

Die nächsten Betreiberpflichten nach GEG treten am 01.10.2024 in Kraft!

*Kolumne von Dipl.-Ing. (FH) Alexander Lyssoudis
Vorstandsmitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
veröffentlicht in der Bayerischen Staatszeitung vom 27.09.2024.*



Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) hält bereits eine Reihe von Verpflichtungen für den Gebäudeersteller im Neubau und Eigentümer im Bestand bereit. Die im GEG eingebetteten Pflichten zur Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen (§60a GEG) bekommen Zuwachs und werden ab dem 01.10.2024 um zwei weitere Teilaspekte erweitert.

Was gibt es schon? In der vorgenannten Prüfpflicht für Wärmepumpenanalgen für Wohngebäude mit mehr als 6 Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten ist vorgegeben, dass Wärmepumpenanlagen spätestens 2 Jahre nach deren Inbetriebnahme einer Betriebsprüfung zu unterziehen sind. Dazu zählt die ordentliche Durchführung eines hydraulischen Abgleichs, die Prüfung und Kontrolle diverser Regelparameter, die messtechnische Überprüfung der korrekten Heizwassertemperaturen sowie die Funktions- und Sichtprüfung wesentlicher Komponenten und Dämmungen der Rohrleitungen der Heizungsanlage. Manche dieser Fragen sind aber ohne entsprechende Sach- und Fachkompetenzen nicht zu beantworten! Da versteht es sich von selbst, dass man hier auf die Expertise bestimmter Personen zurückgreift und nennt im Gesetzestext sodann auch diejenigen, die „fachkundig“ gelten: Neben dem Schornsteinfeger, dem Installateur und Kälteanlagenbauer, Elektrotechniker und dem Energieberater, der auf der Energieeffizienz-Expertenliste gelistet ist, sind in jedem Fall diejenigen Personen geeignet, die eine 10-20-stündige Schulung zu diesem Thema erfolgreich abgeschlossen haben. An dieser Stelle sei erwähnt, dass selbstverständlich auch die Fachingenieure mit entsprechender Schulung als fachkundige Person gelten.

Nun kommen noch zwei weitere Prüfpflichten hinzu: Der neue §60b stellt zusätzliche Anforderungen an die Heizungsprüfung und -optimierung im Allgemeinen. Damit werden die Regelungen der noch befristet bis Ende September 2024 gültigen Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) ab dem 01.10.2024 dauerhaft in das GEG überführt. Das bedeutet, dass bei allen Heizungsanlagen (Wärmepumpen ausgenommen) mit Wasser als Wärmeträger, die ab dem 01.10.2009 in einem Gebäude ab sechs Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten eingebaut wurden, nach Ablauf von 15 Jahren bestimmte Parameter geprüft und optimiert werden müssen. Für früher als zum 01.10.2009 eingebaute Anlagen läuft diese Frist am 30. September 2027 ab.

Auch diese Betriebsprüfung ist von einer entsprechend geschulten, fachkundigen Person durchzuführen, wobei sich empfiehlt, eine solche Prüfung und Optimierung mit einer sowieso stattfindenden Heizungswartung zu verbinden, um Kosten zu sparen. Das Ergebnis der Prüfung und der Optimierungsbedarf sind einem Verantwortlichen schriftlich zu übersenden, wobei Mietern diese Informationen auf Verlangen wiederum unverzüglich vorzulegen sind.

Wohl dem, der eine Heizungsanlage besitzt, die mit einer standardisierten Gebäudeautomation ausgestattet ist, oder im Rahmen einer externen Betriebsführung in vergleichbarer Weise von jeher eine Effizienzüberwachung und -steigerung unterliegt. In diesem Fall hat der Betreiber seine Pflichten bereits erfüllt.

Zu guter Letzt rundet der ebenfalls neue §60c die Betreiberpflichten dahingehend ab, als dass bei allen Wasser-Heizungsanlagen die Forderung nach Durchführung des hydraulischen Abgleichs sehr eindeutig formuliert wird.

Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs bedeutet vor allem Folgendes: Die Berechnung einer raumweisen Heizlast, die Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen für niedrige Vorlauftemperaturen und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Die Bestätigung zum hydraulischen Abgleich einschließlich der Einstellwerte für die Regelventile sowie die Berechnung der Gebäudeheizlast sind neben der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der Auslegungstemperatur schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen mitzuteilen. Die Bestätigung zum hydraulischen Abgleich ist wiederum auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen.

Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau begrüßt diese Betreiber- und Prüfpflichten, weil sie Forderungen nach einer Effizienz sicherung von Heizungsanlagen bedeuten und sicherlich massive Auswirkungen auf den Energieverbrauch im Gebäudesektor haben werden.