

Gebäudeenergiegesetz / Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz: GEG / GEIG

Frenz / Cosack

2024

ISBN 978-3-406-81476-1

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit:

über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Frenz/Cosack (Hrsg.)
GEG GEIG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

GEG GEIG

Gebäudeenergiegesetz

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Kommentar

Herausgegeben von

Prof. Dr. Walter Frenz

Prof. an der RWTH Aachen University

und

Prof. Dr. Tilman Cosack

Prof. an der Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld

Bearbeitet von den Herausgebern und

Bruno Achenbach; Prof. Dr. Ralf Brinktrine; Dr. Christian Ertel;
Prof. Dr. Annette Guckelberger; Matthias Hahn; Vanessa Homann, LL.M.;
Karin Ibrom; Nina Jonen; Prof. Dr.-Ing. Dr. rer. pol. Christoph Kaup;
Dr. Lars Kindler; Lars Martin Klieve; Prof. Dr. Michael Kotulla;
Dr. Boas Kümpfer; Dr. Sebastian Lovens-Cronemeyer, LL.M.; Tanja Lülsdorf;
Dr. Moritz Maus, LL.M.; Margarete von Oppen; Dr. Max Reicherzer;
Dipl.-Ing. Christiane Roth; Dr. Marc Ruttloff; Dr.-Ing. Julian Schwark;
Dr. Christopher Thiessen; Dr. Thomas Troidl; Theresa Verfers;
Prof. Dr. Alexander Windoffer; Dipl.-Jur. Patrice Wunderlich

2024



C.H. BECK

Zitiervorschlag: Frenz/Cosack/Bearbeiter GEG § 1 Rn. 1


beck-shop.de
beck.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
ISBN 978 3 406 81476 1

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Novelle des GEG wurde nach intensiver und heftiger Diskussion schließlich im September 2023 verabschiedet, nachdem das BVerfG den Gesetzgebungsprozess erst einmal gestoppt hatte. Die in diesem Gesetz enthaltenen Pflichten tragen erheblich dazu bei, den Energieverbrauch in Gebäuden zu begrenzen, was für den Klimaschutz sehr bedeutsam ist. Inzwischen hat auch die EU nachgezogen: Am 12.3.2024 verabschiedete das EU-Parlament die Gebäuderichtlinie (EPBD), der Rat hat sie am 12.4.2024 förmlich angenommen. In ihr fehlen allerdings konkrete individuelle Pflichten etwa zur Sanierung von Gebäuden. Vielmehr bestehen auf die Mitgliedstaaten bezogene Zielwerte von 16 Prozent Energieverbrauchsreduktion bis 2030 und von 20–22 Prozent bis 2035 für Wohngebäude. Das Ende fossiler Energieträger bei Heizungen nach einem zu erstellenden nationalen Konzept ist jedoch für 2040 vorgesehen. Daher ist das GEG insoweit bereits wieder zu überprüfen. Die in ihm enthaltenen Gebäudesanierungs- und Heizungsaustauschpflichten sind so konkret in der EPBD gerade nicht vorgesehen. Die Anforderungen für Nichtwohngebäude sind dort zwar schärfer, aber gleichfalls nicht individualisiert: Renovierung von 16 Prozent der am wenigsten energieeffizienten Gebäude bis 2030 und von 26 Prozent bis 2033. Bei Neubauten gilt nach dem GEG der Grundstandard des Niedrigstenergiegebäudes.

Der hier vorgelegte Kommentar vereinigt die Darstellung dieser vielfältigen Regelungen des GEG auch vor dem Hintergrund des Unions- und des Verfassungsrechts sowie des damit im Zusammenhang stehenden GEIG. Er gibt wichtige Hinweise für die praktische Umsetzung der nicht immer leicht verständlichen Bestimmungen. Das Autorenteam kommt sowohl aus der Anwaltschaft und freiberuflichen Praxis als auch aus der Verwaltung sowie Hochschulen. Wir danken sehr herzlich, dass die Beiträge sehr rasch und fundiert bis Mitte März 2024 abgeschlossen werden konnten. Einzelne spätere Entwicklungen konnten noch berücksichtigt werden, so das EGMR-Klimaurteil vom 9.4.2024 gegen die Schweiz. Hinweise und Anregungen erbitten wir an frenz@bur.rwth-aachen.de sowie t.cosack@umwelt-campus.de.

Schließlich sei dem Verlag C.H. Beck und dabei vor allem Frau Bettina Opolony und Herrn Dr. Philipp Thomé herzlich für die freundliche Begleitung und rasche Herstellung gedankt.

Aachen und Trier im Juni 2024

*Walter Frenz
Tilman Cosack*

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXVII

Einführung: Entwicklung mit Gebäude-RL	1
---	----------

Einführung: Gesetzgebungsverfahren mit BVerfG-Entscheidung	12
---	-----------

Einführung: GEG und Bauplanungsrecht	18
---	-----------

Einführung: GEG und kommunale Wärmeplanung	19
---	-----------

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Teil 1. Allgemeiner Teil

§ 1	Zweck und Ziel	27
§ 2	Anwendungsbereich	44
§ 3	Begriffsbestimmungen	71
§ 4	Vorbildfunktion der öffentlichen Hand	110
§ 5	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	119
§ 6	Verordnungsermächtigung zur Verteilung der Betriebskosten und zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen	132
§ 6a	Verordnungsermächtigung zur Versorgung mit Fernkälte	139
§ 7	Regeln der Technik	142
§ 8	Verantwortliche	146
§ 9	Überprüfung der Anforderungen an zu errichtende und bestehende Gebäude	149
§ 9a	Länderregelung	151

Teil 2. Anforderungen an zu errichtende Gebäude

Abschnitt 1. Allgemeiner Teil

§ 10	Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude	153
§ 11	Mindestwärmeschutz	156
§ 12	Wärmebrücken	158

Inhaltsverzeichnis

§ 13	Dichtheit	161
§ 14	Sommerlicher Wärmeschutz	163

Abschnitt 2. Jahres-Primärenergiebedarf und baulicher Wärmeschutz bei zu errichtenden Gebäuden

Unterabschnitt 1. Wohngebäude

§ 15	Gesamtenergiebedarf	168
§ 16	Baulicher Wärmeschutz	170
§ 17	Aneinandergereihte Bebauung	172

Unterabschnitt 2. Nichtwohngebäude

§ 18	Gesamtenergiebedarf	173
§ 19	Baulicher Wärmeschutz	177

Abschnitt 3. Berechnungsgrundlagen und -verfahren

§ 20	Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Wohngebäudes	178
§ 21	Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Nichtwohngebäudes	182
§ 22	Primärenergiefaktoren	187
§ 23	Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien	194
§ 24	Einfluss von Wärmebrücken	197
§ 25	Berechnungsrandbedingungen	198
§ 26	Prüfung der Dichtheit eines Gebäudes	204
§ 27	Gemeinsame Heizungsanlage für mehrere Gebäude	206
§ 28	Anrechnung mechanisch betriebener Lüftungsanlagen	208
§ 29	Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes bei aneinandergereilter Bebauung von Wohngebäuden	211
§ 30	Zonenweise Berücksichtigung von Energiebedarfsanteilen bei einem zu errichtenden Nichtwohngebäude	213
§ 31	Vereinfachtes Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude	216
§ 32	Vereinfachtes Berechnungsverfahren für ein zu errichtendes Nichtwohngebäude	219
§ 33	Andere Berechnungsverfahren	224
§§ 34–45	(weggefallen)	225

Teil 3. Anforderungen an bestehende Gebäude

§ 46	Aufrechterhaltung der energetischen Qualität; entgegenstehende Rechtsvorschriften	226
§ 47	Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes	228
§ 48	Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung	232

Inhaltsverzeichnis

§ 49	Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten	237
§ 50	Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes	241
§ 51	Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Erweiterung und Ausbau	246
§§ 52–56	(weggefallen)	249

Teil 4. Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung

Abschnitt 1. Aufrechterhaltung der energetischen Qualität bestehender Anlagen

Unterabschnitt 1. Veränderungsverbot

§ 57	Verbot von Veränderungen; entgegenstehende Rechtsvorschriften	250
------	--	-----

Unterabschnitt 2. Betreiberpflichten 252

§ 58	Betriebsbereitschaft	252
§ 59	Sachgerechte Bedienung	254
§ 60	Wartung und Instandhaltung	255
§ 60a	Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen	257
§ 60b	Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen	261
§ 60c	Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungs- optimierung	267

Abschnitt 2. Einbau und Ersatz

Unterabschnitt 1. Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen

§ 61	Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe	271
§ 62	Wasserheizung, die ohne Wärmeübertrager an eine Nah- oder Fernwärmeversorgung angeschlossen ist	274
§ 63	Raumweise Regelung der Raumtemperatur	275
§ 64	Umwälzpumpe, Zirkulationspumpe	279

Unterabschnitt 2. Klimaanlage und sonstige Anlagen der Raumluftechnik

§ 65	Begrenzung der elektrischen Leistung	281
§ 66	Regelung der Be- und Entfeuchtung	293
§ 67	Regelung der Volumenströme	294
§ 68	Wärmerückgewinnung	295

Inhaltsverzeichnis

Unterabschnitt 3. Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen

§ 69	Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen . . .	310
§ 70	Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen	315

Unterabschnitt 4. Anforderungen an Heizungsanlagen; Betriebsverbot für Heizkessel

§ 71	Anforderungen an eine Heizungsanlage	318
§ 71a	Gebäudeautomation	337
§ 71b	Anforderungen bei Anschluss an ein Wärmenetz und Pflichten für Wärmenetzbetreiber	343
§ 71c	Anforderungen an die Nutzung einer Wärmepumpe	349
§ 71d	Anforderungen an die Nutzung einer Stromdirektheizung	349
§ 71e	Anforderungen an eine solarthermische Anlage	352
§ 71f	Anforderungen an Biomasse und Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate	353
§ 71g	Anforderungen an eine Heizungsanlage zur Nutzung von fester Biomasse	358
§ 71h	Anforderungen an eine Wärmepumpen- oder eine Solarthermie-Hybridheizung	359
§ 71i	Allgemeine Übergangsfrist	364
§ 71j	Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes	368
§ 71k	Übergangsfristen bei einer Heizungsanlage, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen kann; Festlegungskompetenz	374
§ 71l	Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumbefeuerungsanlage	391
§ 71m	Übergangsfrist bei einer Hallenheizung	399
§ 71n	Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer	407
§ 71o	Regelungen zum Schutz von Mietern	417
§ 71p	Verordnungsermächtigung zu dem Einsatz von Kältemitteln in elektrischen Wärmepumpen und Wärmepumpen-Hybridheizungen	424
§ 72	Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen	425
§ 73	Ausnahme	429

Abschnitt 3. Energetische Inspektion von Klimaanlagen

§ 74	Betreiberpflicht	433
§ 75	Durchführung und Umfang der Inspektion	437
§ 76	Zeitpunkt der Inspektion	441
§ 77	Fachkunde des Inspektionspersonals	443
§ 78	Inspektionsbericht; Registriernummern	447

Inhaltsverzeichnis

Teil 5. Energieausweise

§ 79	Grundsätze des Energieausweises	450
§ 80	Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	455
§ 81	Energiebedarfsausweis	471
§ 82	Energieverbrauchsausweis	472
§ 83	Ermittlung und Bereitstellung von Daten	479
§ 84	Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz	482
§ 85	Angaben im Energieausweis	485
§ 86	Energieeffizienzklasse eines Wohngebäudes	494
§ 87	Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige	495
§ 88	Ausstellungsberechtigung für Energieausweise	499

Teil 6. Finanzielle Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme oder Kälte und von Energieeffizienzmaßnahmen

§ 89	Fördermittel	508
§ 90	Geförderte Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	520
§ 91	Verhältnis zu den Anforderungen an ein Gebäude	527

Teil 7. Vollzug

§ 92	Erfüllungserklärung	535
§ 93	Pflichtangaben in der Erfüllungserklärung	550
§ 94	Verordnungsermächtigung	553
§ 95	Behördliche Befugnisse	555
§ 96	Private Nachweise	558
§ 97	Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers	565
§ 98	Registriernummer	571
§ 99	Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlageanlagen	574
§ 100	Nicht personenbezogene Auswertung von Daten	584
§ 101	Verordnungsermächtigung; Erfahrungsberichte der Länder	587
§ 102	Befreiungen	593
§ 103	Innovationsklausel	599

Teil 8. Besondere Gebäude, Bußgeldvorschriften, Anschluss- und Benutzungszwang

§ 104	Kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen	606
§ 105	Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz	609
§ 106	Gemischt genutzte Gebäude	615
§ 107	Wärmeversorgung im Quartier	618

Inhaltsverzeichnis

§ 108	Bußgeldvorschriften	623
§ 109	Anschluss- und Benutzungszwang	648

Teil 9. Übergangsvorschriften

§ 110	Anforderungen an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung und an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	656
§ 111	Allgemeine Übergangsvorschriften	657
§ 112	Übergangsvorschriften für Energieausweise	661
§ 113	Übergangsvorschriften für Aussteller von Energieausweisen	665
§ 114	Übergangsvorschrift über die vorläufige Wahrnehmung von Vollzugsaufgaben der Länder durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt, Berlin)	667
§ 115	Übergangsvorschrift für Geldbußen	669

Einführung: GEIG	671
-------------------------	-----

Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)

Abschnitt 1. Anwendungsbereich; Begriffsbestimmungen

§ 1	Anwendungsbereich	675
§ 2	Begriffsbestimmungen	677

Abschnitt 2. Allgemeine Vorschriften

§ 3	An das Gebäude angrenzende Stellplätze	688
§ 4	Leitungsinfrastruktur	691
§ 5	Errichtung eines Ladepunktes	692

Abschnitt 3. Zu errichtende Gebäude

§ 6	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen	694
§ 7	Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen	696

Abschnitt 4. Bestehende Gebäude

§ 8	Größere Renovierung bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen	698
§ 9	Größere Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen	699
§ 10	Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen	701

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 5. Gemischt genutzte Gebäude, Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier, Unternehmererklärung und Ausnahmen

§ 11	Gemischt genutzte Gebäude	704
§ 12	Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier	706
§ 13	Unternehmererklärung	709
§ 14	Ausnahmen	710

Abschnitt 6. Bußgeld- und Schlussvorschriften

§ 15	Bußgeldvorschriften	713
§ 16	Übergangsvorschriften	714
§ 17	Inkrafttreten	715

Sachverzeichnis	717
----------------------------------	-----

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG