



75 Jahre  
Demokratie  
lebendig



Deutscher Bundestag  
Wissenschaftliche Dienste

---

## Sachstand

---

## Energetische Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden

**Energetische Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden**

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 100/24  
Abschluss der Arbeit: 18. Juli 2024  
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft, Energie und Umwelt

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Gebäudeenergiegesetz (GEG)</b>	<b>5</b>
2.1.	Anwendungsbereich	5
2.2.	Änderungen von Außenbauteilen	5
2.3.	Nachrüstung von Anlagen und Bauteilen	6
2.3.1.	Nachrüstungs- und Stilllegungspflichten	7
2.3.1.1.	Oberste Geschossdecken	7
2.3.1.2.	Zentralheizungen	7
2.3.1.3.	Wasser als Wärmeträger	7
2.3.1.4.	Zugängliche Leitungen	7
2.3.1.5.	Heizkessel	7
2.3.2.	Ausnahmen und Befreiungsmöglichkeiten	8
2.4.	Erweiterungen und Ausbau	8
2.5.	Einbau oder Erweiterung von Heizungs- und Klimaanlage	9
2.5.1.	Heizungsanlagen	9
2.5.1.1.	Das 65-%-Kriterium und Ausnahmen	9
2.5.1.2.	Bestehende Anlagen	10
2.5.2.	Klima- und Lüftungsanlagen	11
2.6.	Betrieb, Betreiberpflichten und Energiemanagement	12
2.6.1.	Betriebsbereitschaft und Instandhaltung der Anlagentechnik	12
2.6.2.	Prüfpflichten für Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen	12
2.6.3.	Energiemanagement	13
<b>3.</b>	<b>Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EU/2024/1275)</b>	<b>13</b>
3.1.	Überblick	14
3.2.	Auswirkung auf das Gebäudeenergiegesetz	15
<b>4.</b>	<b>Weitere europäische Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>

## 1. Einleitung

Die vorliegende Abhandlung befasst sich mit den Sanierungsanforderungen, die das **Gebäudeenergiegesetz** (GEG)<sup>1</sup> Deutschlands und entsprechende Rechtsakte der **Europäischen Union** an Wohn- und Nichtwohngebäude stellen. Die Klimaschutzgesetze sehen Klimaneutralität in Deutschland<sup>2</sup> bis 2045 vor und in der Europäischen Union<sup>3</sup> bis 2050. Eine Darstellung der Anforderungen an Neubauten ist nicht Gegenstand dieses Sachstands.

Wesentliche Neuregelungen sind weniger als ein Jahr alt. Eine wissenschaftliche Kommentierung ist daher erst noch im Aufbau.<sup>4</sup> Daher lässt sich zu den Neuregelungen vielfach nur eine erste Einschätzung geben.

Die Anforderungen an die Sanierung von **Bestandsgebäuden** knüpft der Gesetzgeber im Wesentlichen an zwei Ereignisse:

- **Stichtag:** Die Sanierungsanforderungen knüpfen an einen Stichtag an. Etwa bei der Dämmung von bislang ungedämmten obersten Geschossdecken oder des darüber liegenden Dachs gelten die gesetzlichen Sanierungsanforderungen – mit Ausnahmen – ab sofort.
- **Maßnahme des Eigentümers:** Die Sanierungsanforderungen knüpfen an eine Maßnahme des Eigentümers an. So gelten etwa Sanierungsanforderungen an Heizungsanlagen ab dem Zeitpunkt eines Heizungsaustauschs.

Ganz überwiegend sind die Sanierungsanforderungen an eine Maßnahme des Eigentümers geknüpft und gelten ab der Vornahme der Maßnahme. Nimmt der Eigentümer bis 2045 bzw. 2050 keine Maßnahmen vor, sieht das Gesetz nur vereinzelt einen absoluten Stichtag vor, zu dem die Maßnahme nach den neuen Sanierungsanforderungen vorzunehmen wäre. Daher geht der

---

1 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 1. November 2020, zuletzt geändert mit Wirkung zum 1. Januar 2024 durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung, BGBl. 2023 I Nr. 280 vom 16. Oktober 2023, <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/>.

2 § 3 Abs. 2 Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist, <https://www.gesetze-im-internet.de/ksg/BJNR251310019.html>.

3 Art. 2 Abs. 1 Europäisches Klimagesetz: Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX:32021R1119>.

4 Siehe etwa *Müggenborg*, UPR 2024, 41; *Rung/Vollmer*, ZG 2024, 133; *Fratz-Rosenfeld*, AnwZert MietR 4/2024 Anm. 3; *Neidig*, ER 2023, 91; *Frenz*, EnWZ 2023, 435; *Knauthe*, ZfIR 2024, 194. Die Kommentierung des GEG von *Knauff* erscheint in neuer (2.) Auflage im Juli 2024. Siehe auch *Eschenfelder/Merkschien*, GEG, 1. Auflage 2021.

---

Gesetzgeber offenbar davon aus, dass bis dahin Maßnahmen bereits im Wesentlichen erforderlich waren, für die dann die neuen Sanierungsanforderungen gelten. Maßnahmen können im Einzelfall aber auch erst nach 2045 oder 2050 erforderlich werden.<sup>5</sup>

## 2. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Um das von der Bundesregierung gesetzte Ziel der Klimaneutralität bis 2045<sup>6</sup> zu erreichen, enthält das Gebäudeenergiegesetz (GEG) **energetische Anforderungen** für Bestandsgebäude und Neubauten, die beheizt oder klimatisiert werden. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Ausrichtung von Heizungs- und Klimatechnik auf erneuerbare Energien sowie der sparsame Einsatz von Energie durch einen hochwertigen baulichen Wärmeschutz. Die letzte Änderung des Gesetzes trat am 1. Januar 2024 in Kraft.

### 2.1. Anwendungsbereich

Sowohl **Wohngebäude** als auch **Nichtwohngebäude** fallen in den sachlichen Anwendungsbereich des GEG. In § 2 Abs. 2 GEG sind die vom Anwendungsbereich ausgenommenen Gebäudearten und -typen geregelt. Für Wohnungseigentum sind nur die Ausnahmen nach § 2 Abs. 2 Nr. 8 GEG relevant, wozu insbesondere Wochenendhäuser und privat genutzte Ferienwohnungen gehören. Der Energieeinsatz für externe Anlagenbestandteile ist ebenfalls ausgenommen.

Das Gebäudeenergiegesetz adressiert insbesondere die **Bauherren** neuer Gebäude und **Eigentümer** von Bestandsgebäuden (persönlicher Anwendungsbereich). Gemäß § 8 Abs. 1 GEG haben sie als Verantwortliche die Einhaltung der Sanierungsanforderungen sicherzustellen.

### 2.2. Änderungen von Außenbauteilen

**Im Grundsatz** gilt, dass die energetische Qualität eines bestehenden Gebäudes nicht dadurch verschlechtert werden darf, dass Änderungen an Außenbauteilen vorgenommen werden (§ 46 Abs. 1 S. 1 GEG). Das sogenannte **Verschlechterungsverbot** ist gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 GEG nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, deren Fläche nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe nach Anlage 7 beträgt (sog. „**Bagatellregelung**“).

§ 48 GEG regelt die energetischen Anforderungen bei Erneuerung, Ersetzung oder erstmaligem **Einbau von Außenbauteilen**. Die Anlage 7 zum GEG legt zum einen fest, welche Außenbauteile solche im Sinne dieses Gesetzes sind, und normiert zum anderen die einzuhaltenden energetischen Standards für die sanierten Bauteile. Gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GEG sind die in Anlage 7 **abschließend aufgeführten bauteilbezogenen Maßnahmen** grundsätzlich so auszuführen, dass

---

5 Vgl. *Knauff*, GEG, 2022, § 47 Rn. 9: „Aus § 47 Abs. 3 können im Einzelfall Übergangsfristen von Jahrzehnten resultieren“ (in Bezug auf die 2022 geltende, aber insoweit wohl vergleichbare Fassung des § 47 Abs. 3).

6 Klimaschutzprogramm 2023 der Bundesregierung, Stand: 4. Oktober 2023, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/klimaschutz/20231004-klimaschutzprogramm-der-bundesregierung.html>.

die betroffenen Flächen eines Außenbauteils die in der Anlage 7 genannten Wärmedurchgangskoeffizienten<sup>7</sup> nicht überschreiten.

**Beispiel:** Die Anbringung von Dämmschichten auf der Außenseite einer bestehenden Wand (Nr. 1 b) der Anlage 7) wird als Maßnahme angesehen, bei deren Ausführung die gedämmte Außenfläche einen Wert von 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin<sup>8</sup> bei Wohngebäuden und 0,35 Watt pro Quadratmeter und Kelvin bei Nichtwohngebäuden nicht überschreiten darf. § 49 GEG legt fest, wie die Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten durchgeführt wird.

Als **Alternative zu den bauteilbezogenen Anforderungen** des § 48 GEG sieht § 50 GEG die Möglichkeit einer Bewertung der **Gesamtenergieeffizienz** eines sanierten Gebäudes vor. Dafür legt § 50 Abs. 1 GEG die einzuhaltenden energetischen Anforderungen fest, die ein saniertes Gebäude erfüllen muss, damit die bauteilbezogenen Anforderungen des § 48 GEG und der Anlage 7 als erfüllt gelten (sog. **Erfüllungsfiktion**). Unterteilt wird in geänderte (d.h. sanierte) Wohn- und Nichtwohngebäude. Ein geändertes Wohngebäude darf den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach Anlage 1 zum GEG und ein geändertes Nichtwohngebäude den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach Anlage 2 um höchstens 40 Prozent überschreiten. Beim baulichen Wärmeschutz darf das geänderte Wohngebäude die Höchstwerte nach Absatz 2 und das geänderte Nichtwohngebäude das 1,25fache der Höchstwerte der Anlage 3 um höchstens 40 Prozent überschreiten.

Nach dem sog. „**Emissionsansatz**“ in § 103 Abs. 1 GEG können die nach dem Landesrecht zuständigen Behörden bis zum 31. Dezember 2025 auf Antrag nach § 102 Abs. 1 Nr. 1 GEG von den Anforderungen des § 50 Abs. 1 i. V. m. § 48 befreien. Die sog. **Innovationsklausel** des § 103 GEG stellt in seinen Absätzen 1 und 2 ein alternatives Nachweisverfahren dar, wonach die genannten energetischen Anforderungen nicht über die Hauptanforderung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs, sondern über eine auf die Begrenzung der Treibhausgasemissionen fokussierte Anforderung erfüllt werden können. Darüber hinaus räumt die Klausel in seinen Absätzen 3 und 4 den Hauseigentümern (und Bauherren) die Möglichkeit ein, die Erfüllung der energetischen Anforderungen bei Gebäudesanierungen über eine **Quartierslösung** sicherzustellen. Dadurch wird im Einzelfall eine Vereinbarung der beteiligten Gebäudeeigentümer ermöglicht, nach der die energetischen Anforderungen nicht einzelgebäudebezogen erfüllt werden müssen, sondern über eine Gesamtbewertung aller von der Vereinbarung erfassten Gebäude im Quartier.

### 2.3. Nachrüstung von Anlagen und Bauteilen

Bei erheblichen Defiziten von Anlagen und Bauteilen enthält das GEG an verschiedenen Stellen im Gesetz Anforderungen, die den Eigentümer eines Gebäudes oder den Betreiber einer Anlage

---

7 Der Wärmedurchgangskoeffizient ist ein Maß für die Wärmedurchlässigkeit eines Bauelements aufgrund eines räumlichen Temperaturunterschieds.

6 Kelvin: „Einheit der thermodynamischen Temperatur“, <https://www.ptb.de/cms/forschung-entwicklung/forschung-zum-neuen-si/countdown-zum-neuen-si/das-kelvin.html>.

---

zu Nachrüstungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Indes sieht das GEG auch Befreiungsmöglichkeiten und Ausnahmen vor. Im Einzelnen:

### 2.3.1. Nachrüstungs- und Stilllegungspflichten

#### 2.3.1.1. Oberste Geschossdecken

Aus § 47 Abs. 1 GEG ergibt sich die Pflicht zur **Dämmung** von bislang ungedämmten obersten Geschossdecken oder des darüber liegenden Dachs. Gemäß § 47 Abs. 1 S. 1 GEG müssen Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden, die jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 erfüllen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Ausnahmen normiert § 47 Abs. 2, 4 GEG.

#### 2.3.1.2. Zentralheizungen

§ 61 Abs. 2 GEG schreibt die **Nachrüstung** von Zentralheizungen mit entsprechender Regelungstechnik in bestehenden Gebäuden vor, sofern die in § 62 Abs. 1 S. 1 geforderte Ausstattung nicht vorhanden ist. Namentlich handelt es sich dabei um **selbsttätig wirkende Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung** der Wärmezufuhr sowie Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe. Eigentümer hatten dieser Pflicht bereits bis zum 30. September 2021 nachzukommen. Bei versäumter Frist besteht die Nachrüstpflcht fort.

#### 2.3.1.3. Wasser als Wärmeträger

§ 63 Abs. 3 GEG begründet eine Nachrüstpflcht des Eigentümers bei heizungstechnischen Anlagen mit Wasser als Wärmeträger, wobei Ausnahmen etwa für Fußbodenheizungen gelten. Der Eigentümer hat die heizungstechnische Anlage mit einer **selbsttätig wirkenden Einrichtung zur raumweisen Regelung** der Raumtemperatur auszustatten, um sicherzustellen, dass Heizungsanlagen energiesparend genutzt werden.

#### 2.3.1.4. Zugängliche Leitungen

§ 69 GEG regelt die Begrenzung der Wärmeabgabe bei Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen. Der Eigentümer hat gemäß § 69 Abs. 2 dafür Sorge zu tragen, dass die **Wärmeabgabe** von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich **nicht in beheizten Räumen** befinden, **begrenzt** wird. Die Anforderungen an die Wärmedämmung sind im Einzelnen in Anlage 8 festgelegt.

#### 2.3.1.5. Heizkessel

Nach § 72 GEG gilt grundsätzlich eine Pflicht zur **Stilllegung** von alten Heizkesseln (Einbau vor dem Jahr 1991) zwischen 4 und 400 kW (§ 72 Abs. 3 Nr. 2 GEG), die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden, dürfen nach Ablauf von **30 Jahren** nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 2 GEG). Gemäß § 72 GEG dürfen Heizkessel jedoch längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen

Brennstoffen betrieben werden. Die Stilllegungspflicht der Absätze 1 und 2 erstreckt sich gemäß § 72 Abs. 3 Nr. 1, 2 GEG nicht auf Brennwertkessel, Niedertemperatur-Heizkessel und Anlagen, die Bestandteil einer Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizung im Sinne des § 71h GEG sind.

### 2.3.2. Ausnahmen und Befreiungsmöglichkeiten

In § 47 Abs. 3 GEG findet sich eine **Ausnahme** zu der Nachrüstspflicht für **oberste Geschossdecken**. Diese gilt nicht für selbstgenutzte **Ein- und Zweifamilienhäuser**, bei denen das Gebäude oder eine der sich darin befindliche Wohnungen am **Stichtag** 1. Februar 2002 vom Eigentümer selbst bewohnt wurde. Im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem vorgenannten Stichtag muss allerdings der neue Eigentümer innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang der Nachrüstpflicht nachkommen.

Eine **Befreiung** von der Pflicht zur Nachrüstung **oberster Geschossdecken** sieht § 47 Abs. 4 GEG zudem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern vor, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht **innerhalb angemessener Zeit erwirtschaftet** werden können.

Eine ähnliche **Ausnahmeregelung** enthält § 73 GEG für die vorstehend beschriebene Pflicht zur **Rohrleitungsdämmung** und **Stilllegung von Heizkesseln**. Von diesen Nachrüstpflichten sind ebenfalls Eigentümer von selbstgenutzten **Ein- und Zweifamilienhäusern (Stichtag** 1. Februar 2002) ausgenommen. Nach einem Eigentumswechsel nach dem Stichtag muss der neue Eigentümer, der Nachrüst- bzw. Stilllegungsverpflichtungen der §§ 69 Abs. 2, 72 Abs. 1, 2 GEG innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang nachkommen.

Im Übrigen ist gemäß § 102 Abs. 1 GEG eine **einzelfallgültige Befreiung** von den Nachrüstpflichten der §§ 61 Abs. 2, 63 Abs. 3 GEG etwa aus wirtschaftlichen Gründen möglich. Notwendig dazu ist ein Antrag bei der nach Landesrecht zuständigen Behörde.

### 2.4. Erweiterungen und Ausbau

Im Falle der **Erweiterung eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes** um beheizte oder gekühlte Räume normiert § 51 GEG Anforderungen für deren Wärmeschutz. Eine Erweiterung kann in Form eines Anbaus, einer Aufstockung oder durch den Ausbau bislang nicht thermisch konditionierter Räume erfolgen, etwa durch den Ausbau eines Dachgeschosses.

Nach § 51 Abs. 1 Ziffer 1 GEG darf **bei Wohngebäuden** der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust der Außenbauteile der neu hinzukommenden beheizten oder gekühlten Räume das 1,2fache des entsprechenden Wertes des Referenzgebäudes gemäß der Anlage 1 zum GEG nicht überschreiten.

Nach § 51 Abs. 1 Ziffer 2 GEG darf **bei Nichtwohngebäuden** der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient der wärmeübertragenden Umfassungsfläche der Außenbauteile der neu hinzukommenden beheizten oder gekühlten Räume das auf eine Nachkommastelle gerundete 1,25fache der Höchstwerte gemäß der Anlage 3 zum GEG nicht überschreiten. Soweit die bisherige Nutzfläche eines Nichtwohngebäudes durch die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche um mehr als



100 Prozent erweitert wird, gelten für die Erweiterungen dieselben Anforderungen, wie sie an Neubauten nach §§ 18, 19 GEG zu stellen sind.

Zudem sind gleichermaßen **bei Wohn- wie bei Nichtwohngebäuden** nach § 51 Abs. 2 GEG die Anforderungen an den sommerlichen **Wärmeschutz** gemäß § 14 GEG einzuhalten, sobald die durch eine Erweiterung hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 50 m<sup>2</sup> ist.

## 2.5. Einbau oder Erweiterung von Heizungs- und Klimaanlage

Das GEG **differenziert** hinsichtlich des erstmaligen Einbaus oder der Erweiterung von Heizungs-, Warmwasser-, Lüftungs- und Klimaanlage **nicht** zwischen **Neubauten und Bestandsgebäuden**. Die in § 71 Absatz 1 GEG normierte Pflicht, mindestens **65 %** der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme zu erzeugen, gilt auch für neue Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden. § 71 Abs. 8 regelt entsprechende Übergangsfristen für Bestandsgebäude. Die Mindestanforderungen an den Einbau und die Erweiterung der Anlagentechnik sind in den §§ 61 bis 71p geregelt. Im Einzelnen:

### 2.5.1. Heizungsanlagen

#### 2.5.1.1. Das 65-%-Kriterium und Ausnahmen

Nach § 71 Abs. 1 GEG darf eine **Heizungsanlage** zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie **mindestens 65 %** der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit **erneuerbaren Energien** oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h GEG erzeugt. Dies gilt nach § 71 Abs. 1 Satz 2 GEG auch für Heizungsanlagen, die in ein Gebäudenetz einspeisen. Eine Ausnahme von dieser Anforderung ist nach Maßgabe des § 71 Abs. 11 GEG nach zuvor erfolgter, verpflichtender Beratung über die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit möglich. § 71 Abs. 4 und 5 beziehen sich auch auf die Warmwasserbereitung.

§ 71 Abs. 3 GEG regelt überdies, für welche **Wärmeversorgungsoptionen** die **65-%-Anforderung** des § 71 Abs. 1 GEG auch ohne rechnerischen Nachweis als **erfüllt gelten (Erfüllungsfiktion)**, sofern diese den Wärmebedarf des Gebäudes vollständig decken:

- § 71 Abs. 3 Ziffer 1 GEG: Anschluss an ein Wärmenetz nach Maßgabe des § 71b GEG;
- § 71 Abs. 3 Ziffer 2 GEG: elektrisch angetriebene Wärmepumpe nach Maßgabe des § 71c GEG;
- § 71 Abs. 3 Ziffer 3 GEG: Stromdirektheizung nach Maßgabe des § 71d GEG;
- § 71 Abs. 3 Ziffer 4 GEG: solarthermische Anlage nach Maßgabe des § 71e GEG;
- § 71 Abs. 3 Ziffer 5 GEG: Biomasse- oder Wasserstoffheizung, soweit sie nach Maßgabe des § 71f Abs. 1 GEG mindestens 65 % Biomethan, biogenes Flüssiggas oder grünen oder blauen Wasserstoff nutzt;
- § 71 Abs. 3 Ziffer 5 GEG: Biomasse-Heizung (feste Biomasse) nach Maßgabe des § 71g GEG;

- § 71 Abs. 3 Ziffer 6 GEG: Wärmepumpen-Hybridheizung nach Maßgabe des § 71h Abs. 1 GEG;
- § 71 Abs. 3 Ziffer 7 GEG: Solarthermie-Hybridheizung nach Maßgabe des § 71h Absatz 2 bis 5.

Im Übrigen ist gemäß § 102 Abs. 5 GEG eine **Befreiung von der 65%-Anforderung** auf Antrag in bestimmten Fällen möglich.

#### 2.5.1.2. Bestehende Anlagen

Gemäß § 71 Abs. 8 GEG wird die Pflicht zum (Neu-)Einbau von Heizanlagen nach Maßgabe des § 71 Abs. 1 GEG in Bestandsgebäuden, die in einem Gemeindegebiet liegen, in dem am 1. Januar 2024 mehr als **100 000 Einwohner** gemeldet waren, mit Ablauf des **30. Juni 2026** verbindlich. Für Bestandsgebäude, die in einem Gemeindegebiet liegen, in dem am 1. Januar 2024 100 000 Einwohner oder weniger gemeldet waren, tritt diese Verbindlichkeit erst mit Ablauf des **30. Juni 2028** ein.

Jedoch können die **Kommunen** schon vor dem 30. Juni 2026 bzw. vor dem 30. Juni 2028 eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbauggebiet auf Grundlage eines **Wärmeplans** treffen. In einem solchen Fall wird dort der Einbau von Heizungen zur Wärmeerzeugung mit 65 % erneuerbaren Energien schon einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.

Im Übrigen werden Gemeindegebiete, in denen nach Ablauf des 30. Juni 2026 oder nach Ablauf des 30. Juni 2028 „keine Wärmeplanung vorliegt, so behandelt, als läge eine Wärmeplanung vor“ (§ 71 Abs. 8 Satz 4 GEG).

Intakte und sich **in Betrieb befindliche Öl- oder Gasheizungen**, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, dürfen bis zum 31. Dezember 2044 rein mit fossilen Brennstoffen betreiben werden. Sofern eine solche Heizungsanlage defekt ist, darf sie repariert werden. Sollte eine Reparatur nicht möglich sein, darf nach Maßgabe des § 71i GEG übergangsweise, **höchstens für die Dauer von fünf Jahren** (allgemeine Übergangsfrist), eine Heizungsanlage eingebaut werden, die nicht 65 % der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt.

Gemäß § 71 Abs. 9 GEG müssen **Öl- oder Gasheizungen**, die nach dem 31. Dezember 2023 und vor Ablauf der Fristen der kommunalen Wärmeplanung eingebaut werden und **die nicht die 65%-Anforderung erfüllen**, ab dem 1. Januar 2029 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent der bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugen.

Bei Gebäuden, in denen **Etagenheizungen** (oder **Einzelraumfeuerungsanlagen** gemäß § 71l Abs. 6 GEG) betrieben werden, gelten gemäß § 71l GEG **gesonderte Übergangsfristen**. Nach § 71l Abs. 1 GEG ist in Gebäuden mit mindestens einer Etagenheizung die **65%-Anforderung erst fünf Jahre nach dem Austausch** der Etagenheizung oder einer zentralen Heizungsanlage zu erfüllen. Sofern eine teilweise oder vollständige **Umstellung auf eine Zentralheizung** erfolgt, verlängert sich die Frist zur Erfüllung der Anforderung des § 71 Abs. 1 GEG für die betroffenen Wohn- bzw.

Nutzeinheiten nach Maßgabe des § 71l Abs. 2 Satz 1 GEG um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Zentralheizung, **längstens jedoch um acht Jahre**. Gemäß § 71l Abs. 2 Satz 2 GEG sind dann alle betroffenen Einheiten spätestens nach dreizehn Jahren nach dem Zeitpunkt, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht wurde, an die fertiggestellte Zentralheizung **anzuschließen**, sobald deren Etagenheizung ausgetauscht werden muss. Sofern im Zeitraum bis zur Fertigstellung der Zentralheizung eine **neue Etagenheizung** installiert wird, ist diese gemäß § 71l Abs. 2 Satz 3 GEG innerhalb eines weiteren Jahres an die Zentralheizung anzuschließen. Für Einheiten mit Etagenheizungen, die an eine bereits bestehende zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, gilt die 65-%-Anforderung als erfüllt, § 71l Abs. 2 Satz 6 GEG.

Gemäß § 71l Abs. 3 GEG kann eine Etagenheizung auch als Wärmeversorgungssystem **beibehalten** werden. Jede neu eingebaute Etagenheizung muss aber innerhalb der Frist des § 71l Abs. 1 GEG die **65-%-Anforderung** erfüllen. Auch hier gilt diese Anforderung erst nach Ablauf eines weiteren Jahres, wenn eine Etagenheizung während der 5-Jahres-Frist eingebaut wird.

Sofern innerhalb der oben genannten Frist von fünf Jahren **keine Entscheidung** über das künftige Wärmeversorgungssystem durch den Verantwortlichen getroffen wurde, ist gemäß § 71l Abs. 4 GEG eine vollständige Umstellung auf eine Zentralheizung entsprechend den Vorgaben des § 71l Abs. 2 GEG verpflichtend.

Sofern es sich bei den Gebäuden mit Etagenheizungen um solche einer **Eigentümergeinschaft** handelt, sieht § 71n GEG ein Verfahren vor, welches dazu dient, Handlungsbedarf zur Erfüllung der 65-%-Anforderung einzuschätzen und Entscheidungen über die zukünftige Wärmeversorgung und ihre etwaige Zentralisierung zu treffen.

Für dezentrale **Gebläse- oder Strahlungsheizungen (Hallenheizungen)** schreibt § 71m Abs. 1 Satz 1 GEG eine Übergangsfrist zur Erfüllung der 65-%-Anforderung von 10 Jahren nach Austausch der ersten Gebläse- oder Strahlungsheizung vor. Innerhalb dieser Frist dürfen auch Gebläse- oder Strahlungsheizungen eingebaut werden, die nicht den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG entsprechen, sofern sie der besten verfügbaren Technik entsprechen. Gemäß § 71m Abs. 1 Satz 2 GEG ist ein weiteres Jahr nach Ablauf der Frist von 10 Jahren für alle Hallenheizungen sicherzustellen, dass die 65-%-Anforderung erfüllt wird. § 71m Abs. 2 GEG normiert eine zweijährige Frist zur Erfüllung der die 65-%-Anforderung beim Austausch einer einzelnen dezentralen Hallenheizung. **Alternativ** zur Erfüllung dieser Anforderung kann der Betreiber nachweisen, dass der Endenergieverbrauch des Gebäudes für Raumwärme um mindestens 40 % seit dem Heizungsaustausch reduziert worden ist. Für den Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes sowie für den Einbau von Heizungsanlagen, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen können, sehen die §§ 71j und 71k GEG weiterer Übergangsfristen vor.

### 2.5.2. Klima- und Lüftungsanlagen

Beim Einbau und Betrieb von Klimaanlage mit mehr als 12 Kilowatt Nennleistung für den Kältebedarf sind die Anforderungen der §§ 65-68 GEG einzuhalten. Die Bestimmungen gelten sowohl für den erstmaligen **Einbau von Klimaanlage** und raumluftechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) als auch für die **Erneuerung von Zentralgeräten oder Luftkanalsystemen** als Bestandteile solcher Anlagen. Ziel dieser Vorschriften ist es insbesondere, einen energiesparenden Betrieb der Anlagen sicherzustellen. Eigentümer (und Bauherren) müssen die Anforderungen zur Begrenzung der elektrischen Leistung (§ 65 GEG) der Be- und Entfeuchtung (§ 66 GEG), der

Volumenströme (§ 67 GEG) und der Wärmerückgewinnung (§ 68 GEG) in Verbindung mit den genannten Regelwerken einhalten. Inspektionspflichten für Klima- und Lüftungsanlagen ergeben sich aus § 74 GEG.

## 2.6. Betrieb, Betreiberpflichten und Energiemanagement

### 2.6.1. Betriebsbereitschaft und Instandhaltung der Anlagentechnik

Um einen sparsamen und effizienten Energieverbrauch sicherzustellen, werden dem Betreiber (d.h. in der Regel dem Gebäudeeigentümer) von gebäudetechnischen Anlagen **Betreiberpflichten** in den §§ 58-60 GEG auferlegt. Die Betreiber werden dazu gehalten, energiebedarfssenkende Einrichtungen in Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung betriebsbereit zu erhalten und bestimmungsgemäß zu nutzen (§ 58 Abs. 1 GEG) und ihre gebäudetechnischen Anlagen sachgerecht zu bedienen (§ 59 GEG). Daneben müssen sie Komponenten, die einen wesentlichen Einfluss auf den Wirkungsgrad haben, regelmäßig warten und instand halten (§ 60 Abs. 1 GEG). Insbesondere mittels Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten soll auf eine energetisch günstige Sollwerteneinstellung hingewirkt werden. Sollwerteneinstellungen beinhalten Vorgaben zur Erreichung angestrebter Werte der gewünschten Raum- oder Wassertemperatur bzw. Lüftungsrate. Im Idealfall entspricht der gemessene Istwert dem vorgegebenen Sollwert.

### 2.6.2. Prüfpflichten für Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen

Seit dem 1. Januar 2024 gilt die neu eingeführte **Pflicht zur Prüfung von Wärmepumpen** gemäß § 60a GEG. Danach müssen Wärmepumpen nach einer vollständigen Heizperiode, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inbetriebnahme, einer Betriebsprüfung unterzogen werden. Der Fokus der Vorschrift liegt in der Erschließung der Optimierungspotentiale von Wärmepumpen in Gebäuden oder an Gebäudenetze angeschlossenen Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungs- oder Nutzungseinheiten.

Ab dem 1. Oktober 2024 gilt die **Prüfpflicht** dann auch **für ältere Heizungsanlagen** gemäß § 60b GEG. Der Betreiber bzw. Gebäudeeigentümer eines Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten wird verpflichtet, die Heizungsanlage zu optimieren und eine Heizungsprüfung durchführen zu lassen, deren Ergebnis schriftlich festgehalten wird. Diese Pflicht ist innerhalb eines Jahres zu erfüllen für Heizungsanlagen, die 15 Jahre oder weniger zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes in Betrieb sind. Für ältere Anlagen, die bereits mehr als 15 Jahre in Betrieb sind, ist diese Pflicht bis zum Ablauf des 30. September 2027 zu erfüllen.

Mit der **Pflicht zum hydraulischen Abgleich** gemäß § 60c GEG soll ebenfalls das Optimierungspotential für Heizungssysteme effektiv gehoben werden. Danach ist ein Heizungssystem mit Wasser als Wärmeträger nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten hydraulisch abzugleichen. Damit wird bei Neuanlagen der ohnehin erforderliche hydraulische Abgleich für die effiziente Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage geregelt.

### 2.6.3. Energiemanagement

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 müssen gemäß § 71a Abs. 1, 2 GEG **Nichtwohngebäude**, die mit einer Heizungsanlage oder kombinierter Raumheizungs- und Lüftungsanlage ausgestattet sind, deren Nennleistung 290 Kilowatt überschreitet, mit Energieüberwachungstechnik ausgestattet werden. Diese **Überwachungstechnik** muss die kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischen Systeme gewährleisten (§ 71a Abs. 1 Ziffer 1 GEG). Ferner müssen die erhobenen Daten über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle derart zugänglich gemacht werden, dass eine firmen- und herstellerunabhängige Auswertung möglich ist (§ 71a Abs. 1 Ziffer 2 GEG). Weitere Anforderungen an Bestandsgebäude finden sich in § 71a Abs. 1 Ziffer 3, 4, 5 GEG.

Nach Maßgabe des § 71a Abs. 4 GEG muss in einem bestehenden Nichtwohngebäude, das bereits mit einem System für die Gebäudeautomatisierung entsprechend dem Automatisierungsgrad B nach der DIN V 18599-11: 2018-09 oder besser ausgestattet ist, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 die Kommunikation zwischen miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht werden. Zugleich muss der Gebäudeeigentümer sicherstellen, dass diese Systeme gemeinsam mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben werden können. Dies gilt auch bei unterschiedlichen herstellereigenen Technologien, Geräten und Herstellern.

### 3. Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EU/2024/1275)

Die ursprüngliche Fassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden<sup>9</sup> stammt aus dem Jahr 2010 und wurde durch die Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018<sup>10</sup> sowie durch Art. 53 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018<sup>11</sup> geändert. Die rechtlichen Anforderungen dieser (geänderten) Richtlinie sind bereits in dem deutschen Gebäudeenergiegesetz (GEG) umgesetzt. Die nunmehr veröffentlichte Neufassung der sog. EU-Gebäuderichtlinie („EPBD“)<sup>12</sup> hat das EU-Parlament am 24. April 2024 mit Zustimmung des Rates der Europäischen Union

---

9 Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2010/31/>.

10 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 2012/27/EU über Energieeffizienz, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32018L0844>.

11 Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über das Governance-System für die Energieunion und für den Klimaschutz, zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 663/2009 und (EG) Nr. 715/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 94/22/EG, 98/70/EG, 2009/31/EG, 2009/73/EG, 2010/31/EU, 2012/27/EU und 2013/30/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 2009/119/EG und (EU) 2015/652 des Rates und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 525/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32018R1999>.

12 EPBD = Energy Performance of Buildings Directive.

verabschiedet.<sup>13</sup> Sie stellt **neue Anforderungen** an einen emissionsfreien Gebäudebestand, der bis zum Jahr 2050 erreicht werden soll (Art. 1 Abs. 1 EPBD).

### 3.1. Überblick

Um langfristig bestehende Gebäude in Nullemissionsgebäude umzubauen, müssen die Mitgliedstaaten einen **nationalen Gebäuderenovierungsplan** gemäß Art. 3 EPBD festlegen. Dieser soll unter anderem einen Fahrplan für die schrittweise Renovierung des nationalen Gebäudebestands mit (Zwischen-)Zielen für die Jahre 2030, 2040 und 2050, die im Einklang mit dem „1,5-Grad-Ziel“<sup>14</sup> stehen müssen, festlegen. Um diese Emissionsreduzierung im Gebäudebestand umzusetzen, stellt die Richtlinie insbesondere folgende **Anforderungen an Bestandsgebäude**:

Gemäß Art. 8 EPBD müssen bestehende Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, oder renovierte Gebäudeeinheiten die in Art. 5 EPBD festgelegten Mindestanforderungen an die **Gesamtenergieeffizienz** erfüllen. Dabei ist mindestens das nach der Berechnungsmethode des Art. 5 Abs. 1 EPBD **festgelegte kostenoptimale Niveau** zu erreichen. Das kostenoptimale Niveau ist die niedrigste der drei Stufen, die die neue Richtlinie festlegt. Es handelt sich dabei um das Energieeffizienzniveau mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis über die gesamte geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes (Art. 2 Nr. 31 EPBD). Darüber hinaus steht es den Mitgliedstaaten frei, strengere Referenzwerte als das kostenoptimale Niveau festzulegen. Hierzu nennt Art. 5 Abs. 1 EPBD das **Niedrigstenergiegebäude** und das neu eingeführte **Nullemissionsgebäude**. Ersteres ist ein hocheffizientes Gebäude mit einem fast bei null liegendem Energiebedarf, welcher zu einem ganz wesentlichen Teil mit erneuerbaren Energien gedeckt wird (Art. 2 Nr. 3 EPBD). Im Gegensatz dazu nutzt das Nullemissionsgebäude ausschließlich erneuerbare Energie, um seinen verbleibenden Energiebedarf auszugleichen (Art. 2 Nr. 2 EPBD).

Die Mitgliedstaaten sollen gemäß Art. 4 EPBD festlegen, wie die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu berechnen ist. Dabei gibt der Anhang 1 zur EPBD einen allgemeinen **Rahmen** vor, innerhalb dessen die nationale **Berechnungsmethode** bestimmt werden muss. Für die Berechnung des kostenoptimalen Niveaus (der zwingenden Mindestanforderung an die Gesamtenergieeffizienz) wird die Kommission einen Rahmen nach Anhang VII vorgeben, den die Mitgliedstaaten gemäß Art. 6 Abs. 1 EPBD einhalten müssen.

Art. 8 EPBD stellt Anforderungen an die **Energieeffizienz** von Bestandsgebäuden (Wohn- und Nichtwohngebäude), die insgesamt weniger streng sind als die Anforderungen, die Art. 7 EPBD an Neubauten stellt. Für Bestandsgebäude schreibt Art. 9 EPBD vor, dass die Mitgliedsstaaten Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude festzulegen haben. Art. 9 Abs. 1 EPBD sieht einen Zeitplan für die schrittweise Einführung von Mindestenergiestandards für **Nichtwohngebäude** vor. Danach müssen ab 2030 die Grenzwerte besser als die schlechtesten

---

13 Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/>.

14 Zum Begriff siehe z. B. <https://www.geomar.de/news/article/klimaschutz-wie-ist-das-15-grad-ziel-zu-erreichen>.

---

16 % des Nichtwohngebäudebestands zum Jahr 2020 und ab 2033 die Grenzwerte besser als die schlechtesten 26 % des Nichtwohngebäudebestands zum Jahr 2020 sein.

Überdies enthält Art. 9 Abs. 2 EPBD Anforderungen an die schrittweise Renovierung des nationalen **Wohngebäudebestands**. Danach sollen die Grenzwerte für den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands bis 2030 im Vergleich zu 2020 um mindestens 16 % reduziert, bis 2035 im Vergleich zu 2020 um mindestens 20-22 % reduziert und bis sowie ab 2040 alle fünf Jahre um einen national zu bestimmenden Wert reduziert werden.

Gemäß Art. 12 EPBD soll für jedes Gebäude ein **Renovierungspass** erstellt werden, womit ein maßgeschneiderter Fahrplan für die umfassende Renovierung eines bestimmten Gebäudes in einer Höchstzahl von Schritten gemeint ist, durch die die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes erheblich verbessert wird (Art. 2 Ziffer 19 EPBD).

Ferner enthält die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie Vorschriften hinsichtlich der verpflichtenden **Energieerzeugung** durch Solarenergie (Art. 10 EPBD) und der Schaffung einer Infrastruktur für nachhaltige Mobilität durch **Ladepunkte** und Fahrradstellplätze (Art. 14 EPBD).

Für **Neubauten** gelten im Übrigen strengere Anforderungen als an Bestandsgebäude. Danach müssen ab dem Jahr 2030 alle Neubauten und bereits ab 2028 alle öffentlichen Neubauten emissionsfrei sein (Art. 7 EPBD).

### 3.2. Auswirkung auf das Gebäudeenergiegesetz

Die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie ist von den Mitgliedstaaten bis zum 29. Mai 2026 in nationales Recht umzusetzen und entfaltet jedenfalls bis dahin keine unmittelbare Wirkung in den Mitgliedsstaaten (Art. 288 Abs. 3 AEUV<sup>15</sup>). Im Vergleich zu den neuen, strengeren EU-Anforderungen an Neubauten ist der **Änderungsbedarf für Bestandsgebäude** noch nicht abschließend abzusehen.

Hinsichtlich der Sanierung von Bestandsgebäuden ist es bei der Richtlinienumsetzung grundsätzlich Aufgabe des nationalen Gesetzgebers, festzulegen, ob und wann der Einbau von mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizanlagen künftig nicht mehr gestattet ist. Diesbezüglich statuiert Art. 13 Abs. 7 EPBD, dass die Ersetzung von derartigen Heizkesseln in bestehenden Gebäuden anzustreben ist. Zudem sollen sich die Mitgliedsstaaten nach Art. 8 Abs. 3 EPBD dafür einsetzen, dass bei größeren Renovierungen von Gebäuden hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden. In diese Richtung weist die nationale Vorschrift des § 71 Abs. 8 GEG in der geltenden Fassung insoweit, als sie den Austausch und Einbau von fossilen Heizungsanlagen in bestehenden Gebäuden bis 2026 bzw. 2028 befristet. Sofern der Austausch einer defekten Heizungsanlage

---

15 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex:12012E/TXT>.

als größere Renovierung im Sinne des Art. 2 Ziffer 22 EPBD zu verstehen wäre<sup>16</sup>, wäre eine Anpassung des § 71i GEG denkbar.

#### 4. Weitere europäische Rahmenbedingungen

Die nationalen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) resultieren unmittelbar aus den europäischen Anforderungen für **energiesparendes Bauen**. Denn das GEG dient in der aktuellen Fassung der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, 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. Im Übrigen verfolgt die Europäische Union die Klimaziele mit weiteren Richtlinien, namentlich mit der Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz<sup>17</sup> und der Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955 (Neufassung)<sup>18</sup>. Im Übrigen hat die Kommission sogenannte Empfehlungen erlassen, die keine Rechtswirkungen entfalten, jedoch gegebenenfalls zur Auslegung von Rechtsakten, die die Kommission angestoßen hat, herangezogen werden können: Empfehlung (EU) 2019/1019 vom 7. Juni 2019 zur Modernisierung von Gebäuden<sup>19</sup> und Empfehlung (EU) 2019/786 vom 8. Mai 2019 zur Renovierung von Gebäuden.<sup>20</sup>

\*\*\*

---

16 Vergleiche dazu etwa *Lehnshack*, KlimaR 2024, 102 (106), allerdings basierend auf einer Entwurfsfassung der Richtlinie.

17 <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:DE:PDF>.

18 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32023L1791>.

19 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019H1019>.

20 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019H0786>.