

Was regelt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)?

Diejenigen, die von der Verpflichtung zur Sanierung betroffen sind, müssen sich um die folgenden drei Bereiche kümmern:

Dämmung der obersten Geschossdecke/des Daches (§ 47 GEG): Wenn das Dachgeschoss nicht bewohnt und beheizt wird, ist es erforderlich, zumindest die oberste Geschossdecke zum darunter liegenden, beheizten Wohnbereich zu dämmen. Dabei müssen die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz erfüllt werden, wobei der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) nicht über $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ liegen darf.

Alternativ kann die Sanierungspflicht beim Altbau auch durch das Dämmen des Daches erfüllt werden, vorausgesetzt, der U-Wert wird eingehalten.

Dämmung wasserführender Rohre (§ 71 GEG): Im Heizungskeller ist es oft warm, unter anderem aufgrund ungedämmter Warmwasserrohre und Armaturen. Auch hier besteht die Pflicht zur energetischen Sanierung. Die Rohre müssen gemäß den Vorgaben des GEG gedämmt werden, wobei konkrete Anforderungen an die Dicke und Wirksamkeit der Dämmschicht festgelegt sind.

Verbot von Öl- und Gasheizungen: Bei einem Eigentümerwechsel muss eine Öl- oder Gasheizung, die älter als 30 Jahre ist, ausgetauscht werden. Es gibt jedoch Ausnahmen, wie beispielsweise für Niedertemperatur- und Brennwertheizungen, Heizungen mit einer Nennleistung unter vier Kilowatt oder über 400 Kilowatt, solche, die nur zur Warmwassererzeugung dienen, und Einzelraumheizungen. Weitere Informationen zu Fristen, Kosten und Förderung sind in den Artikeln "Ölheizung austauschen: Fristen, Kosten, Förderung" und "Gasheizungs-Verbot: Das gilt ab 2024" zu finden.

Sanierungspflicht bei umfangreichen Baumaßnahmen: Unabhängig von einem Eigentümerwechsel oder einem festgelegten Stichtag müssen Eigentümer die GEG-Vorgaben erfüllen, wenn sie im Zuge einer Baumaßnahme mehr als zehn Prozent eines Bauteils verändern. Beispielsweise muss bei einer Fassade, die mehr als zehn Prozent ausgebessert wird, auch eine Dämmung erfolgen. Ähnlich gilt dies beim Dach, wenn mehr als zehn Prozent erneuert werden. Die genaue Auslegung der Sanierungspflicht kann jedoch umstritten sein. Es wird empfohlen, die Auslegung des § 48 GEG zu lesen, wobei darauf hingewiesen wird, dass dies nur ein redaktioneller Hinweis und keine rechtsverbindliche Auskunft ist. Für eine individuelle Beratung wird empfohlen, einen Energieberater zu konsultieren, wobei ein Beratungsgespräch bei umfassender Sanierung sogar verpflichtend ist.