

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Eine praktische Handreichung, Januar 2021



I. Vorgaben für den Bau

1. Wie hoch ist der Effizienzstandard für neue Gebäude?

Der verbindliche Niedrigstenergiestandard ändert sich nicht: Zwar verlangt die Gebäude Richtlinie der EU ab 2021 einen fast bei Null liegenden Energiebedarf. Das neue GEG schließt hier aber an den Standard der EnEV an: Es gilt der KfW-Standard 70.

2. Wie lange bleibt dieser Standard garantiert?

Das GEG enthält eine Klausel, nach der das Bundeswirtschaftsministerium 2023 die Standards sowohl für neue als auch für bestehende Gebäude überprüfen und einen Vorschlag für die Weiterentwicklung machen soll.

3. Ändert sich künftig etwas beim Referenzgebäude?

Ja. Bisher beruhte die Referenzausführung auf einem Ölkessel. Nun nimmt der Gesetzgeber Abschied vom Heizöl. Künftig liegt dem Referenzgebäude ein Gasbrennwertkessel zugrunde.

4. Was ändert sich methodisch bei der Gebäudebewertung?

Bisher wurden Gebäude stets anhand ihres Primärenergiebedarfs bewertet. Dies ist auch weiterhin möglich. Aber künftig gibt es eine zweite Möglichkeit: Künftig kann alternativ auch auf die Menge zulässiger Treibhausgase abgestellt werden. Im Ergebnis kann nach dieser Methode ein abweichender Dämmstandard zulässig sein, als wenn wie gehabt anhand des Primärenergiebedarfs gerechnet wird.



Da diese Möglichkeit erst einmal erprobt werden soll, bevor sie dauerhaft gewährt werden soll, ist sie bis zum 31. Dezember 2023 befristet. Die Option besteht aber nur, wenn die zuständige Behörde dies auf Antrag erlaubt. Die Möglichkeit besteht sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude mit nur leichten Abweichungen beim Endenergiebedarf. Achtung: Um die Erfahrungen mit diesem Methodenwechsel zu sammeln, muss der Behörde spätestens nach einem Jahr ein Bericht über Investitionskosten, Energieverbrauch und Erfahrungen mit dem Berechnungsverfahren erstattet werden.

5. Gibt es Neuerungen bei den Primärenergiefaktoren?

Es bleibt zunächst entgegen Gesetzesentwürfen bei der Stromgutschriftmethode, aber der Wechsel zur Carnot-Methode ist nicht vom Tisch.

Die Primärenergiefaktoren ergeben sich aus § 22 GEG und Anlage 4 zum GEG. Danach gelten für Erdgas und Biogas dieselben Primärenergiefaktoren von 1,1, die nun wohl auch für die Fernwärme gelten. (Nur) wenn das Biomethan in hocheffizienter KWK im Neubau und in Quartieren verwendet wird, gibt es aber Ausnahmeregelungen: Hier gilt ein Primärenergiefaktor von 0,5. Für gebäudenah erzeugte feste und flüssige Biomasse werden statt 0,5 nun 0,3 angesetzt.

Für Biomethan in Brennwertkesseln wird ein Primärenergiefaktor von 0,7 angesetzt, wenn mindestens 50% des Wärme- und Kältebedarfs gedeckt werden. Bei Biomethan aus hocheffizienten KWK-Anlagen reichen dagegen 30%.

6. Wann sind Öl- und Kohleheizungen im Neubau noch zulässig?

Ab 2026 sind neue Öl- und Kohleheizungen nicht mehr zulässig. Ausnahmen gelten nur, wenn der Wärme- und Kältebedarf anteilig durch Erneuerbare Energien gedeckt wird.

7. Für welche Projekte gilt das neue GEG?

Wenn Bauvorhaben bereits bei Inkrafttreten des neuen GEG genehmigt sind, gelten weiter die bisherigen Regeln. Dies gilt auch, wenn der Tag der Einreichung des Bauantrags bzw. der Bauanzeigeerstattung oder des Ausführungsbeginns bei genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben vor dem 31. Oktober 2020 liegt.



Für alle Vorhaben, für die erst nach dem 1. November 2020 ein Bauantrag gestellt oder eine Anzeige erstattet bzw. bei genehmigungsfreien Vorhaben mit der Ausführung begonnen wird, gilt dagegen das neue GEG. Wichtig: Für Energieausweise bei Bestandsgebäuden gibt es eine Sonderregelung für die Übergangszeit (siehe Seite 6).

8. Gibt es Quartierslösungen im Neubau?

Bauherren oder Eigentümer von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang können die energetischen Anforderungen für das Quartier gemeinsam erfüllen.

Wichtig aber: Die Gebäude müssen in räumlichem Zusammenhang stehen. Es ist also nicht möglich, dass ein Unternehmen alle seine Objekte gemeinsam bilanziert! Für die Definition des räumlichen Zusammenhanges kann auf vergleichbare Regeln beim Strom verwiesen werden. Hiernach betrachtet der Bundesgerichtshof (BGH, EnVR 65/18) Gebiete als räumlich zusammengehörend, wenn sie „räumlich abgegrenzt und geschlossen“ sind. Ein Gebiet darf also keine anderen Grundstücke, die nicht zur Struktur gehören, enthalten. Es sei denn, diese fallen nicht ins Gewicht (z.B. Bushäuschen).

Für die gemeinsame Erfüllung bedarf es einer ausdrücklich schriftlichen Vereinbarung, deren idealtypischen Inhalt das GEG aufführt. Hiernach sollten die Errichtung und der Betrieb gemeinsamer Anlagen und Einrichtungen, die gemeinsame Erfüllung von Anforderungen und die Benutzung der Grundstücke geregelt werden.

Die Vereinbarung kann die Behörde sich zeigen lassen.

Eine gemeinsame Erfüllung der Anforderungen für mehrere Gebäude im räumlichen Zusammenhang kommt auch dann in Betracht, wenn sie alle zu einem Eigentümer gehören. An die Stelle einer Vereinbarung tritt dann eine Dokumentation, für die gleichfalls die Schriftform gilt.



II. Vorgaben für Bestandsgebäude

1. Wann müssen Kessel ausgetauscht werden?

Öl- und Gasheizkessel mit einer Heizleistung zwischen 4 und 400 kW müssen nach 30 Jahren ausgetauscht werden. Das gilt aber nicht in allen Fällen: Brennwert- und Nieder-temperaturanlagen mit einem höheren Wirkungsgrad sind davon ausgenommen.

Eine wichtige Ausnahme gilt weiter auch für Ein- und Zweifamilienhäuser: Sie sind ausgenommen, wenn der Eigentümer bzw. die Eigentümerin seit 2002 oder länger selbst im Haus wohnt.

Anders sieht es aus, wenn das Haus verkauft wird. Zwei Jahre nach dem Eigentumswechsel muss der neue Eigentümer bzw. die Eigentümerin die mehr als 30 Jahre alte Heizung austauschen.

2. Wann sind Öl- und Kohleheizungen im Bestand noch zulässig?

Hier sind die Regeln beim Austausch alter Heizungen weniger streng als bei der erstmaligen Ausstattung von Neubauten. Zwar sind neue Öl- und Kohleheizungen auch hier ab 2026 unerwünscht. Es gibt aber mehr Ausnahmen als im Neubau. Nicht nur bei anteiliger Deckung des Wärme- und Kältebedarfs mit Erneuerbaren Energien, sondern auch dann, wenn kein Anschluss ans Gasversorgungs- oder Fernwärmenetz möglich ist, weil kein Netz anliegt und die anteilige Versorgung mit Erneuerbaren nicht möglich ist, darf wieder eine Öl- oder Kohleheizung eingebaut werden. Zusätzlich gibt es Ausnahmen dann, wenn entweder der Umstieg auf andere Wärmeträger oder der Ausbau an sich eine unbillige Härte nach sich zieht. Wann das der Fall ist, hängt vom Einzelfall ab. Ein behördliches Ausnahmeverfahren ist für diese Fälle aber nicht vorgesehen.

3. Wie sieht es mit obersten Geschossdecken aus?

Die Decke zu unbeheizten Dachräumen muss nachträglich gedämmt werden, wenn kein Mindestwärmeschutz vorhanden ist. Alternativ kann auch das Dach selbst gedämmt werden. Eine unzureichende Dämmung wird meistens

angenommen, wenn die Dämmung weniger als 4 cm beträgt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Dach überhaupt begehbar ist.

Die Dämmpflicht gilt nicht ausnahmslos: Bei technischen Begrenzungen gibt es ebenso Ausnahmen wie für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer (siehe Punkt 1.) und bei Nachrüstungen, die nicht wirtschaftlich sind.

4. Wie sehen die neuen Modernisierungsanforderungen aus?

Auch bei der Modernisierung hat der Gesetzgeber nur sehr zurückhaltend novelliert. Das GEG gibt Anforderungswerte an den Wärmedurchgangskoeffizienten für einzelne Sanierungen vor. Wenn umfassend saniert wird, wird eine energetische Gesamtbilanzierung durchgeführt wie bei einem Neubau. Allerdings sind die Anforderungen nicht dieselben wie beim Neubau, sondern der Energiebedarf darf über dem beim Neubau liegen. Dies gilt für das Primärenergieverfahren und das Treibhausgasverfahren gleichermaßen.

5. Wie muss bei Sanierungen der Wärmeschutz nachgewiesen werden?

Wenn ein Bestandsgebäude saniert wird, muss die Einhaltung des GEG durch eine Erfüllungserklärung bestätigt werden. Die näheren Einzelheiten regelt das jeweilige Landesrecht. Bei genehmigungsfreien Sanierungen ist eine Unternehmererklärung auszustellen und fünf Jahre aufzubewahren.

6. Wie funktioniert der neue Quartiersansatz bei Sanierungen

Bisher richteten sich effizienzbezogene Anforderungen stets auf das einzelne Gebäude als Anknüpfungspunkt. Das soll sich nun ändern: Das GEG löst sich für Bestandsgebäude zunächst in einer „Innovationsklausel“ vom einzelnen Gebäude als Referenz und nimmt das gesamte Quartier, also eine ganze Nachbarschaft, als Gesamtheit in den Blick.

Bis Ende 2025 können Bauherren und Eigentümer eine vertragliche Vereinbarung schließen, nach der sie die gesetzlichen Anforderungen nicht Gebäude für Gebäude, sondern über eine Gesamtbewertung aller von der Vereinbarung betroffenen Gebäude hinweg erfüllen.

Für jedes Gebäude gilt jedoch ein Mindestqualitätsstandard. Danach dürfen die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht um mehr als 40% überschritten werden.

Wichtig auch hier: Die Gebäude müssen in räumlichem Zusammenhang stehen.

Der neue Quartiersansatz setzt eine einheitliche Planung voraus, die eine Realisierung der Maßnahmen über maximal drei Jahre vorsieht. Die Vereinbarung, aus der sich dies ergibt, ist der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Daneben ist es - wie im Neubau (siehe dort) - auch im Bestand möglich, gemeinsam Anforderungen durch gemeinsame Anlagen zu erfüllen.



III. Neuerungen beim Energieausweis

1. Was ändert sich bei der Ausstellung von Energieausweisen?

Der Energieausweis kann nicht mehr ohne einen optischen Eindruck vom Gebäude ausgestellt werden. Entweder kommt der Energieberater persönlich und besichtigt die Anlage. Oder er stellt den Energieausweis anhand von aussagekräftigen Fotos aus, die ihm der Eigentümer zur Verfügung stellt.

2. Welche Angaben gehören künftig zusätzlich in den Energieausweis?

Neu: Künftig gehört die Kohlendioxidemission auch in den Energieausweis. Außerdem wird auf die Neufassung der DIN-Norm V 18599:2018 abgestellt. Hier gibt es einige neue Verfahren. Ansonsten bleiben die Vorgaben weitgehend wie gehabt, das GEG behält auch die Differenzierung nach Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweisen bei.

3. Was ist neu bei der Vorlagepflicht?

Die Vorlagepflicht bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing gilt nun auch für Immobilienmakler.

4. Ab wann gelten die neuen Regeln für den Energieausweis?

CO₂-Emissionen, Inaugenscheinnahme per Foto und die neue DIN-Norm: Der Standard für Energieausweise hat sich verändert. Doch die neuen Regeln gelten nicht für jeden Energieausweis, der nach Inkrafttreten des GEG ausgestellt wird. Das Gesetz enthält eine Reihe von Übergangsregelungen:

Für Bestandsgebäude gilt eine Übergangsfrist bis 1. Mai 2021. Wenn vor diesem Datum ein Energieausweis ausgestellt werden muss, weil z. B. Änderungen vorgenommen werden oder das Gebäude verkauft wird, gelten die alten Regelungen fort. Erst ab dem Mai 2021 wird ein Energieausweis nach neuem Recht ausgestellt.

Für den Neubau gilt diese Übergangsfrist nicht. Bei Bauanträgen müssen die neuen Vorgaben berücksichtigt werden. Der Energieausweis nach den neuen Regeln muss aber ohnehin erst nach Fertigstellung des Gebäudes ausgestellt werden.





IV. Vorgaben zu erneuerbaren Energien

1. Wie wertet das GEG die dezentrale Stromerzeugung auf?

Strom aus Erneuerbaren Energien wird künftig deutlich besser angerechnet als bisher. Wenn der Strom im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude erzeugt wird und vorrangig im Gebäude nach Erzeugung oder Speicherung genutzt wird, steigt die Anrechnungsgrenze ohne Stromspeicher auf 30%, für Anlagen mit Stromspeicher auf 45%.

Mit dieser Aufwertung steigt die Attraktivität vor allem von Photovoltaikanlagen. Denn gleichzeitig bemüht sich der Gesetzgeber auch im Zuge der aktuellen Novelle zum Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), die Nutzung von dezentral erzeugtem Strom aufzuwerten.

2. Wo entfällt die Pflicht zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Heizungen?

Bei Hallen mit einer Deckenhöhe von über vier Metern Höhe gilt die anteilige Nutzungspflicht nicht.

3. Gibt es Neuerungen beim Nachweis der Nutzungserfüllung?

Ja. Hier macht sich die Zusammenführung bemerkbar: Künftig gibt es eine einheitliche Erfüllungserklärung für die Effizienzanforderungen und die Anforderungen an den Einsatz Erneuerbarer Energien (siehe Anlage).

V. Neues zur Beratungspflicht

1. Welche zusätzlichen Pflichtberatungen sieht das GEG neu vor?

Künftig ist bei Verkauf und kompletter Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen, dass ein informatives Beratungsgespräch stattfindet, wenn dieses als einzelne Leistung kostenlos angeboten wird.

2. Wer darf die obligatorischen Energieberatungen durchführen?

Wer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist, darf die vorgesehenen Energieberatungen vornehmen.

3. Wer trägt die Kosten von Energieberatungen?

Die verpflichtende Energieberatung soll ausdrücklich kostenlos für den Eigentümer erfolgen. Sofern Mehrkosten anfallen, können diese als freiwillige, gerade nicht verpflichtende Leistung über die bestehenden Förderprogramme für (ausführliche) Energieberatungen finanziert werden. Eine weitere Finanzierung über die bereits bestehenden Fördermöglichkeiten hinaus sieht das GEG aber nicht vor.

4. Was soll die Energieberatung beinhalten?

Das GEG enthält keine gesetzlichen Mindestanforderungen an die Pflichtberatung. Aus der amtlichen Begründung ergibt sich immerhin, dass es darum geht, auf „sinnvolle energetische Modernisierungsmaßnahmen“ hinzuweisen.

5. Wie und wo finden Energieberatungen statt?

Das GEG enthält keine Vorgaben für die Dauer oder den Ort der Beratung. Telefonberatungen, auch Beratungen per Chatfunktion oder ein Videotelefonat sind damit nicht ausgeschlossen.



LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH
Mainzer Straße 118
65189 Wiesbaden

Tel.: +49 611 95017-8400
E-Mail: lea@lea-hessen.de

www.lea-hessen.de
www.hessen-macht-50-50.de

in Zusammenarbeit mit

re Rechtsanwälte

Dr. Miriam Vollmer
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Neue Promenade 5
10178 Berlin

+49 30 403 643 62 0
office@re-rechtsanwaelte.de

ERFÜLLUNGSERKLÄRUNG

für Neubauten

nach § 92 Abs. 1 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Angaben zum Gebäude

Gebäudetyp

Objektadresse

Gebäudeteil

Datum der Fertigstellung /
Aktenzeichen der Behörde

(soweit vorhanden)

- Das fertiggestellte Gebäude hält die energetischen und technischen Anforderungen nach dem GEG ein.
- Die Anforderungen sind in dem Energiebedarfsausweis vom __. __. ____ und der Berechnungsdokumentation nachgewiesen. Diese sind beigelegt und Bestandteil dieser Erklärung.
- Das vereinfachte Verfahren für Wohngebäude kommt zur Anwendung. Die Anforderungen nach § 31 GEG in Verbindung mit Anlage 5 werden eingehalten.
- Das Einzonenmodell für Nichtwohngebäude kommt zur Anwendung. Die Anforderungen nach § 32 GEG in Verbindung mit Anlage 6 werden eingehalten.
- Das vereinfachte Verfahren für Nichtwohngebäude kommt zur Anwendung. Die Anforderungen nach § 32 GEG werden eingehalten.
- Das Nichtwohngebäude enthält Gebäudezonen mit mehr als 4 Metern Raumhöhe, die durch dezentrale Gebläse oder Strahlungsheizungen beheizt werden. Die Anforderungen einer anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG gelten daher nicht.
- Der Wärme- oder Kältebedarf des Gebäudes wird durch gasförmige Biomasse nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 GEG gedeckt. Die Bescheinigung nach § 96 Abs. 6 GEG liegt bei.
- Das Gebäude wurde von den Anforderungen des § 10 Abs. 2 GEG mit folgender Begründung befreit:
- Anwendung der Innovationsklausel nach § 103 GEG
- Gründe nach § 102 GEG

Der Bescheid ist beigelegt und wird Bestandteil dieser Erklärung.

Bauherrschaft

Eigentümerin / Eigentümer:

Name, Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort

Datum_____
Unterschrift

Ausstellungsberechtigte Person (mit Berufsbezeichnung):

Name, Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort

Datum_____
Unterschrift

ERFÜLLUNGSERKLÄRUNG

nach § 92 Abs. 2 Gebäudeenergiegesetz (GEG),
wenn nach § 50 GEG eine energetische Bewertung durchgeführt wurde

für Bestandsgebäude
(Änderung / Erweiterung /
Ausbau)

Angaben zum Gebäude

Gebäudetyp

Gebäudekategorie bzw. Hauptnutzung

Objektadresse**Gebäudeteil****Datum der Fertigstellung /
Aktzeichen der Behörde**

(soweit vorhanden)

- Das fertiggestellte Gebäude hält die energetischen und technischen Anforderungen nach dem GEG ein.
Die Anforderungen sind in dem Energiebedarfsausweis vom __. __. ____ und der Berechnungsdokumentation nachgewiesen. Diese sind beigelegt und Bestandteil dieser Erklärung.
- Die Erweiterung / der Ausbau beträgt mehr als 50 Quadratmeter zusammenhängende Nutzfläche, daher ist auch der sommerliche Wärmeschutz in der Berechnungsdokumentation nachgewiesen.
- Bei Ein und Zweifamilienwohnhäusern: Ein informatorisches Beratungsgespräch wurde durchgeführt / wurde nicht durchgeführt (*Nicht Zutreffendes bitte streichen*).
- Durch die Ausstellerin / den Aussteller wurden vor Ort oder anhand von Bildaufnahmen die energetischen Eigenschaften des Gebäudes beurteilt.
- Geometrische Abmessungen wurden durch das vereinfachte Aufmaß ermittelt und / oder Erfahrungswerte für energetische Kennwerte verwendet.
- Eine Unternehmererklärung zur Einhaltung der Anforderungen liegt jeweils für die geänderten Bau- und Anlagenteile vor. Diese ist / sind beigelegt und Bestandteil dieser Erklärung.
- Ab 01.01.2026: Es wird ein Öl-Heizkessel eingesetzt. Die Voraussetzungen nach § 72 Abs. 4 GEG liegen nachweislich vor.
- Das Gebäude wurde von den Anforderungen des § 48 GEG mit folgender Begründung befreit:
- Anwendung der Innovationsklausel nach § 103 GEG
- Gründe nach § 102 GEG
- Der Bescheid ist beigelegt und wird Bestandteil dieser Erklärung.

Bauherrschaft**Eigentümerin / Eigentümer:**

Name, Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort

Datum_____
Unterschrift**Ausstellungsberechtigte Person (mit Berufsbezeichnung):**

Name, Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort

Datum_____
Unterschrift