestehende Mechanismen an, sodass der Bezirksschornsteinfeger diese Aufgaben dann wahrnimmt, wenn er ohnehin vor Ort ist.

### Zu **Doppelbuchstabe ee**

Mit dieser Ergänzung werden die Nummern 2 bis 6, mit Ausnahme der nur auf den Bestand anzuwendenden Nummer 1, auch auf zu errichtende Gebäude ausgeweitet.

### Zu **Nummer 35**

Die Streichung von **§ 102 Absatz 1 Satz 2** dient der Anpassung an die jüngste Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Nach dieser kann es keinen automatischen Vorrang von Wirtschaftlichkeitserwägungen gegenüber dem Klimaschutz als Staatsziel geben, wenn dies nicht grundrechtlich zwingend geboten ist. Artikel 20a GG genießt insofern keinen unbedingten Vorrang gegenüber anderen Belangen, sondern ist im Konfliktfall in einen Ausgleich mit anderen Verfassungsrechtsgütern und Verfassungsprinzipien zu bringen (BVerfG, 1. Senat, Beschluss vom 24. März 2021 – 1 BvR 2656/18, 1 BvR 78/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 288/20, Rn. 198). Der Begriff der „unbilligen Härte“ wird demnach nicht mehr mit dem Vollamortisationsprinzip gleichgesetzt, sondern konzentriert sich – wie in der sonstigen Rechtsordnung üblich – auf diejenigen Konstellationen, in denen es nach einer umfassenden Interessenabwägung zur Herstellung von Einzelfallgerechtigkeit in besonders untypischen Fällen erforderlich ist, eine Ausnahme zuzulassen, da es sonst zu einer nicht intendierten Härte käme, die der oder dem Betroffenen nicht zugemutet werden kann. Wirtschaftlichkeitserwägungen spielen dabei weiterhin eine Rolle. Die Behörden, die im konkreten Einzelfall über Ausnahmen zu entscheiden haben, können sich bei der Auslegung der Frage, wann eine „unbillige Härte“ vorliegt, an der einschlägigen Rechtsprechung orientieren, die dazu in vielen Regelungsbereichen ergangen ist (etwa jüngst VGH Mannheim, 6. Senat, Beschluss vom 11.08.2022 – 6 S 790/22).

### Zu **Nummer 36**

Die Änderung in **§ 107 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 und Absatz 2** ist eine Folgeänderung aufgrund der Umformulierung des § 10 Absatz 2 Nummer 3, der statt auf die Nutzung erneuerbarer Energien künftig auf Nullemissionen vor Ort abstellt, sowie der Aufhebung der bisherigen §§ 35 bis 45 und deren teilweiser Neuregelung in §§ 71 ff. Die Quartiersregelung wird somit an die neugeschaffene 65-Prozent-EE-Vorgabe angepasst, sodass die Akteure auch weiterhin die Möglichkeit haben, die Nutzung erneuerbarer Energien in allen ihren Erfüllungsoptionen gemeinsam im Quartier zu erfüllen, wenn sie entsprechende Vereinbarungen treffen.

### Zu **Nummer 37**

Die Änderung in **§ 108** erweitert die Bußgeldtatbestände um die neu eingeführten Verpflichtungen.

### Zu **Buchstabe a**

Die Änderungen in **§ 108 Absätze 1 Nummer 1** nimmt für die Errichtung von Gebäude zusätzlich § 10 in Bezug. Dies bedeutet, dass auch die Regelung des § 10 Absatz 2 Nummer 3 bußgeldbewährt ist, wonach vor Ort keine Emissionen von Kohlendioxid aus der Nutzung fossiler Brennstoffe entstehen dürfen.

### Zu **Buchstabe b**

Es werden drei neue Bußgeldtatbestände aufgenommen, welche die neuen Regelungen der §§ 60a bis 60c zu Betriebsprüfung, Heizungsprüfung sowie hydraulischen Abgleich sanktionieren. Hierbei wird an die Regelungssystematik des bisherigen § 108 Absatz 1 Nummer 10 angeknüpft.

### Zu **Buchstabe c**

Es wird ein neuer Bußgeldtatbestände aufgenommen, welcher die neue Pumpentauschpflicht des § 64 sanktioniert.

### Zu **Buchstabe d**

Die Änderungen in **§ 108 Absatz 1 Nummer 7** ist eine Folgeänderung des Verweises wegen Verschiebung des § 71 (alt) nach § 69 Absatz 2.

### Zu **Buchstabe e**

Durch die Änderungen in **Nummer 8** wird ein neuer Bußgeldtatbestand aufgenommen, welche die neuen 65-Prozent-Regelungen sanktioniert.

Die neue **Nummer 9** entspricht der bisherigen Nummer 8. Demnach ist weiterhin bußgeldbewährt, wer entgegen § 72 einen Heizkessel betreibt. Die bisherige Nummer 9 kann ersatzlos entfallen, da das Einbauverbot für neue Ölkessel des bisherigen § 72 Absatz 4 und 5 ab dem Jahr 2026 entfällt.

### Zu **Nummer 38**

Die Änderung des Wortlautes in **§ 111 Absatz 1 und Absatz 2** von „grundlegende“ Renovierung zu „größere“ Renovierung stellt eine redaktionelle Folgeänderung zur Neufassung der Definition in § 3 Absatz 1 Nummer 13a dar.

### Zu **Nummer 39**

Die Änderung von **Anlage 8** setzt einerseits redaktionelle Folgeänderungen zur Verschiebung des § 71 in § 69 Absatz 2 um und präzisiert andererseits die Regelung – insbesondere für Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen.

### Zu **Buchstabe a**

Die Änderung der Überschrift stellt eine redaktionelle Folgeänderung dar.

### Zu **Buchstabe b**

### Zu **Doppelbuchstabe aa**

Die Änderung stellt eine redaktionelle Folgeänderung zur Verschiebung des § 71 nach § 69 Absatz 2 dar.

### Zu **Doppelbuchstabe cc**

Durch die Aufnahme der Bezugstemperatur der Wärmeleitfähigkeit als wichtige Kenngröße wird die bestehende Regelung präzisiert. Damit werden Unsicherheiten in der Anwendung beseitigt. Die Wärmeleitfähigkeiten der Wärmedämmung sind demnach jeweils auf eine Mitteltemperatur von 40 Grad Celsius zu beziehen.



## **Zu Doppelbuchstabe dd**

Die Änderung stellt eine redaktionelle Folgeänderung zur Verschiebung des § 71 nach § 69 Absatz 2 dar.

## **Zu Buchstabe c**

Durch die Neuregelung für Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen von Raumlufttechnik- und Klimakältesystemen wird die Mindestdicke der Dämmschicht von 6 Millimeter auf 9, bei Durchmessern bis 22 Millimeter bzw. 19 Millimeter bei größeren Durchmessern erhöht. Hintergrund der neu formulierten Anforderungen sind die geänderten Randbedingungen wie z.B. Energiepreise, welche sich gegenüber dem Stand bei der Festlegung des bisherigen Anforderungsniveau maßgeblich verändert haben. Neben den geänderten Energiepreisen führt auch die größere Bedeutung des Klimaschutzes zum Erfordernis einer Anpassung der Mindestdämmdicken, sowie die Verbesserung des Tauwasserschutzes.

Umfangreiche Ausarbeitungen zu den aus Sicht der Treibhausgasemissionen und der Wirtschaftlichkeit optimalen Dämmstoffdicken finden sich in der VDI 4610 Blatt 1:2018-01 „Energieeffizienz betriebstechnischer Anlagen - Wärme- und Kälteschutz“. Die neuen Anforderungen im GEG orientieren sich an der Energieeffizienzklasse „C“ der VDI 4610. Diese wird auch in der aktuell überarbeiteten DIN 4140 „Dämmarbeiten an betriebstechnischen Anlagen in der Industrie und in der technischen Gebäudeausrüstung – Ausführung von Wärme- und Kältegedämmungen“ (geplantes Ausgabedatum März 2023) gefordert.

Die bisher geforderte Mindestdicke der Dämmschicht von 6 Millimetern stellt in vielen Fällen keinen einen ausreichenden Tauwasserschutz auf der Oberfläche sicher. Im Beispiel einer Rohrleitung mit einem Durchmesser von 28 Millimeter kann sich bei einem Dämmsystem mit 6 Millimeter Tauwasser schon ab einer relativen Luftfeuchte von ca. 57 Prozent bilden. Die neu geforderten 19 Millimeter-Dämmsysteme sind hingegen in den meisten Fällen gegen Tauwasser sicher, hier besteht ein Schutz bis ca. 77 Prozent relative Luftfeuchte. Dieser ist für die Klimazone „Deutschland“ in den meisten Fällen ausreichend.

Durch die Aufnahme der Bezugstemperatur der Wärmeleitfähigkeit als wichtige Kenngröße wird die bestehende Regelung präzisiert. Damit werden Unsicherheiten in der Anwendung beseitigt. Die Wärmeleitfähigkeiten der Kältegedämmung sind demnach jeweils auf eine Mitteltemperatur von 10 Grad Celsius zu beziehen.

## **Zu Artikel 2 (Änderung der Heizkostenverordnung)**

Artikel 2 regelt die Streichung der bisherigen Ausnahmeregelung von der Pflicht für Wärmepumpen zur verbrauchsabhängigen Erfassung und Kostenverteilung in § 11 Absatz 1 Nummer 3 der Heizkostenverordnung. Die Heizkostenverordnung sieht in § 4 und §§ 6-9 eine Erfassung des Wärmeverbrauchs sowie eine verbrauchsabhängige Abrechnung und Verteilung der Heizkosten vor. Diese Anforderungen gelten bislang nach § 11 Absatz 1 Nummer 3 lit. a) jedoch u.a. nicht für Wärmepumpen- oder Solaranlagen.

Die Aufhebung der Ausnahme für Wärmepumpen ist unionsrechtlich inzwischen geboten. Artikel 9b Absatz 1 der Energieeffizienz-Richtlinie fordert, dass in Gebäuden mit mehreren Wohnungen und in Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärme-/Kälteerzeugung verfügen, individuelle Verbrauchszähler zu installieren sind, um den Wärme- und Kälteverbrauch der einzelnen Einheiten zu messen, wenn dies im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit technisch durchführbar und kosteneffizient sei. Dies ist inzwischen bei der Wärmepumpe der Fall, sodass eine pauschale Ausnahme in Bezug auf Wärmepumpen europarechtlich unzulässig ist.

Der technische Aufwand bei der Erfassung des Verbrauchs bei Wärmepumpen in einem Warmwasserheizungssystem ist vergleichbar zu dem, der auch bei Heizkesseln auftritt. Zudem ist die verbrauchsabhängige Erfassung bei Wärmepumpen kosteneffizient. Bei fossilen Energien wird durch die verbrauchsabhängige Erfassung von einer Energieeinsparung von etwa 15% ausgegangen. Da die Energiekosten bei einer Versorgung durch Wärmepumpen mit denen bei einer fossilen Wärmeversorgung vergleichbar sind, ist eine Erfassung des Verbrauchs und eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung auch bei Wärmepumpen grundsätzlich kosteneffizient. Daher ist diese bislang pauschale Ausnahme aufzuheben. Nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 lit. b Heizkostenverordnung verbleibt zudem weiterhin die Möglichkeit im Einzelfall von einer verbrauchsabhängigen Erfassung des Wärmeverbrauchs bei unverhältnismäßig hohen Kosten abzusehen.

### **Zu Artikel 3 (Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung)**

Die Ergänzungen in § 97, die neue Aufgabenzuweisungen für bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger enthalten, bedingen Folgeänderungen in der Kehr- und Überprüfungsordnung. Hiernach sind die neuen Gebührentatbestände mit den jeweils korrespondierenden Arbeitswerten aufzunehmen.

Die neue Nummer 3.3. reflektiert die neu hinzugekommene Aufgabe des bezirksbevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers nach § 97 Absatz 1 Nummer 1 zu prüfen, ob eine Umwälzpumpe nach § 64 Absatz 2 auszutauschen ist.

Die bisherigen Nummern 3.3 – 3.6 der Anlage 3 werden als redaktionelle Folgeänderung die neuen Nummern 3.4 – 3.7 mit den folgenden Besonderheiten:

Die bisherige Nummer 3.5, die bislang die Überprüfung betraf, ob ein mit Heizöl beschickter Kessel entgegen der Regelung nach § 72 Absatz 4 und 5 ab dem 1. Januar 2026 eingebaut wurde, wird durch die Arbeitsgebühr 3.6 ersetzt, die anfällt für die Überprüfung, ob Abrechnungen und Bestätigungen nach § 96 Absatz 5 vorliegen. Der Gebührentatbestand der bisherigen Nummer 3.5 entfällt, da die bisherige Regelung zum Einbau von Heizkesseln in § 72 Absätze 4 und 5 im neuen § 72 entfällt.

Die bisherige Nummer 3.8 (Überprüfung, ob eine Umwälzpumpe in einer Zentralheizung mit einer bestimmten Vorrichtung ausgestattet ist (§ 14 Absatz 1 SchfHWG, § 97 Absatz 2 Nummer 3) entfällt. Die bisherige Nummer 3.9 bleibt unverändert.

Die in § 97 Absatz 2 neu aufgenommenen Aufgaben in den eingefügten Nummern 4 – 6 werden in Anlage 3 in Nummer 3.10 – 3.12 aufgenommen.

Die bisherigen Nummern 3.10 – 3.12 werden als redaktionelle Folgeänderung die Nummern 3.13 – 3.15.

Neu hinzugefügt wird Nummer 3.16, die einen Gebührentatbestand für die Übermittlung von Informationen durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger nach § 71I Absatz 1 schafft.

### **Zu Artikel 4 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)**

**Artikel 4** regelt das Inkrafttreten und das Außerkrafttreten.

#### **Zu Absatz 1**

Nach **Absatz 1** tritt das Artikelgesetz grundsätzlich zum 1. Januar 2024 in Kraft. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäudeeigentümer rechtzeitig auf die neuen Rahmenbedingungen einstellen können. Im Falle eines Einbaus einer Heizungsanlage bestimmt sich das anwendbare Recht (vor oder nach Inkrafttreten dieses Änderungsgesetzes) nach § 111 Absatz 2. Das auf den Einbau einer Heizungsanlage in einem zu errichtenden Gebäude

bestimmt sich nach § 111 Absatz 2 Satz 1. Dagegen bestimmt sich das auf den Einbau einer neuen Heizungsanlage in einem Bestandsgebäude anwendbare Recht nach § 111 Absatz 2 Satz 2; sofern es sich dabei um ein nicht genehmigungsbedürftiges, insbesondere genehmigungs-, anzeige- oder verfahrensfreies Vorhaben handelt, ist auf den Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung abzustellen.

### **Zu Absatz 2**

**Absatz 2** ordnet als Ausnahme zu dem Grundsatz nach Absatz 1 ein Inkrafttreten der **§§ 60b und 60c (Heizungsprüfung und Optimierung)** erst zum 1. Oktober 2024 an. Der spätere Zeitpunkt ist damit begründet, dass die §§ 60b und 60c eine Anschlussregelung an die Regelungen der **Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV)** vom 23. September 2022 (BGBl. I S. 1530) darstellen. Die EnSimiMaV tritt jedoch erst am 30. September 2024 außer Kraft. Das Inkrafttreten zum 1. Oktober 2024 stellt eine widerspruchsfreie und lückenlose Fortgeltung der Anschlussregelungen zum EnSimiMaV sicher.