

Das neue Gebäude-Energiegesetz (GEG)



Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.11.2020 in Kraft getreten. Es ersetzt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EnEWG) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV). Diese bislang parallel laufenden Bestimmungen sind im GEG zusammengeführt und am 01.11.2020 außer Kraft getreten. Das GEG soll der Vereinfachung und Übersichtlichkeit dienen und die EU-Vorgaben zur Gesamteffizienz von Gebäuden umsetzen. Dazu wurden u.a. die Anforderungen an Niedrigstenergiehäuser in das Gesetz integriert (§ 10 GEG).

Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten soll das Gesetz dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen (§ 1 GEG). Dabei ist allerdings in jedem Fall der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten d.h. die Anforderungen und Pflichten, die im GEG oder einer dazu erlassenen Rechtsverordnung aufgestellt werden, müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und auch wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen und Pflichten gelten dann als wirtschaftlich vertretbar, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen (§ 5 GEG). Das GEG definiert u.a. die energetische Qualität von Neubauten, wobei auf eine grundsätzliche Verschärfung gegenüber der bisherigen Rechtslage verzichtet wurde; ferner die Regeln für die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen. Weitgehend unverändert sind auch die bereits bestehenden Nachrüstpflichten für Bestandsgebäude.

1. Nachrüstpflichten bei bestehenden Gebäuden

Das GEG bestimmt nicht nur Anforderungen an die Wärmedämmung und die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen von Neubauten, sondern verpflichtet auch Eigentümer von bestehenden Gebäuden zu bestimmten Nachrüstungen. Dabei bestimmt das GEG für den Gebäudebestand jedoch keine grundsätzlichen Verschärfungen der energetischen Anforderungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen. Bestehende Gebäude müssen nicht auf den Standard von Neubauten gem. dem GEG nachgerüstet werden. Werden allerdings energetische Änderungen an der Gebäudehülle vorgenommen z.B. durch Sanierung, Modernisierung, Erneuerung von Außenbauteilen wie Außenwand, Dach, Fenster, Türen, Decken sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedämmkoeffizienten des GEG nicht überschreiten. Eine Ausnahme besteht für sog. Bagatellmaßnahmen.

1.1 Heizkessel

Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem

01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau bzw. Aufstellung nicht mehr betrieben werden. Dies gilt allerdings nicht für Niedertemperaturheizkessel d.h. Kessel mit einer entsprechend der Außentemperatur gleitenden Temperatursteuerung, für Brennwärkessel und für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW beträgt. Diese Anlagen dürfen auch dann weiter betrieben werden, wenn sie älter als 30 Jahre sind (§ 72 Abs. 3 GEG).

Ab dem 01.01.2026 dürfen Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, grundsätzlich nicht mehr eingebaut werden. Eine Ausnahme besteht bei Kombination mit erneuerbaren Energien, d.h. wenn das Gebäude so errichtet oder geändert worden ist oder geändert wird, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird; ferner wenn bei einem bestehenden Gebäude kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder ein Fernwärmeverteilungsnetz hergestellt werden kann, weil kein Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung oder kein Verteilungsnetz eines Fernwärmeversorgungsunternehmens am Grundstück anliegt und eine anteilige Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch erneuerbare Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt (§ 72 Abs. 4 GEG). Bereits bestehende Ölheizungen dürfen auch über den 1.1.2026 hinaus weiter betrieben werden.

1.2 Kachelöfen, offene Kamine

Für sogenannte Einzelraumfeuerstätten, z.B. Kachelöfen und offene Kamine, die laut Typenschild vor dem 31.12.1974 hergestellt wurden oder bei denen wegen eines fehlenden Typenschildes das Herstellungsdatum nicht mehr feststellbar ist, ist die Schonfrist bereits am 31.12.2014 abgelaufen, wenn der Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte der Bundes-Immissionsschutzverordnung (1. BImSchV vom 26.1.2010, BGBl I S. 38) nicht geführt werden kann (Kohlenmonoxid: 4 g/m³; Staub: 0,15 g/m³). Öfen, die diese Grenzwerte nicht einhalten und in der Zeit zwischen 1.1.1975 und 31.12.1984 gebaut wurden, müssen spätestens am 31.12.2017 nachgerüstet oder außer Betrieb genommen werden.

Für Geräte von 1985 bis 1994 bestand eine Übergangsfrist bis Ende 2020, für Geräte vom 1.1.1995 bis 21.3.2010 gilt für die Nachrüstung bzw. Außerbetriebnahme eine Schonfrist bis 31.12.2024. Kamine und Kachelofeneinsätze, die eingemauert sind, müssen spätestens bis zu den o.g. Zeitpunkten mit nachgeschalteten Einrichtungen zur Minderung der Staubemission nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden (§ 26 Abs. 4 BImSchG). Ausnahmen bestehen u. a. für nicht gewerblich genutzte Herde und Backöfen mit einer Nennwärmeleistung unter 15 kW, offene Kamine, die nur gelegentlich, z.B. als Deko, und nicht zu laufenden Heizzwecken genutzt werden, sowie für Öfen, die vor 1950 gebaut wurden und somit historischen Wert besitzen (§ 26 Abs. 3 BImSchV).

1.3 Leitungen

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen durch Dämmmaterial in einer vorgeschriebenen Mindestdicke begrenzt wird.



1.4 Oberste Geschossdecken

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nicht-Wohngebäudes, das nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens 4 Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19° C beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz (DIN 4108-2:2013-02) genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt (m² x K) nicht überschreitet. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügt (§ 47 Abs. 1 GEG).

Ausnahmen:

- Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen am 01.02.2002 eine der Eigentümer selbst bewohnt, müssen die o.g. Anforderungen nur im Falle eines Eigentümerwechsels erfüllt werden. Dies bedeutet aber, dass nicht nur der Käufer des Anwesens, sondern auch der Erbe bzw. der Beschenkte zur Nachrüstung verpflichtet ist. Die Frist beträgt 2 Jahre ab Eigentumsübergang (§ 47 Abs. 3 GEG).

- Die Nachrüstpflcht für Leitungen und oberste Geschossdecken gilt nicht, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (§§ 47 Abs. 4, 71 Abs. 2). Uneinheitlich entschieden ist bislang, was unter „angemessener Frist“ zu verstehen ist.

So hat z.B. das zuständige Ministerium in Nordrhein-Westfalen die Bauaufsichtsbehörden des Landes darüber informiert, dass für Komponenten in der Anlagentechnik 15 Jahre und für Außenbauteile einschließlich der Geschossdecke 25 Jahre als angemessene Frist für die Wirtschaftlichkeitsbeurteilung angesehen werden können.

Dagegen hat z.B. das LG Saarbrücken (Urteil v. 28.03.2013, Az. 5 S 182/12) entschieden, dass sich ein Fensteraustausch zugunsten von wärmesparenden Fenstern innerhalb von 10 Jahren amortisiert haben muss.

1.5 Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsysteme

Die Verpflichtung zur Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen wurde bereits kurz vor der Novelle der EnEV 2014 ersatzlos gestrichen. Zuvor mussten elektrische Speicherheizsysteme in Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten, in denen die Raumwärme ausschließlich mit diesen Geräten erzeugt wurde, 30 Jahre nach ihrer Installation oder Erneuerung außer Betrieb genommen werden. Dieses Nutzungsverbot wurde ersatzlos gestrichen.

Vorhandene Nachtspeicherheizungen dürfen daher auch künftig weiter genutzt werden.

1.6 Zentralheizungen

Zentralheizungen, die noch nicht mit zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe in Abhängigkeit von der Außentemperatur oder einer anderen geeigneten Führungsgröße (z.B. witterungsgeführte Steuerung durch Außenfühler) und der Zeit (Nachtabsenkung) ausgestattet sind, müssen bis zum 30.09.2021 nachgerüstet werden (§ 61 Abs. 1,2 GEG).

Bei Wasserheizungen, die ohne Wärmeübertrager an eine Nah- oder

Fernwärmeversorgung angeschlossen sind, kann die Pflicht hinsichtlich der Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr auch ohne entsprechende Einrichtungen in der Haus- und Kundenanlage dadurch erfüllt werden, dass die Vorlauftemperatur des Nah- oder Fernheiznetzes in Abhängigkeit von der Außentemperatur und der Zeit durch entsprechende Einrichtungen in der zentralen Erzeugungsanlage geregelt wird (§ 62 GEG).

1.7 Heizungstechnische Anlagen

Heizungstechnische Anlagen mit Wasser als Wärmeträger, die noch nicht mit selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur raumweisen Regelung der Raumtemperatur (z.B. durch Thermostatventile) ausgestattet sind, müssen entsprechend nachgerüstet werden. Ausgenommen sind Einzelheizgeräte, die zum Betrieb mit festen oder flüssigen Brennstoffen eingerichtet sind sowie Fußbodenheizungen in Räumen mit weniger als 6 m² Nutzfläche. Fußbodenheizungen, die vor dem 1.2.2002 eingebaut worden sind, dürfen davon abweichend mit Einrichtungen zur raumweisen Anpassung der Wärmeleistung an die Heizlast ausgestattet werden (§ 63 GEG). Zu weiteren als vorstehend genannten Nachrüstungen (z.B. Dach- oder Fassadendämmung, Erneuerung von alten Fenstern etc.) ist der Eigentümer auch nach dem GEG nicht verpflichtet.

1.8 Wartung und Instandhaltung, energetische Inspektionspflicht

Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie Klima- und Lüftungsanlagen müssen vom Betreiber regelmäßig gewartet und instand gehalten werden (§ 60 GEG). Was genau darunter zu verstehen ist wird im Gesetz nicht definiert. Verpflichtet ist ausdrücklich der Anlagenbetreiber; nicht der Gebäudeeigentümer, da Heizungsanlagen auch gemietet sein können (sog. Contracting) oder das Haus an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen ist und keine eigene Heizungsanlage hat.

Komponenten, die einen wesentlichen Einfluss auf den Wirkungsgrad von Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Wasserversorgung haben, müssen vom Betreiber regelmäßig durch eine fachkundige Person gewartet und instand gehalten werden (§ 60 GEG).

Klimaanlagen (Voll- und Teilklimaanlagen, Splitgeräte und Klimageräte ohne Lüftungsfunktion), die über eine Kälteleistung von mehr als 12 kW verfügen und nicht Teil eines Systems für Gebäudeautomation mit Monitoring sind, müssen vom Betreiber einer regelmäßigen energetischen Inspektion durch eine berechtigte Person unterzogen werden.

Detaillierte Regelungen zur Inspektionspflicht, Durchführung, Umfang und Zeitpunkt der Inspektion sowie zum Personenkreis, der zur Inspektion berechtigt ist und dem Inspektionsbericht bestimmen die §§ 74 bis 78 GEG.

1.9 Mietrechtliche Auswirkungen

Die Nachrüstpflchten gelten sowohl für selbst genutzte als auch für vermietete Wohnungen bzw. Anwesen. Die Maßnahmen bewirken in der Regel eine nachhaltige Einsparung von Energie und sind vom Vermieter, da er sie nicht freiwillig, sondern aufgrund von gesetzlichen Vorschriften durchführen muss, auch „nicht zu vertreten“ i.S.v. § 555 b Nr. 6 BGB. Danach ist der Vermieter berechtigt, die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen.

Lesen Sie weiter auf der nächsten Seite

Das neue Gebäude-Energiegesetz (GEG)



Fortsetzung von vorheriger Seite

Allerdings darf sich die monatliche Miete innerhalb von 6 Jahren nicht um mehr als 3 €/m² (bei Mieten unter 7 €/m² nicht um mehr als 2 €/m² Wohnfläche) erhöhen (§ 559 Abs. 3a BGB). Gleiches gilt für bauliche Änderungen aufgrund bedingter Anforderungen nach dem GEG, d. h., wenn der Vermieter von dem GEG nicht erzwungene Maßnahmen (z.B. Neuverputzen der Fassade) durchführt und als Folge davon zusätzliche – in diesem Fall erzwungene – Baumaßnahmen nach dem GEG durchführen muss. Beispiel: Der Eigentümer will den schadhafte Außenputz seines Hauses erneuern. Dazu ist er nach dem GEG zwar nicht verpflichtet. Führt der Eigentümer diese Maßnahme aber dennoch aus, verlangt das GEG eine vollflächige Erneuerung des Putzes verbunden mit einer Nachbesserung der Wärmedämmung nach GEG-Standard. Ausgenommen sind nur Bagatellmaßnahmen, die eine Fläche von weniger als 10 % der Fassade betreffen (§ 46 Abs. 1 GEG). Auch solche Maßnahmen beruhen dann insgesamt auf Umständen, die der Vermieter „nicht zu vertreten“ hat. Der Vermieter ist daher berechtigt, die jährliche Miete grundsätzlich um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Gesamtkosten zu erhöhen. Bei preisgebundenen Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen) ist deshalb auch die Zustimmung der Bewilligungsstelle zu einer Mieterhöhung nicht erforderlich (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 6.12.2012, OVG 5 B 1.12, GE 2013 S. 737). Sofern die o. g. Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt werden, sind die Kosten gemäß § 559 Abs. 3 BGB angemessen, d. h. in der Regel nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Die Nachrüstplichten des Vermieters nach den Bestimmungen des GEG stellen keine zivilrechtlichen, sondern ausschließlich öffentlich-rechtliche Verpflichtungen des Vermieters dar. Diese können daher ohne entsprechende Vereinbarung der Mietvertragsparteien keine unmittelbaren mietvertraglichen Pflichten begründen. Deshalb berechtigt die Nichteinhaltung einer sich aus den GEG ergebenden Nachrüstplicht (z.B. zur Dämmung der obersten Geschossdecke) den Mieter nicht zu einer Mietminderung (LG Köln, Beschluss v. 3.6.2014, 10 S 48/14, DWW 2015 S. 20 zur ehemaligen EnEV). Grundsätzlich stellt die Nichteinhaltung von Bauvorschriften (z.B. des GEG; früher: Wärmeschutzverordnung, Energieeinsparverordnung) isoliert betrachtet noch keinen Mangel der Mietsache dar, da es in erster Linie darauf ankommt, ob der Zustand der Mietsache von der vereinbarten Beschaffenheit abweicht. Ein Mangel liegt erst dann vor, wenn sich der nicht gesetzeskonforme Zustand in irgendeiner Weise negativ auf die Gebrauchstauglichkeit der Wohnräume auswirkt (AG Berlin, Urteil v. 10.10.2017, 206 C 539/16, GE 2018 S. 560).

1.10 Steuerliche Auswirkungen

Der Vermieter kann die aufgewendeten Kosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuermindernd als Werbungskosten ansetzen. Eigentümer von selbst genutzten Wohnungen und Häusern können für die aufgewendeten Kosten eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG beantragen. Steuerbegünstigt sind sämtliche Handwerkerleistungen, z.B. auch die Erneuerung der Heizung, Wärmedämmmaßnahmen, Maler- und Sanitärarbeiten u.ä. (§ 35a Abs. 3 EStG). Danach kann der Eigentümer – unabhängig davon, ob er zur Durchführung von energetischen Maßnahmen nach dem GEG verpflichtet ist – beim Finanzamt einen Steuerbonus für die an den Handwerksbetrieb gezahlten Kosten beantragen. Dieser beträgt 20 % aus maximal 6.000 Euro, somit maximal 1.200 Euro. Steu-

erlich berücksichtigt wird jedoch nur der Aufwand für Arbeit, Fahrt- und Maschinenkosten inkl. Mehrwertsteuer, nicht aber der für das Material. Beispiel: Der Eigentümer/Vermieter lässt in seinem selbst genutzten Haus die Fenster erneuern. Die Gesamtkosten betragen 20.000 Euro. Davon entfallen 15.000 Euro auf das Material, 5.000 Euro auf die Arbeitszeit. In diesem Fall beträgt der Steuerbonus 20 % aus 5.000 Euro = 1.000 Euro. Gleiches gilt für Wohnungseigentümer, wenn eine Handwerkerleistung nach dem Beschluss der Eigentümerversammlung am Gemeinschaftseigentum durchgeführt wurde und die Wohnungseigentümer mit den anteiligen Kosten belastet wurden. Die Gesamtbeträge sind in der Einkommensteuererklärung auf Seite 4 des Mantelbogens (Zeilen 106 ff.) einzutragen. Das Finanzamt zieht den Bonus dann direkt von der persönlichen Steuerschuld ab. Beträgt die Einkommensteuerschuld z.B. 8.000 Euro, muss der Steuerpflichtige (im Beispielsfall) somit nur noch 7.000 Euro zahlen. Zu beachten ist, dass der Rechnungsbetrag auf das Konto des Handwerkers überwiesen oder von diesem aufgrund einer Einzugsermächtigung eingezogen werden muss, da das Finanzamt eine Barzahlung steuerlich nicht anerkennt. Vor Auftragsvergabe sollte der Handwerker daher zusichern, dass er die Arbeits- und Materialkosten auf seiner Rechnung getrennt ausweist und mit einer Überweisung bzw. einem Einzug des Rechnungsbetrags einverstanden ist.

2. Anforderungen an Neubauten

Die Anforderungen des GEG an zu errichtende Gebäude gelten für Bauvorhaben, für die der Bauantrag nach dem 1.11.2020 gestellt bzw. die Bauanzeige nach diesem Zeitpunkt erstattet wurde. Für nicht genehmigungspflichtige bzw. anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben gelten die Bestimmungen des GEG, wenn die Bekanntgabe des Vorhabens an die zuständige Behörde nach dem 1.11.2020 zu erfolgen hat bzw. mit der Bauausführung nach diesem Zeitpunkt begonnen wird (§ 111 GEG).

2.1 Niedrigstenergiegebäude

Gebäude sind grundsätzlich als Niedrigstenergiegebäude d.h. so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei nicht Wohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert (nach §§ 15, 18 GEG) nicht überschreitet, Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz (gem. §§ 16, 19 GEG) vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 34 bis 45 GEG) gedeckt wird (§ 10 GEG).

2.2 Gesamtenergiebedarf

In zu errichtendes Wohngebäude ist so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung das 0,75-fache des auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäude-des, das die gleiche Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das zu errichtende Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung entspricht, nicht überschreitet (§ 15 Abs. 1 GEG).

2.3 Baulicher Wärmeschutz

Ein zu errichtendes Wohngebäude ist so zu errichten, dass der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen



Transmissionswärmeverlusts das 1,0-fache des entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes nicht überschreitet (§ 16 GEG).

2.4 Mindestwärmeschutz

Bauteile, die gegen die Außenluft, das Erdreich oder gegen Gebäudeteile mit wesentlich niedrigeren Innentemperaturen angrenzen, sind so auszuführen, dass die Anforderungen des Mindestwärmeschutzes nach den entsprechenden DIN-Vorschriften erfüllt werden (§ 11 GEG).

2.5 Wärmebrücken

Gebäude sind so zu errichten, dass der Einfluss konstruktiver Wärmebrücken auf den Jahres-Heizwärmebedarf so gering wie möglich gehalten wird gem. den anerkannten Regeln der Technik und nach den im jeweiligen Einzelfall wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen (§ 12 GEG).

2.6 Dichtigkeit

Gebäude müssen so errichtet werden, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet ist. Allerdings ist auch ein zum Zweck der Gesundheit und Beheizung erforderlicher Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entsprechende öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben daher unberührt (§ 13 GEG).

2.7 Sommerlicher Wärmeschutz

Gebäude müssen so errichtet werden, dass der Sonneneintrag durch einen ausreichenden baulichen sommerlichen Wärmeschutz begrenzt wird. Dies ist der Fall, wenn die Anforderungen nach DIN 4108-2:2013-02 Abschnitt 8 eingehalten werden und die rechnerisch ermittelten Werte des Sonnenenergieeintrags über transparente Bauteile im Gebäude (Sonneneintragskennwert) die in den entsprechenden DIN-Normen festgelegten Anforderungswerte nicht überschreiten. Auch insofern bleiben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die erforderliche Tageslichtversorgung unberührt (§ 14 GEG).

3. Bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden

Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes (z.B. Außenwand, Dach, Fenster, Türen, Decken – Anlage 7 GEG) dürfen durch Sanierung und Modernisierung oder (teilweise) Erneuerung nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Dies gilt nicht bei Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 % der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe (nach Anlage 7 GEG) betrifft (§ 46 Abs. 1 GEG).

Werden Außenbauteile erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7 nicht überschreiten. Ausgenommen sind auch hier Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 % der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen (sog. Bagatellgrenze). In diesem Fall müssen die Anforderungen des GEG u.a. die strengen Wärmedurchgangskoeffizienten nicht erfüllt werden (§ 48 S. 2 GEG).

Wird ein bestehendes Wohnhaus erweitert oder ausgebaut, darf der Transmissionswärmeverlust der Außenhülle der neu hinzugekommenen Gebäudeteile das 1,2-fache des Wertes des Referenzgebäudes nicht

überschreiten. Bei neuen Flächen, die größer als 50m² sind, müssen außerdem die Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz (§ 14 GEG) eingehalten werden.

Sonderregelung für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern müssen vor Beauftragung der Planungsleistungen ein informatorisches Beratungsgespräch mit einer nach § 88 GEG zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person führen.

Dies gilt allerdings nur dann, wenn das Beratungsgespräch als separate Leistung kostenfrei angeboten wird (§ 48 S. 3 GEG). Dabei handelt es sich nur um ein informatorisches Beratungsgespräch, nicht um eine qualifizierte Energieberatung. Ferner ist nicht definiert, wie weit die Bemühungen eines Hauseigentümers gehen müssen, um eine unter dieser Bedingung angebotene Beratung zu finden.

4. Baudenkmäler (§ 105 GEG)

Baudenkmäler sind von den Anforderungen des GEG nicht grundsätzlich ausgenommen. Allerdings kann von den Anforderungen des Gesetzes abgewichen werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden (§ 105 GEG).

5. Befreiungen (§ 102 GEG)

Auf Antrag des Eigentümers oder Bauherrn kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Anforderungen des Gesetzes befreien, wenn dessen Ziele durch andere als im Gesetz vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Eine solche liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können (siehe hierzu 1.4).

Die Erfüllung der Voraussetzungen für eine Befreiung muss der Eigentümer oder Bauherr darlegen und nachweisen. Insofern kann die zuständige Behörde auf Kosten des Eigentümers oder Bauherrn die Vorlage einer Beurteilung durch qualifizierte Sachverständige verlangen (§ 102 Abs. 3 GEG).

6. Bußgeldvorschriften (§ 108 GEG)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig gegen die Bestimmungen des GEG verstößt. Die Höhe des Bußgelds liegt abhängig vom jeweiligen Verstoß zwischen 5.000 und 50.000 Euro.

7. Energieausweis

Eine ausführliche Behandlung des Energieausweises im Rahmen des neuen Gebäude-Energiegesetzes lesen auf den nächsten beiden Seiten dieser Ausgabe.