

**Bepreisung, hinweist. Die Beratung ist von einer fachkundigen Person nach § 60b Absatz 3 Satz 2 oder § 88 Absatz 1 durchzuführen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stellen bis zum 1. Januar 2024 Informationen zur Verfügung, die als Grundlage für die Beratung zu verwenden sind.**

**(12) Absatz 1 ist nicht für Heizungsanlagen anzuwenden, für die ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem 19. April 2023 geschlossen wurde und die bis zum Ablauf des 18. Oktober 2024 zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden.**

### **§ 71a Gebäudeautomation**

**(1) Ein Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung der Heizungsanlage oder der kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 ausgerüstet werden. Satz 1 ist auch für ein Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung für eine Klimaanlage oder eine kombinierte Klima- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt anzuwenden.**

bereits ein Wärmenetz vorhanden ist oder dieses aufgebaut werden soll, so ist diese Information für die Entscheidung wesentlich. Ebenso soll die Beratung dazu dienen, den Fokus von einer reinen Investitionskosten- hin zu einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu lenken. Mit steigenden CO<sub>2</sub>-Preisen werden die Betriebskosten steigen. Etwaige Empfehlungen aus der Beratung haben jedoch keinen bindenden Charakter.

Nicht expliziert definiert ist, wer Adressat der Beratung ist noch wer die Beratung durchzuführen hat. Es ist lediglich festgelegt, dass eine Beratung zu erfolgen hat. In Verbindung mit § 8 schließt sich der Kreis: Auch die vom Eigentümer oder Bauherrn beauftragten Personen sind zur Einhaltung der Anforderungen aus dem GEG verpflichtet. Dazu gehört auch die Pflicht zur Beratung. Wird die Beratung vom Unternehmer nicht selbst erbracht, hat er den Eigentümer auf die Pflicht hinzuweisen, damit dieser die Beratung durch Dritte veranlasst. Ohne diese Beratung kann der Unternehmer folglich nicht die verpflichtende korrekte Unternehmererklärung nach § 96 ausstellen, in der er die Einhaltung der Vorschriften des GEG bescheinigt (siehe § 8 und § 96). Ein Verstoß gegen die Ausstellung der Unternehmererklärung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 108 (1) Nummer 29 dar und zieht Bußgelder nach sich.

Für die Beratung hat das BMWK eine Informationsschrift zur Verfügung gestellt. Als Nachweis zur Erfüllung der Informationspflicht nach § 71 (11) dient das dort auf der letzten Seite stehende Formular, das vom Eigentümer und der fachkundigen Person zu unterzeichnen ist. Es kann heruntergeladen werden unter [www.energiewechsel.de/geg](http://www.energiewechsel.de/geg), Punkt „Weitere Informationen zum GEG“, „Pflichtinformationen bei Einbau einer Öl-/Gasheizung nach § 71 Abs. 11 GEG“.

### **Zu § 71 (12)**

Die Übergangsregelung erlaubt, dass bis zum 18. Oktober 2024 beispielsweise Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden dürfen, die nicht mit 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. Voraussetzung ist allerdings das Vorliegen eines vor dem 19. April 2023 geschlossenen Liefer- oder Leistungsvertrags. Ein Liefer- oder Leistungsvertrag wird in der Regel schriftlich geschlossen. Dabei werden auf Grundlage eines Angebots der Gegenstand der Leistung, Preis und Zeitpunkt der Erbringung vereinbart. Eine bloße Absichtserklärung – beispielsweise zum Kauf einer neuen Heizung – stellt keinen Vertrag in diesem Sinne dar. Die Regeln des Vertragsrechtes nach BGB sind zu beachten. Kann der Nachweis über einen vor dem 19. April 2023 getätigten Abschluss eines Liefer- und Leistungsvertrags, beispielsweise bei mündlich geschlossenen Verträgen, nicht erbracht und keine entsprechend dokumentierte Erklärung bei der Heizungsabnahme vorgelegt werden, kann diese Übergangsregelung nicht angewandt werden.

### **Zu § 71a**

*„Mit dem neuen § 71a werden die Anforderungen an die Messausstattung und die Messwerte geregelt [...]. Darüber hinaus enthält § 71a in Absatz 1 eine Informationspflicht des Gebäudeeigentümers gegenüber den Nutzern des Gebäudes über die Effizienz der Heizungsanlage. Absätze 1 bis 4 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.*

**(2) Zur Erfüllung der Anforderung nach Absatz 1 muss ein Nichtwohngebäude mit digitaler Energieüberwachungstechnik 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. Anforderungswerte 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.**

**(3) Neben der Anforderung nach Absatz 2 muss ein zu errichtendes Nichtwohngebäude**

- 1. mit einem System für die Gebäudeautomatisierung entsprechend dem Automatisierungsgrad B nach der DIN V 18599-11: 2018-09\* oder besser ausgestattet sein und**
- 2. ein technisches Inbetriebnahme-Management einschließlich der Einregelung der gebäudetechnischen Anlagen durchlaufen, um einen optimalen Betrieb zu gewährleisten.**

**Bei der Ausstattung des Systems für die Gebäudeautomatisierung nach Satz 1 Nummer 1 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. Das technische Inbetriebnahme-Management nach Satz 1 Nummer 2 muss mindestens den Zeitraum einer Heizperiode für Anlagen zur Wärmeerzeugung und mindestens eine Kühlperiode für Anlagen zur Kälteerzeugung erfassen.**

**(4) Sofern in einem bestehenden Nichtwohngebäude bereits ein System für die Gebäudeautomatisierung**

#### **Zu § 71a (1)**

*Absatz 1 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. [...]*

#### **Zu § 71a (2)**

*Absatz 2 spezifiziert die mindestens erforderlichen Funktionalitäten der Energieüberwachungstechnik 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.*

*Satz 1 Nummer 2 soll sicherstellen, dass die erhobenen Daten firmen- und herstellerunabhängig auswertbar sind.*

*Die gemäß Satz 1 Nummer 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 § 71a (3)**

*Absatz 3 Satz 1 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. [...]*

*Absatz 3 Satz 1 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 § 71a (4)**

*Absatz 4 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. [...]"*

*(Bundesdrucksache 20/6875, S. 110 ff.)*

\* Zu beziehen bei der DIN Media GmbH, 10787 Berlin, und in der Deutschen Nationalbibliothek archivmäßig gesichert niedergelegt.