

## **Zusammenfassung zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

(Fassung vom 08.08.2020 - veröffentlicht im Bundesgesetzblatt am 13.08.2020)

Das Energieeinsparrecht für Gebäude wird strukturell neu konzipiert und vereinheitlicht, indem das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem neuen „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG) zusammengeführt werden.

Anlass dieser Neuregelung ist zum einen die von der EU-Gebäuderichtlinie geforderte Festlegung des energetischen Standards eines Niedrigstenergiegebäudes für Neubauten. Zum anderen sollen durch die Zusammenlegung von EnEV und EEWärmeG die bisherigen Diskrepanzen der alten Regelungen behoben und dadurch die Anwendung und der Vollzug des Energieeinsparrechts erleichtert werden.

### **Vorgeschichte**

Ein erster Entwurf für ein Gebäudeenergiegesetz wurde bereits im Januar 2017 von den beteiligten Ministerien vorgelegt. Dieser sah vor, das Niedrigstenergiegebäude für die ab 2019 zu errichtenden Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand ungefähr auf dem Niveau eines KfW-Effizienzhaus 55 festzuschreiben. Der entsprechende Standard für private Neubauten sollte in einer zweiten Stufe „rechtzeitig vor 2021“ festgelegt werden.

Dieser erste Entwurf (GEG 1.0) konnte jedoch – insbesondere aufgrund von Bedenken zur Wirtschaftlichkeit des vorgesehenen Niedrigstenergiegebäudestandards – in der ablaufenden Legislaturperiode nicht umgesetzt werden.

Im Koalitionsvertrag der aktuellen großen Koalition hat man sich zur Einführung des GEG bekannt, jedoch hinzugefügt: „Dabei gelten die aktuellen energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau fort.“ Das bedeutet, dass es mit dem GEG 2.0 zu keinen Verschärfungen der bereits seit 01.01.2016 geltende Neubaustandard der EnEV kommen soll.

Im November 2018 wurde dann ein neuer Entwurf der federführenden Bundesministerien (BMWi und BMI) für ein „Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude“ bekannt, der in die Ressortabstimmung zwischen den Ministerien gegeben wurde, jedoch nicht offiziell veröffentlicht wurde. Eine leicht veränderte Fassung dieses GEG-Entwurfs wurde Ende Mai 2019 in die Länder- und Verbändeanhörung gegeben, obwohl die Ressortabstimmung noch nicht abgeschlossen ist.

Im Rahmen des am 20.09.2019 beschlossenen Klimapakets und des Klimaschutzprogramms 2030 wurde dann eine Einigung über die strittigen Punkte gefunden. Somit wurde die Überprüfung der energetischen Standards im Jahr 2023, das beschlossene Verbot von Ölheizungen ab 2026 und die obligatorische Energieberatung bei bestimmten Anlässen im GEG-Entwurf ergänzt und dieser am 23.10.2019 vom Bundeskabinett beschlossen.

Am 18.06.2020 hat der Bundestag dem Gesetzentwurf mit einigen Änderungen zugestimmt. Das „Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze“ enthält nun u.a. auch Regelungen zur Änderung des Baugesetzbuches zur Umsetzung der politisch beschlossenen Abstandsregeln für Windkraftanlagen und zu Änderung des EEG, mit der 52-GW-Ausbaudeckel für PV-Anlagen aufgehoben wird.

Die Zustimmung des Bundesrates erfolgte am 03.07.2020, die Veröffentlichung am 13.09.2020. Mit einer Übergangsfrist tritt das Gebäudeenergiegesetz damit zum 1. November 2020 in Kraft.

Die wichtigsten Neuerungen des vom Bundestag verabschiedeten Gebäudeenergiegesetzes gegenüber dem bisherigen Energieeinsparrecht (EnEV / EEWärmeG) werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

### **Energiepolitische Ziele**

Sowohl die EnEV als auch die bisherigen Entwürfe zum Gebäudeenergiegesetz enthielten jeweils einen Verweis auf die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere auf das Ziel, einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Das EEWärmeG und die bisherigen GEG-Entwürfe enthielten zudem das Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte bis zum Jahr 2020 auf 14 Prozent zu steigern.

Diese Zielstellungen wurde aus dem Gebäudeenergiegesetz gestrichen und durch einen allgemeinen Verweis auf die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung ersetzt.

### **Vorbildfunktion der öffentlichen Hand**

Die Vorbildfunktion bei Gebäuden der öffentlichen Hand wird im GEG explizit betont. Zudem wurde im parlamentarischen Verfahren die Pflicht ergänzt, bei Neubauten oder grundlegenden Sanierungen von Nichtwohngebäuden künftig zu prüfen, ob und in welchem Umfang Erträge aus Solarthermie oder Photovoltaik erzielt und genutzt werden können.

### **Anforderungen an Neubauten**

Für die Errichtung neuer Gebäude soll ein einheitliches Anforderungssystem gelten, welches Anforderungen an die Energieeffizienz, den baulichen Wärmeschutz und die Nutzung Erneuerbarer Energien enthält.

Das Anforderungssystem basiert auf einer – gegenüber der EnEV 2013 – weitgehend unveränderten Referenzgebäudebeschreibung. Allerdings wird die technische Referenzausführung zur Wärmeerzeugung (bei Wohngebäuden und Zonen von Nichtwohngebäuden mit Raumhöhen bis 4 m) von einem Öl-Brennwertkessel auf einen Erdgas-Brennwertkessel umgestellt. Zudem wird die Referenzausführung für Wohngebäude um Systeme für die Gebäudeautomation erweitert. Die zum 1.1.2016 in Kraft getretene Verschärfung der primärenergetischen Neubauanforderungen um 25 % bleibt bestehen.

Damit wurde die zwischenzeitlich immer wieder diskutierte Umstellung auf ein „baubares Referenzgebäude“, welches die 25%ige Verschärfung in einer geänderten Referenztechnik abbildet, verworfen. Somit können die derzeitigen KfW-Förderstandards mit Bezug auf das unveränderte energetische Niveau des Referenzgebäudes vorerst bestehen bleiben.

Auch die Anfang 2016 verschärften Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz bleiben unverändert erhalten. Bei Wohngebäuden darf der spezifische Transmissionswärmeverlust des Referenzgebäudes nicht überschritten werden. Die bisher parallel fortgeltende Anforderung zur zusätzlichen Einhaltung der  $H'_T$ -Werte aus Anlage 1, Tabelle 2 der EnEV entfällt für Neubauten. Diese fixen Tabellenwerte sind nur noch bei Änderungen im Bestand relevant, wenn der Nachweis über eine energetische Bilanzierung des gesamten Gebäudes geführt werden soll.

Bei Nichtwohngebäuden bleiben die mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Quer-Werte) unverändert.

Die bisherige Ausnahmeregelung der EnEV für Zonen über 4 m Raumhöhe (Hallen), die mit dezentralen Gebläse- oder Strahlungsheizungen beheizt werden, entfällt. Diese Zonen, die bislang von der 25%igen

Verschärfung der Primärenergieanforderungen ausgenommen waren, werden nun stattdessen von der Pflicht zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien befreit.

### **Weiterentwicklung der energetischen Standards**

Die energetischen Standards sollen entsprechend dem neu eingefügten § 9 des GEG „unter Wahrung des Grundsatzes der Technologieoffenheit“ im Jahr 2023 überprüft werden. Danach soll innerhalb von sechs Monaten (also vermutlich 2024) ein Gesetzgebungsvorschlag für eine Weiterentwicklung der Anforderungen vorgelegt werden, bei dem die „Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens“ ein „zu beachtender wesentlicher Eckpunkt“ sein soll.

Zudem sollen die federführenden Ministerien bis Ende 2022 gemeinsam einen Bericht über die Ergebnisse von Forschungsprojekten zu Methodiken zur ökobilanziellen Bewertung von Wohn- und Nichtwohngebäuden (Berücksichtigung von „Grauer Energie“) vorlegen und bis 2023 prüfen, auf welche Weise und in welchem Umfang synthetisch erzeugte Energieträger bei der Erfüllung der Anforderungen Berücksichtigung finden können.

### **Niedrigstenergiegebäude ab 2019/2021**

Die EU-Gebäuderichtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, sicherzustellen, dass ab Anfang 2021 alle neuen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude ausgeführt werden. Für Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand gilt diese Pflicht schon seit Anfang 2019.

Der Niedrigstenergiegebäudestandard soll mit dem GEG für alle zu errichtenden Gebäude in einem Schritt eingeführt werden, indem die seit 1.1.2016 geltenden Neubauanforderungen für ausreichend erklärt werden. Dazu heißt es in der Begründung zum GEG:

*„Die mit dem Gebäudeenergiegesetz unverändert fortgeführten energetischen Anforderungen an neue Gebäude erfüllen die Kriterien der EU-Gebäuderichtlinie für das Niedrigstenergiegebäude. Die Integration von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien in einem einheitlichen Anforderungssystem deckt sich mit dem Ansatz der EU-Gebäuderichtlinie. Gutachterliche Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bestätigen, dass das gültige wirtschaftliche Anforderungsniveau nach wie vor das in der EU-Gebäuderichtlinie verankerte Kriterium der Kostenoptimalität erfüllt.“*

### **Primärenergiefaktoren**

Hauptanforderungsgröße für die Energieeffizienz von Gebäuden bleibt der Jahres-Primärenergiebedarf. Die Primärenergiefaktoren bleiben weitgehend unverändert, werden nun aber direkt im GEG geregelt. Der bisherige Verweis auf die Tabelle A.1 aus DIN V 18599-1 entfällt.

Der Primärenergiefaktor für flüssige oder gasförmige Biomasse, die gebäudenah erzeugt und unmittelbar im Gebäude genutzt wird, wird von 0,5 auf 0,3 reduziert.

Es wird eine neue Regelung eingeführt, nach der aus dem Netz bezogene gasförmige Biomasse (Biomethan) mit einem Primärenergiefaktor von 0,7 in der energetischen Bilanzierung angesetzt werden darf, wenn diese in einem Brennwertkessel genutzt wird und der Einsatz vom Lieferanten über ein Massebilanzsystem nachgewiesen wird. Beim Einsatz von Biomethan in einer KWK-Anlage darf ein Primärenergiefaktor von 0,5 angesetzt werden. Die gleiche Regelung gilt auch für biogenes Flüssiggas.

Für einen mit Erdgas beheizten Neubau darf ein Primärenergiefaktor von 0,6 angesetzt werden, wenn dort eine KWK-Anlage betrieben wird, aus der ein oder mehrere bestehende Nachbargebäude mitversorgt werden, und wenn dadurch in den Bestandsgebäuden Altanlagen mit schlechter Energieeffizienz ersetzt werden.

### **Primärenergiefaktoren für Fernwärmenetze**

Der alte GEG-Entwurf von November 2018 sah vor, die Regelungen zum Ansatz von Primärenergiefaktoren für Fernwärmenetze umfassend zu ändern. Für Fernwärmenetze in denen Wärme aus KWK genutzt wird, sollte ab Anfang 2021 die Carnot-Methode (anstelle der bislang üblichen Stromgutschriftmethode) zur Berechnung des Primärenergiefaktors der aus KWK erzeugten Wärme verwendet werden. Diese geplante Änderung ist in der aktuellen Fassung des GEG nicht mehr enthalten. Eine Umstellung des Berechnungsverfahrens auf die Carnot-Methode ab 2030 soll „unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit“ weiter untersucht werden.

Allerdings wird es bei der schon im alten Entwurf vorgesehenen Untergrenze für den Primärenergiefaktor eines Wärmenetzes von 0,3 bleiben. Dieser Wert soll durch einen hohen Anteil an Erneuerbaren Energien oder Abwärme noch auf 0,2 gesenkt werden können.

Individuell ermittelte Primärenergiefaktoren dürfen nur noch angesetzt werden, wenn diese nach einer festgelegten Methodik ermittelt und vom Fernwärmeversorgungsunternehmen veröffentlicht wurden. Sofern kein veröffentlichter Primärenergiefaktor für ein Wärmenetz vorliegt, können die Pauschalwerte aus der DIN V 18599-1 weiterhin verwendet werden.

### **Treibhausgas-Emissionen und Quartiersansatz**

Der aktuelle Koalitionsvertrag sieht vor, dass mit dem GEG ein Quartiersansatz eingeführt und eine Umstellung der Anforderungssystematik auf CO<sub>2</sub>-Emissionen geprüft und bis Anfang 2023 eingeführt werden soll. Vor diesem Hintergrund sieht das GEG eine Innovationsklausel vor, die als befristete Regelung in zweierlei Hinsicht innovative Lösungen ermöglichen soll.

Zum einen soll es bis Ende 2023 möglich sein, durch eine Befreiung der zuständigen Behörde die Anforderungen des GEG nicht über den Primärenergiebedarf, sondern über ein auf die Begrenzung der Treibhausgasemissionen ausgerichtetes System nachzuweisen, soweit die Gleichwertigkeit der Anforderungen gegeben ist. Dabei darf der Endenergiebedarf des Gebäudes bei Neubauten den 0,75fachen und bei Sanierungen den 1,4fachen Wert des Endenergiebedarfs des Referenzgebäudes nicht überschreiten.

Dabei gelten geringere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz als beim Nachweis über den Primärenergiebedarf. Bei Wohngebäuden darf der H'T-Wert um 20 % über dem Wert des Referenzgebäudes liegen. Bei Nichtwohngebäuden dürfen die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten um 20 % überschritten werden.

Zum anderen wird bis Ende 2025 ermöglicht, bei Änderungen von bestehenden Gebäuden die Einhaltung der Anforderungen über eine gemeinsame Erfüllung im Quartier sicherzustellen. Diese Regelung sowie die Möglichkeit von Vereinbarungen über eine gemeinsame Wärmeversorgung im Quartier sollen der Stärkung von quartiersbezogenen Konzepten dienen.

Die Nennung von Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis wird verpflichtend. Die dafür erforderlichen Berechnungsregeln und Emissionsfaktoren werden in der Anlage 9 zum GEG festgelegt.

### **Nutzung Erneuerbarer Energien**

Das GEG enthält Anforderungen zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien sowie an Ersatzmaßnahmen, die im Wesentlichen den Regelungen des EEWärmeG entsprechen. Sie beziehen sich wie bisher ausschließlich auf Neubauten sowie Gebäude der öffentlichen Hand, die grundlegend renoviert werden.

Neu ist, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus Erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Dafür ist ein Deckungsanteil von mindestens 15 % des Wärme- und Kältebedarfs erforderlich. Bei Wohngebäuden mit PV-Anlagen kann der Nachweis alternativ auch über die Anlagengröße geführt werden, wenn deren Nennleistung in Kilowatt mindestens das 0,03fache der Gebäudenutzfläche geteilt durch die Anzahl der beheizten oder gekühlten Geschosse beträgt. Zuvor war hier eine erforderliche Nennleistung von mind. 0,02 kW je Quadratmeter Gebäudenutzfläche vorgesehen. Durch die Berücksichtigung der Anzahl der Geschosse soll der vereinfachte Nachweis auch für Mehrfamilienhäuser leichter nutzbar sein.

Eine weitere Neuregelung ermöglicht es, die Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel zu erfüllen (Deckungsanteil mind. 50%). Bislang war dies nur bei der Nutzung in einer KWK-Anlage möglich. Diese Option besteht auch weiterhin (Deckungsanteil mind. 30%).

Viele der bislang in der Anlage zum EEWärmeG enthaltenen technischen Anforderungen für Wärmepumpen (Jahresarbeitszahl, Installation von Zählern, Effizienzlabel) oder Biomassekessel entfallen im GEG mit Verweis auf europäische Ökodesign-Regelungen.

Bei der Ersatzmaßnahme „Einsparung von Energie“ wird die bisher nach EEWärmeG vorgesehene prozentuale Übererfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz (um 15 Prozent) beibehalten. Zugleich entfällt die bisherige Anforderung des EEWärmeG zur Unterschreitung des Jahresprimärenergiebedarfs um 15 %. Die Ersatzmaßnahmen kann also ausschließlich durch einen besseren baulichen Wärmeschutz nachgewiesen werden.

### **Anrechnung von Strom aus Erneuerbaren Energien**

Die Möglichkeit zur Anrechnung von Strom aus Erneuerbaren Energien in der energetischen Bilanzierung des Gebäudes wird ausgeweitet und soll mit dem GEG auf der Ebene der Primärenergie erfolgen.

Es dürfen bei Neubauten mit entsprechenden Anlagen **ohne Stromspeicher** pauschal 150 kWh je kW installierter Anlagennennleistung und zusätzlich - ab einer Mindestgröße der Anlage - 70 % des Endenergiebedarfs der Anlagentechnik für Strom in Abzug gebracht werden, insgesamt jedoch maximal 30 % des Jahres-Primärenergiebedarfs.

Bei Neubauten **mit Stromspeicher** (mind. 1 kWh Nennkapazität je kW Anlagenleistung) dürfen pauschal 200 kWh je kW installierter Anlagennennleistung und zusätzlich - ab einer Mindestgröße der Anlage - 100 % des Endenergiebedarfs der Anlagentechnik für Strom in Abzug gebracht werden, insgesamt jedoch maximal 45 % des Jahres-Primärenergiebedarfs.

Die **Mindestgröße der Anlage** (Nennleistung in kW) für die zusätzliche Anrechnung von 70 bzw. 100 % des Endenergiebedarfs beträgt bei Wohngebäuden mindestens das 0,03fache der Gebäudenutzfläche geteilt durch die Anzahl der beheizten oder gekühlten Geschosse.

Bei **Nichtwohngebäuden** ist für die zusätzliche Anrechnung jeweils eine Mindestgröße der Anlage von 0,01 kW je Quadratmeter Nettogrundfläche erforderlich. Zudem wird die anrechenbare Strommenge bei Nichtwohngebäuden auf das 1,8-fache des „bilanzierten endenergetischen Jahresertrags der Anlage“ begrenzt.

Wenn bei Nichtwohngebäuden der Strombedarf für Lüftung, Kühlung, Beleuchtung und Trinkwarmwasser höher ist als der Energiebedarf für die Beheizung, müssen Stromertrag und -bedarf wie bisher monatsweise bilanziert werden. Das gilt auch, wenn Strom aus Erneuerbaren Energien für Stromdirektheizungen verwendet wird.

### **Anforderungen an Bestandsgebäude**

Die energetischen Anforderungen und Pflichten im Gebäudebestand bleiben weitgehend unverändert. Allerdings wird die derzeitige Regelungslücke der EnEV geschlossen, durch die an das Anbringen von Dämmschichten auf der Außenseite einer bestehenden Wand keine energetischen Anforderungen gestellt werden konnten.

Der Nachweis der Einhaltung von Anforderungen an die Änderung bestehender Bauteile kann wie bisher entweder über eine Bilanzierung des gesamten Gebäudes (140%-Regel) oder über einen Bauteilnachweis geführt werden. Für den Bauteilnachweis wurden die detaillierten Regelungen der bisherigen Anlage 3 der EnEV in die Tabelle mit den Anforderungswerten integriert.

Bei den Anforderungen an Erweiterungen und Ausbauten bestehender Gebäude wird in Zukunft nicht mehr zwischen Erweiterungen mit und ohne neuen Wärmeerzeuger unterschieden. Auch bei Erweiterungen mit neuem Wärmeerzeuger werden lediglich Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gestellt, allerdings für den gesamten hinzukommenden Gebäudeteil mit Bezug zum baulichen Wärmeschutz des Referenzgebäudes. Der bislang erforderliche Nachweis über eine gesamtenergetische Bilanzierung des hinzukommenden Gebäudeteils entfällt.

### **Verbot von Öl- und Kohleheizungen ab 2026**

Die bisherigen Regelungen zur Außerbetriebnahmepflicht für bestimmte Heizkessel bleiben unverändert erhalten, gelten aber nun für entsprechende Kessel (Konstanttemperaturkessel mit 4 - 400 kW), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden.

Das mit dem Klimaschutzprogramm 2030 beschlossene Verbot von Ölheizungen wird mit dem GEG umgesetzt, enthält allerdings zahlreiche Ausnahmen. Zudem wurde es im parlamentarischen Verfahren auch auf Kohleheizungen ausgeweitet.

Ab Anfang 2026 dürfen mit Heizöl oder mit festen fossilen Brennstoffen betriebene Kessel nur dann noch in Betrieb genommen werden, wenn

- bei Neubauten die Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien nicht über Ersatzmaßnahmen erfüllt wird
- ein bestehendes öffentliches Gebäude die Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien erfüllt (jedoch nicht über Ersatzmaßnahmen)
- ein bestehendes Gebäude den Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien deckt (ohne Angabe eines erforderlichen Deckungsanteils) oder
- bei einem bestehenden Gebäude kein Gasversorgungsnetz und kein Fernwärmenetz am Grundstück anliegen und eine anteilige Deckung des Wärme- und Kältebedarfs durch erneuerbare Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt.

Zudem gilt das Verbot von Öl- und Kohleheizungen nicht, wenn der Einbau eines anderen Heizsystems „im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte“ führt. In diesen Fällen entfällt das Verbot direkt. Eine Befreiung muss nicht beantragt werden.



Der Bezirksschornsteinfeger soll neben der Einhaltung der bisherigen Nachrüstverpflichtungen auch die Einhaltung des Verbots von Öl- und Kohleheizungen überwachen.

### **Einführung von obligatorischen Energieberatungen**

Im Klimaschutzprogramm 2030 wurde die Einführung von „obligatorischen Energieberatungen“ zu bestimmten Anlässen beschlossen, die mit dem GEG umgesetzt werden sollen.

Dazu ist zum einen vorgesehen, dass beim **Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern** der Käufer ein „informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis“ mit einer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen hat, wenn „ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird“.

Die ursprünglich vorgesehene Beschränkung auf die Berater der Verbraucherzentrale Bundesverband wurde gestrichen. Zudem muss das Beratungsgespräch nun nicht nur angeboten, sondern durchgeführt werden, sofern es ein kostenloses Angebot gibt.

Zudem muss der Eigentümer bei **Änderungen an bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**, bei denen die Einhaltung der EnEV-Anforderungen durch eine energetische Bilanzierung (und nicht durch das Bauteilverfahren) nachgewiesen werden soll, vor Beauftragung der Planungsleistungen ein informatives Beratungsgespräch mit einer Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person durchführen, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

Handwerksunternehmen, die entsprechende Arbeiten zur energetischen Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern durchführen wollen, haben „bei Abgabe eines Angebots auf die Pflicht zur Führung eines Beratungsgesprächs schriftlich hinzuweisen.“

Die o.g. Regelungen zur Kostenfreiheit des Beratungsgesprächs beinhalten gemäß der Begründung zum GEG „keine besondere Pflicht des Käufers bzw. des Eigentümers, sich um eine kostenlose Beratung zu bemühen. Vielmehr reicht es aus, wenn er sich in allgemein zugänglichen Quellen darüber informiert, ob es kostenlose Beratungsangebote gibt.“

### **Berechnungsverfahren**

Das Gebäudeenergiegesetz verweist für die Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs auf die Neufassung der DIN V 18599 von September 2018. Somit können die Neuerungen und Vereinfachungen der aktuellen Normfassung mit dem GEG verwendet werden.

Das alte Berechnungsverfahren für Wohngebäude nach DIN 4108-6 und DIN 4701-10 soll für nicht gekühlte Wohngebäude bis Ende 2023 weiterhin zulässig sein, da noch kein überarbeitetes Tabellenverfahren zur aktuellen DIN V 18599 vorliegt.

Für Wohngebäude enthält das GEG ein neues Modellgebäudeverfahren, mit dem der Nachweis der aktuellen Anforderungen alternativ nachgewiesen werden kann. Es schreibt das bisherige Modellgebäudeverfahren (EnEV-easy) fort, dient aber nun zugleich auch zum Nachweis der Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien. Zudem liegt den Modellberechnungen nun die neue DIN V 18599: 2018-09 zugrunde. Um auch mit dem neuen Modellgebäudeverfahren ohne energetische Bilanzierung die erforderlichen Angaben für Energieausweise machen zu können, soll eine entsprechende Bekanntmachung nachgeliefert werden.

Bei Nichtwohngebäuden bleibt das vereinfachte Verfahren (Einzonenmodell) erhalten.

Bei der Verwendung von Komponenten, die nach den Normen zur energetischen Bilanzierung nicht abbildbar sind, sieht die EnEV 2013 als Berechnungsmöglichkeit ausschließlich eine Bewertung auf der Basis von Simulationsrechnungen vor. Da sich dies in der Praxis nicht bewährt hat, können nun alternativ zur Simulationsrechnung auch wieder - wie schon in der EnEV 2009 - ersatzweise Komponenten mit ähnlichen energetischen Eigenschaften angesetzt werden.

Bei der Bewertung von Wärmebrücken enthält das GEG einen Verweis auf eine Neufassung des Beiblatt 2 zur DIN 4108 von Juni 2019. Damit kann das alte Beiblatt 2 von 2006 ersetzt werden und es sind auch mit heutigen Bauweisen wieder Gleichwertigkeitsnachweise für Wärmebrücken möglich. Zudem werden damit die neuen pauschalen Wärmebrückenzuschläge von 0,05 W/m<sup>2</sup>K (Kategorie A) und 0,03 W/m<sup>2</sup>K (Kategorie B) anwendbar, die in der Neufassung der DIN V 18599 von September 2018 bereits vorgesehen sind.

### Energieausweise

Die Anforderungen zur Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung sowie zu Pflichtangaben in Immobilienanzeigen werden auch auf Immobilienmakler ausgeweitet.

Um die Qualität der Energieausweise zu verbessern, legt das GEG strengere Sorgfaltspflichten für Aussteller von Energieausweisen fest. Aussteller müssen Berechnungen, die sie nicht selbst erstellt haben, einsehen, bevor sie auf dieser Basis einen Ausweis ausstellen. Sie müssen von Eigentümern bereitgestellte Angaben sorgfältig prüfen und dürfen diese schon dann nicht verwenden, wenn nur Zweifel an deren Richtigkeit bestehen. Ein Verstoß gegen diese Sorgfaltspflichten wird nun auch mit einem Bußgeld bewehrt.

Um die Qualität der Modernisierungsempfehlungen zu verbessern, muss der Aussteller bei Energieausweisen für bestehende Gebäude eine Vor-Ort-Begehung durchführen oder sich geeignete Fotos zur Verfügung stellen lassen, die eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes ermöglichen.

---

## Bleiben Sie auf dem Laufenden – mit unseren Weiterbildungen!



Mit [Online-Seminaren](#) und bundesweit angebotenen Fernlehrgängen vermittelt das Öko-Zentrum NRW wesentliche Inhalte zur energetischen Bilanzierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden im Neubau sowie in der Bestandssanierung.

Termine und Informationen unter [www.fernlehrgaenge24.de](http://www.fernlehrgaenge24.de).



Das Gesetz enthält keine Muster von Energieausweisformularen mehr, sondern regelt stattdessen sehr genau die im Energieausweis zu tätigen Angaben. Die Muster sollen in einer Bekanntmachung der beteiligten Ministerien veröffentlicht werden. Neu sind dabei neben der o.g. verbindlichen Angabe von Treibhausgas-Emissionen auch Angaben zu inspektionspflichtigen Klimaanlageanlagen sowie zum Datum der nächsten Inspektion. Bei Neubauten muss zusätzlich zum Anteil der Erneuerbaren Energien am Wärme- und Kälteenergiebedarf auch der Anteil zur Pflichterfüllung genannt werden.

Eine ursprünglich vorgesehene Umstellung der Effizienzklassen in den Energieausweisen für Wohngebäude von der Endenergie auf die Primärenergie wurde wieder gestrichen. Die Klassen und deren Grenzwerte bleiben daher unverändert.

Bei der Ausstellungsberechtigung für Energieausweise wird nicht mehr zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert. Die Ausstellungsberechtigung für Nichtwohngebäude wird damit auch auf Handwerker und staatlich anerkannte Techniker mit entsprechender Fortbildung ausgeweitet.

Durch die Einführung eines „Erfüllungsnachweises“ im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und der Klarstellung des rein informativen Charakters grenzen sich Energieausweise aus Sicht des Gesetzgebers weit genug vom Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ab. Deshalb soll sich die Ausstellungsberechtigung in Zukunft grundsätzlich auch auf Energieausweise für Neubauten erstrecken. Die Vorlageberechtigung für Erfüllungsnachweise muss hingegen weiterhin im Landesrecht geregelt werden.

### **Sonstiges**

Für die Berechnung von U-Werten wird auf die neue DIN 4108-4 in der Fassung 2017-03 verwiesen.

Zur Verbesserung des Vollzugs erhalten die nach Landesrecht zuständigen Behörden eine allgemeine und vollstreckbare Anordnungsbefugnis, die sich nicht nur auf den Bauherrn oder Eigentümer, sondern auch auf beteiligte Dritte (z.B. Planer oder Handwerker) erstreckt.

Bei Nichtwohngebäuden gehen die U-Werte von Außentüren und Toren - anders als nach EnEV - nun auch in die Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten mit ein.

## **Übergangsregelungen**

Für alle Bauvorhaben, bei denen bis zum 31.10.2020 der Bauantrag, der Antrag auf Zustimmung oder die Bauanzeige gestellt wurden, gilt noch das alte Energieeinsparrecht - also EnEV und EEWärmeG. Für Bauvorhaben mit Bauantragsstellung bzw. Bauanzeige ab dem 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz anzuwenden. Bei Vorhaben, die der Behörde zur Kenntnis zu geben sind, gilt entsprechend der Zeitpunkt des Eingangs der Kenntnisgabe.

Bei nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben - also beispielsweise bei vielen Sanierungen - gilt der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung. Liegt dieser nach dem 31.10.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz anzuwenden.

Wenn über den Bauantrag oder eine Bauanzeige noch nicht bestandskräftig entschieden worden ist, kann auf Verlangen des Bauherrn auch bei einer Antragsstellung bzw. Bauanzeige vor dem 01.11.2020 bereits das Gebäudeenergiegesetz angewendet werden.

Die Ausstellung von Energieausweisen für bestehende Gebäude erfolgt bis zum 01.05.2021 übergangsweise weiterhin nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung

### **Autor**

Dipl.-Ing. Jan Karwatzki, Öko-Zentrum NRW

### **Stand**

21.09.2020

Aktuelle Informationen zum Gebäudeenergiegesetz finden Sie auf unserer [Internetseite](#) und in unserem [Newsletter](#).

## **Die wichtigsten Neuerungen - kompakt für Sie zusammengefasst!**

Unser kostenloser Newsletter erscheint alle zwei Monate - [jetzt anmelden](#)