

Zusammenfassung zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Anlass dieser Neuregelung war zum einen die von der EU-Gebäuderichtlinie geforderte Festlegung des energetischen Standards eines Niedrigstenergiegebäudes für Neubauten. Zum anderen sollten 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 sollte.

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. Das Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 wurde am 13.08.2020 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht ([BGBl. I S. 1728](#)). Mit einer Übergangsfrist ist es dann zum 1. November 2020 in Kraft getreten.

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

Energiepolitische Ziele

Sowohl die EnEV als auch die vorherigen 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 vorherigen 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 in §1, Absatz 2 auf die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung ersetzt.

Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

Die Vorbildfunktion bei Gebäuden der öffentlichen Hand wird im neuen § 4 des GEG explizit betont. Zudem wurde im parlamentarischen Verfahren mit § 4 Absatz 2 eine neue Verpflichtung ergänzt, bei Neubauten oder grundlegenden Sanierungen von Nichtwohngebäuden der öffentlichen Hand 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 gilt ein einheitliches Anforderungssystem, 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 (Anlagen 1 und 2). Allerdings wurde 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 wurde die Referenzausführung für Wohngebäude um Systeme für die Gebäudeautomation erweitert. Die zum 01.01.2016 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 nach § 16 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 nach § 50 Absatz 2 nur noch bei Änderungen im Bestand relevant, wenn der Nachweis über eine energetische Bilanzierung des gesamten Gebäudes geführt werden soll.

Bei Nichtwohngebäuden bleiben gemäß § 19 die mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Quer-Werte in Anlage 3) unverändert. Allerdings gehen nun auch Außentüren in die U-Quer-Werte mit ein.

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 über § 10 Absatz 4 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 gemäß § 7 Absatz 5 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 nach §9 Absatz 2 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 wurde nun mit § 10 des GEG für alle zu errichtenden Gebäude in einem Schritt eingeführt, indem die seit 01.01.2016 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

Anforderungsgröße für die Energieeffizienz von Gebäuden bleibt der Jahres-Primärenergiebedarf. Die Primärenergiefaktoren bleiben weitgehend unverändert, werden nun aber direkt in Anlage 4 des 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 (§ 22 Absatz 1 Nummer 1).

Es wird mit § 22 Absatz 1 Nummer 2 eine neue Regelung eingeführt, nach der aus dem Netz bezogene gasförmige Biomasse (Biometan) 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 Biometan in einer KWK-Anlage darf ein Primärenergiefaktor von 0,5 angesetzt werden. Die gleiche Regelung gilt nach § 22 Absatz 1 Nummer 3 auch für biogenes Flüssiggas.

Für ein mit Erdgas beheiztes Gebäude darf gemäß § 22 Absatz 1 Nummer 4 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

Ein vorheriger 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 nach § 22 Absatz 5 „unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit“ weiter untersucht werden.

Allerdings ist es bei der - schon im vorherigen Entwurf vorgesehenen - Untergrenze für den Primärenergiefaktor eines Wärmenetzes von 0,3 geblieben. Dieser Wert kann nach § 22 Absatz 3 durch einen hohen Anteil an Erneuerbaren Energien oder Abwärme noch auf 0,2 gesenkt werden.

Individuell ermittelte Primärenergiefaktoren dürfen gemäß § 22 Absatz 2 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.

Weitere Informationen zum Thema Fernwärme und GEG gibt es auf der [Internetseite der AGFW](#) zu finden.

Treibhausgas-Emissionen und Quartiersansatz

Das GEG enthält mit § 103 eine Innovationsklausel, die als befristete Regelung in zweierlei Hinsicht innovative Lösungen ermöglichen soll:

Zum einen ist es nach § 103 Absatz 1 und 2 bis Ende 2023 möglich, mit Zustimmung der zuständigen Behörde die Anforderungen des GEG nicht über den Primärenergiebedarf, sondern gleichwertig über die Treibhausgasemissionen nachzuweisen. Dabei darf der Endenergiebedarf des Gebäudes bei Neubauten den 0,75fachen und bei Sanierungen den 1,4fachen Wert des Endenergiebedarfs des Referenzgebäudes nicht überschreiten.

Bei Anwendung dieser Regelung 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 durch § 103 Absatz 3 und 4 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 Treibhausgasemissionen im Energieausweis wird durch § 85 Absatz 2 verpflichtend. Die dafür erforderlichen Berechnungsregeln und Emissionsfaktoren wurden 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 Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energien gemäß § 36 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. Durch die Berücksichtigung der Anzahl der Geschosse soll der vereinfachte Nachweis auch für Mehrfamilienhäuser leichter nutzbar sein.

Eine weitere Neuregelung des § 40 ermöglicht es, die Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwärmtessel 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“ (§ 45) wird die bisher nach EEWärmeG vorgesehene prozentuale Übererfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz (um 15 %) 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 wurde mit der Neuregelung in § 23 ausgeweitet und erfolgt im GEG auf der Ebene der Primärenergie. Die Voraussetzungen zur Anrechnung von erneuerbarem Strom (gebäudenah erzeugt, vorrangig im Gebäude genutzt bleiben mit § 23 Absatz 1 unverändert).

Es wurde jedoch mit § 23 Absatz 2 und 3 ein neues Verfahren zur Ermittlung der anrechenbaren Menge an erneuerbarem Strom eingeführt, das zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden und zwischen Anlagen mit und ohne Stromspeicher unterscheidet.

Es dürfen bei **Wohngebäuden** 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 Referenz-Primärenergiebedarfs für Neubauten (75%-Wert).

Bei **Wohngebäuden mit Stromspeicher** (mind. 1 kWh Nennkapazität je kW Anlagennennleistung) 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 Referenz-Primärenergiebedarfs (75%-Wert).

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 von 70 % bzw. 100 % des Endenergiebedarfs der Anlagentechnik für Strom jeweils eine Mindestgröße der Anlage von 0,01 kW je Quadratmeter Nettogrundfläche erforderlich. Zudem wird die primärenergetisch anrechenbare Strommenge bei Nichtwohngebäuden auf das 1,8-fache des „bilanzierten endenergetischen Jahresertrags der Anlage“ begrenzt.

Wenn Strom aus Erneuerbaren Energien für Stromdirektheizungen verwendet wird, müssen Stromertrag und -bedarf gemäß § 23 Absatz 4 wie bisher monatsweise nach den Regelungen der DIN V 18599 bilanziert werden. Das gilt auch für Nichtwohngebäude, bei denen der Strombedarf für Lüftung, Kühlung, Beleuchtung und Trinkwarmwasser höher ist als der Energiebedarf für die Beheizung.

Anforderungen an Bestandsgebäude

Die energetischen Anforderungen und Pflichten im Gebäudebestand bleiben weitgehend unverändert. Allerdings wurde die 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 nach § 50) oder über einen Bauteilnachweis (§ 48) geführt werden. Für den Bauteilnachweis wurden die detaillierten Regelungen der bisherigen Anlage 3 der EnEV in die Tabelle mit den Anforderungswerten aus Anlage 7 des GEG integriert.

Bei den Anforderungen an Erweiterungen und Ausbauten bestehender Gebäude wird gemäß § 51 nicht mehr zwischen Erweiterungen mit und ohne neuen Wärmeerzeuger unterschieden. Auch bei Erweiterungen mit neuem Wärmeerzeuger werden - unabhängig von der Größe der Erweiterung - lediglich Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gestellt. Bei der Erweiterung von Wohngebäuden darf der Transmissionswärmeverlust des hinzukommenden Gebäudeteils den Wert des Referenzgebäudes um max. 20 % überschreiten. Bei der Erweiterung von Nichtwohngebäuden dürfen die Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten um 25 % überschritten werden.

Der zuvor nach EnEV bei Erweiterungen > 50 m² mit neuem Wärmeerzeuger erforderliche Nachweis über eine gesamtenergetische Bilanzierung des hinzukommenden Gebäudeteils ist weggefallen.

Verbot von Öl- und Kohleheizungen ab 2026

Die bisherigen Regelungen zur Außerbetriebnahmepflicht für bestimmte Heizkessel bleiben in § 72 Absatz 1 bis 3 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 Inbetriebnahmeverbot von Ölheizungen wurde mit § 72 Absatz 4 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 Inbetriebnahmeverbot von Öl- und Kohleheizungen gemäß § 72 Absatz 5 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 Inbetriebnahmeverbots 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 wurde.

Dazu ist zum einen in § 80 Absatz 4 geregelt, 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. Das Beratungsgespräch muss nun nicht nur angeboten, sondern durchgeführt werden, sofern es ein kostenloses Angebot gibt.

Zudem muss der Eigentümer nach § 48 bei **Änderungen an bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**, bei denen die Einhaltung der 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 ist gemäß § 20 Absatz 2 für nicht gekühlte Wohngebäude bis Ende 2023 weiterhin zulässig. Eine komplette Umstellung der Wohngebäude auf die DIN V 18599 wurde erneut verschoben, da noch kein überarbeitetes Tabellenverfahren zur aktuellen Fassung der DIN V 18599 vorliegt.

Für Wohngebäude enthält das GEG in § 31 ein aktualisiertes 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 (§ 32).

Bei der Verwendung von Komponenten, die nach den Normen zur energetischen Bilanzierung nicht abbildbar sind, sah die EnEV 2013 als Berechnungsmöglichkeit ausschließlich eine Bewertung auf der Basis von Simulationsrechnungen vor. Da sich dies in der Praxis nicht bewährt hatte, können nun gemäß § 33 GEG 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 in § 24 einen Verweis auf eine Neufassung des Beiblatt 2 zur DIN 4108 von Juni 2019. Dadurch wird das alte Beiblatt 2 von 2006 ersetzt und es sind auch mit heutigen Bauweisen wieder Gleichwertigkeitsnachweise für Wärmebrücken möglich. Zudem werden damit die neuen pauschalen Wärmebrückenzuschläge von 0,05 W/m²K (Kategorie A) und 0,03 W/m²K (Kategorie B) anwendbar, die in der Neufassung der DIN V 18599 von September 2018 bereits vorgesehen sind.

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.

Energieausweise

Die Anforderungen zur Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung in § 80 sowie zu Pflichtangaben in Immobilienanzeigen in § 87 wurden auch auf Immobilienmakler ausgeweitet.

Um die Qualität der Energieausweise zu verbessern, legt das GEG in § 83 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 nach § 108 Absatz 1 Nummer 15 auch mit einem Bußgeld bewehrt.

Um die Qualität der Modernisierungsempfehlungen zu verbessern, muss die ausstellende Person bei Energieausweisen für bestehende Gebäude nach § 84 eine Vor-Ort-Begehung durchführen oder sich geeignete Fotos zur Verfügung stellen lassen, die eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes ermöglichen.

Das Gesetz enthält keine Muster von Energieausweisformularen mehr, sondern regelt stattdessen in § 85 sehr genau die im Energieausweis zu tätigen Angaben. Die Muster wurden am 03.12.2020 in einer Bekanntmachung der beteiligten Ministerien ([BAnz AT 03.12.2020 B1](#)) veröffentlicht. Neu sind dabei neben der o.g. verbindlichen Angabe von Treibhausgasemissionen auch Angaben zu inspektionspflichtigen Klimaanlage 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.

Bei der Ausstellungsberechtigung für Energieausweise wird in § 88 nicht mehr zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert. Die Ausstellungsberechtigung für Nichtwohngebäude wird damit auch auf Handwerker und staatlich anerkannte Techniker mit entsprechender Fortbildung ausgeweitet.

Am 04.12.2020 wurden die neuen Bekanntmachungen der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand ([BAnz AT 04.12.2020 B1](#)) und im Nichtwohngebäudebestand ([BAnz AT 04.12.2020 B2](#)) veröffentlicht.

Dabei wurden in der Bekanntmachung für Wohngebäude neue Tabellen zur vereinfachten Ermittlung der energetischen Qualität der Anlagentechnik bei Berechnung nach DIN V 18599 ergänzt. Neben weiteren kleineren Aktualisierungen wurde in beiden Bekanntmachungen in den Tabellen zur Ermittlung der energetischen Qualität bestehender Bauteile jeweils eine weitere Spalte für Bauteile ab Baujahr 2002 hinzugefügt.

Übergangsregelungen

Für alle Bauvorhaben, bei denen bis zum 31.10.2020 der Bauantrag, der Antrag auf Zustimmung oder die Bauanzeige gestellt wurden, gilt nach § 111 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 Kenntnissgabe.

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 gemäß § 112 Absatz 2 bis zum 01.05.2021 übergangsweise weiterhin nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung.

Autor

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

Stand

22.12.2020

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](#)