

**Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Änderungen und Übergangsfristen
aus juristischer Sicht**

**Fachforum des
Bauzentrums München**

am 19.10.2020

14-16 Uhr

Referent:

Cornelius Hartung

**Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Vergaberecht**

Gliederung

I. Einleitung

II. Zielsetzung

III. Neuerungen

1. Einführung Modellgebäudeverfahren für Wohngebäude
2. Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom
3. Flexibilisierungsoptionen bei der Erfüllung energetischer Neubaustandards
4. Berechnung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs, §§ 20ff. GEG
5. Innovationsklausel, § 103
6. Angabe Kohlendioxidemissionen im Energieausweis, § 80 II Nr.1,2 GEG
7. Regelung zur Einschränkung des Einbaus neuer Ölheizungen, § 72 GEG

IV. Die Innovationsklausel § 103 GEG

V. Regeln für bestehende Gebäude

VI. Ausgewählte Bußgeldvorschriften, § 108 GEG

VII. Übergangsvorschriften

1. § 110 GEG
Anforderungen an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung und an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
2. § 111 GEG
Bundesrecht Allgemeine Übergangsvorschriften
3. § 112 GEG
Übergangsvorschriften für Energieausweise
4. § 113 GEG
Übergangsvorschriften für Aussteller von Energieausweisen

VIII. Ausblick

I. Einleitung

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 08. August 2020 verabschiedet und am 13. August 2020 im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr.37 (Blatt 1728-1794) verkündet.

Das bisherige Regelwerk, bestehend aus Energieeinspargesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), wird als nunmehr einheitliches Regelwerk mit Wirkung zum 1. November 2020 abgelöst.

II. Zielsetzung

Die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie, insbesondere die geforderte Festlegung eines Niedrigstenergiegebäudes für Neubauten, werden mit dem GEG umgesetzt. Durch die Zusammenlegung der bisherigen Einzelgesetze sollen dabei die Diskrepanzen zwischen diesen behoben werden, um so das Energieeinsparrecht leichter anwenden und vollziehen zu können. Der allgemeine Hinweis in § 1 II GEG verdeutlicht, dass das GEG auch zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung beitragen soll. Dass die öffentliche Hand dabei eine Vorbildfunktion einnehmen soll, wird in § 4 GEG ausdrücklich betont. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen jedoch vermieden werden, vgl. § 9 I 2 GEG, weshalb auf eine Verschärfung der energetischen Anforderungen an Gebäude verzichtet wurde.

III. Neuerungen

1. Einführung Modellgebäudeverfahren für Wohngebäude

Ein neues, gleichwertiges Verfahren zum Nachweis der Einhaltung der energetischen Anforderungen bei der Errichtung von Wohngebäuden wird in § 31 GEG eingeführt.

2. Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom

Die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien kann künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom erfüllt werden. Damit sind praktisch vor allem Photovoltaikanlagen angesprochen.

3. Flexibilisierungsoptionen bei Erfüllung energetischer Neubaustandards

Insbesondere die Anrechnungsmöglichkeiten von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien sowie von gasförmiger Biomasse bei der energetischen Bilanzierung werden flexibler, § 23 GEG.

4. Berechnung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs, §§ 20ff. GEG

Die hierbei zu verwendenden, bisher in DIN V 18599: 2016-10 festgelegten Primärenergiefaktoren werden von nun an direkt im GEG geregelt, wodurch die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Primärenergiefaktoren für Bauherren und Eigentümer erhöht wird.

5. Innovationsklausel, §103 GEG

Siehe unter IV.

6. Angabe Kohlendioxidemissionen im Energieausweis, § 80 II Nr.1, 2 GEG

Die sich aus dem Primärenergiebedarf oder Primärenergieverbrauch ergebenden Kohlendioxidemissionen werden künftig zusätzlich in Energieausweisen angegeben, die damit auch die Klimawirkung berücksichtigen.

7. Regelung zur Einschränkung des Einbaus neuer Ölheizungen, § 72 GEG

Eine solche wurde in § 72 IV GEG mit Wirkung ab 2026 eingeführt. Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden, dürfen, sofern sie vor dem 1.1.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab sofort, sofern nach dem Stichtag, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden.

IV. Die Innovationsklausel, §103 GEG

Mittels der Innovationsklausel wird es möglich, die Anforderungen entsprechend des Jahresprimärenergiebedarfs bis 2023 über ein auf die Begrenzung der Treibhausgasemissionen ausgerichtetes System nachzuweisen.

Daneben ist zur Berechnung des Energiebedarfs eine quartiersbezogene Energiebilanzierung zulässig, sodass nach derzeitigem GEG unterschiedliche Energiestandards in einem Quartier möglich sind, solange die Anlage in ihrer Gesamtheit die Anforderungen erfüllt und eine gemeinsame Planung und Realisierung innerhalb von 3 Jahren erfolgte.

V. Regeln für bestehende Gebäude, §§ 46 ff. GEG

finden sich in Teil 3 des GEG.

Gemäß § 46 I GEG dürfen Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes grundsätzlich nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Eine Nachrüstungspflicht an der obersten Geschosdecke kann Eigentümer nach § 47 I GEG treffen, wenn ein Gebäude nach seiner Zweckbestimmung jährlich mindestens 4 Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt wird.

Maßnahmen an Außenbauteilen von beheizten oder gekühlten Räumen eines bestehenden Gebäudes haben bei ihrer Erneuerung, Ersetzung und beim erstmaligen Einbau unter Beachtung des § 48 GEG zu erfolgen.

Für die Erweiterung und den Ausbau eines Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume stellt § 51 GEG Anforderungen an den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust der Außenbauteile.

VI. Ausgewählte Bußgeldvorschriften, § 108 GEG

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- 1. entgegen § 15 I, § 16, § 18 I 1 oder § 19 ein dort genanntes Gebäude nicht richtig errichtet,*
- 3. entgegen § 48 S.1 eine dort genannte Maßnahme nicht richtig ausführt,*
- 4. entgegen § 61 I 1 nicht dafür Sorge trägt, dass eine Zentralheizung mit einer dort genannten Einrichtung ausgestattet ist,*
- 5. entgegen § 61 II eine dort genannte Ausstattung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig nachrüstet,*
- 8. entgegen § 72 I oder II einen Heizkessel betreibt,*
- 10. entgegen § 74 I eine Inspektion nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig durchführen lässt,*
- 11. entgegen § 77 I eine Inspektion durchführt,*
- 13. entgegen § 80 IV 1 oder 4, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 5, einen Energieausweis oder eine Kopie nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übergibt,*
- 17. entgegen § 88 I einen Energieausweis ausstellt,*
- 19. entgegen § 96 V 2 eine Abrechnung nicht oder nicht mindestens 5 Jahre aufbewahrt.*

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 bis 9 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 10 bis 17 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

VII. Übergangsvorschriften

- 1. § 110 GEG Anforderungen an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung und an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Die technischen Anforderungen dieses Gesetzes an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung und an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien gelten, solange und soweit ein Durchführungsrechtsakt auf der Grundlage der Richtlinie 2009/125/EG nicht etwas anderes vorschreibt.

2. § 111 GEG Allgemeine Übergangsvorschriften

(1) ¹ Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf Vorhaben, welche die Errichtung, die Änderung, die grundlegende Renovierung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, falls die Bauantragstellung oder der Antrag auf Zustimmung oder die Bauanzeige vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgte.

² Für diese Vorhaben sind die Bestimmungen der mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zugleich abgelösten oder geänderten Rechtsvorschriften in den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung oder des Antrags auf Zustimmung oder der Bauanzeige jeweils geltenden Fassungen weiter anzuwenden. [...]

(2) ¹ Auf Vorhaben, welche die Errichtung, die Änderung, die grundlegende Renovierung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, ist dieses Gesetz in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung, des Antrags auf Zustimmung oder der Bauanzeige geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Auf Verlangen des Bauherren ist abweichend von den Absätzen 1 und 2 das jeweils neue Recht anzuwenden, wenn über den Bauantrag oder über den Antrag auf Zustimmung oder nach einer Bauanzeige noch nicht bestandskräftig entschieden worden ist.

3. § 112 GEG Übergangsvorschriften für Energieausweise

(1) Wird nach dem 1. November 2020 ein Energieausweis gemäß § 80 I, II oder III für ein Gebäude ausgestellt, auf das vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geltende Rechtsvorschriften anzuwenden sind, ist in der Kopfzeile zumindest der ersten Seite des Energieausweises in geeigneter Form die angewandte Fassung der für den Energieausweis maßgeblichen Rechtsvorschrift anzugeben.

(2) Wird nach dem 1. November 2020 ein Energieausweis gemäß § 80 III 1 oder VI 1 für ein Gebäude ausgestellt, sind die Vorschriften der Energieeinsparverordnung bis zum 1. Mai 2021 weiter anzuwenden.

4. § 113 GEG Übergangsvorschriften für Aussteller von Energieausweisen

Zur Ausstellung von Energieausweisen für bestehende Wohngebäude nach § 80 III sind ergänzend zu § 88 auch Personen berechtigt, die

(1) vor dem 25. April 2007 nach Maßgabe der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie über die Förderung der Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden vor Ort vom 7. September 2006 (BAnz S.6379) als Antragsberechtigte beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle registriert worden sind.

(2) am 25. April 2007 über eine abgeschlossene Berufsausbildung im Baustoff-Fachhandel oder in der Baustoffindustrie und eine erfolgreich abgeschlossene

Weiterbildung zum Energiefachberater im Baustoff-Fachhandel oder in der Bauindustrie verfügt haben. [...]

(3) am 25. April 2007 über eine abgeschlossene Fortbildung auf der Grundlage des § 42a der Handwerksordnung für Energieberatung im Handwerk verfügt haben. [...]

VIII. Ausblick

Eine Überprüfung der energetischen Standards wird gem. § 9 GEG unter Wahrung des Grundsatzes der Technologieoffenheit 2023 durch die Bundesministerien für Wirtschaft und Energie sowie Bau und Heimat erfolgen. Im Anschluss soll ein Gesetzgebungsvorschlag zur Weiterentwicklung der Anforderungen an zu errichtende und bestehende Gebäude vorgelegt werden.

Weiterhin nicht berücksichtigt wird „Graue Energie“, d.h. Energie, die bei der Gebäudeerrichtung, der Herstellung von Baumaterialien und dem Gebäuderückbau entsteht, obwohl hier ein großes CO₂-Einsparpotenzial besteht. Ob die jetzigen Maßnahmen allein ausreichend sind, um die Klimaziele zu erreichen, oder diese ohne Regeln für Graue Energie verpuffen, ist fraglich.