

Das Gebäudeenergiegesetz – was bedeutet das GEG für Bauherren

Das Gebäudeenergiegesetz ist am 1.11.2020 in Kraft getreten. Es regelt wie ein Haus gebaut oder technisch ausgestattet sein muss. Es stellt einige Grenzwerte auf, die den Primärenergiebedarf eines Hauses betreffen.

Bisher gab es zwei Gesetze, die dafür sorgten, dass die Anzahl an energieeffizienten Gebäuden in Deutschland stetig anstieg. Das war die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat beide abgelöst und uns auch einige Neuerungen gebracht.

Was müssen Bauherren und Eigentümer beachten.

- Die Inhalte des GEG
- Anforderungen für Neubauten
- Anforderungen für Altbauten
- Was ist zu beachten bei Öl- und Gasheizungen
- Welche Ausnahmeregelungen gibt es?
- Der Energieausweis
- Welche Nachweise und Kontrollen sind zu führen
- Neuerungen des GEG im Vergleich zur EnEV
- Der Wechsel zwischen EnEV, EEWärmeG und GEG

Das Wesentliche beim GEG

Das Gebäudeenergiegesetz ist zwar neu, die meisten Inhalte sind aus den vorherigen Gesetzen bekannt.

Es müssen bestimmte Grenzwerte einhalten werden, wenn man ein Haus baut. Das ist der Primärenergiebedarf oder die Wärmedämmfähigkeit eines Bauteils. Wer ein gebrauchtes Haus besitzt oder kauft, muss oftmals die Heizung nachrüsten. Und wenn ein Bauteil erneuert wird, etwa die Fassade oder die Fenster, dann muss dieses Bauteil ebenfalls die Grenzwerte einhalten.

Anforderungen an Neubauten

Das GEG geht von einem Referenzgebäude aus, an dem sich jeder Neubau messen lassen muss. Für dieses Referenzgebäude sind beispielsweise Wärmekoeffizienten und Gesamtenergiedurchlassgrade für alle relevanten Bauteile festgelegt.

Letztendlich also die **Dämmfähigkeit** eines Bauteils. Dieses Referenzgebäude ist im Gesetz selbst beschrieben, außerdem wird zum Teil auf bestimmte DIN-Normen hingewiesen. Diese Angaben sind für Laien schwer verständlich und ohnehin nicht im vollständigen Umfang frei einsehbar. Letztendlich müssen also Architekten und Bauingenieure dafür sorgen, dass dieser Teil des GEG eingehalten wird.

Nicht nur die Gebäudehülle, auch **Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen** müssen **gedämmt** werden.

Ein Neubau darf außerdem nur einen bestimmten **Jahres-Primärenergiebedarf** aufweisen. Das ist die Energie, die für Heizung oder den Betrieb elektrischer Anlagen aufgewendet wird. Auch hier wird wieder das Referenzgebäude als Vergleich herangezogen.

Kann ein wichtiger Baustein bei der Erfüllung des GEG sein: eine Wärmepumpe als Heizung.
Foto: Bundesverband Wärmepumpe e.V. (BWP)

Außerdem muss zumindest ein Teil des Energiebedarfs durch **erneuerbare Energien** gedeckt werden. Dazu gehören:

- Solarthermie
- Photovoltaik
- Wärmepumpen
- Biomasse
- Kraft-Wärme-Kopplung
- Fernwärme

Anforderungen an Altbauten

Nicht nur für Neubauten enthält das GEG Regelungen – auch für alle, die einen Altbau ihr Eigen nennen – beziehungsweise ein gebrauchtes Haus erwerben –, ergeben sich Pflichten.

- Die **oberste Geschossdecke** oder alternativ das Dach müssen **gedämmt** werden. Auch hierfür gilt es wieder, bestimmte Referenzwerte zu erreichen.
- Wird ein **Bauteil erneuert** oder ausgetauscht, muss es anschließend die **Wärmedämmwerte** des Referenzgebäudes erreichen. Zumindest, wenn mindestens **10 Prozent eines Bauteils** ausgetauscht werden. Wer den Putz seiner Fassade erneuern lässt, muss sie auch dämmen. Wer die Fassade nur neu streicht, kommt darum herum.
- **Gas- und Ölheizungen** dürfen **maximal 30 Jahre** lang betrieben werden, es sei denn, es handelt sich um Brennwert- oder Niedertemperaturkessel. Ausgenommen sind Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Eigentümer bereits seit 2002 selbst in dem Haus wohnen. Wer also eine gebrauchte Immobilie kauft, ist möglicherweise dazu verpflichtet, die Heizung auszutauschen.

Einschränkungen bei Öl- und Gasheizungen

Doch für **Gas- und Ölheizungen** gibt es weitere Einschränkungen. Ab **2026** dürfen Ölheizungen nur noch in Ausnahmefällen eingebaut werden: Nur dann, wenn kein Anschluss ans Gas- oder Fernwärmenetz verfügbar ist und keine erneuerbaren Energien eingebunden werden können.

Grundsätzlich soll der Einsatz fossiler Brennstoffe wie Gas oder Öl durch einen Anteil erneuerbarer Energien wie Solarthermie oder Photovoltaik ausgeglichen werden. Bis 2023 soll außerdem überprüft werden, inwiefern Gas- und Ölheizungen in Zukunft eingesetzt werden dürfen – dann wären auch weitere Verbote nicht ausgeschlossen.

Ausnahmeregelungen

Alle Regelungen unterliegen grundsätzlich dem **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit**. Das heißt aber: sofern sich eine Maßnahme über die zu erwartende Lebensdauer voraussichtlich finanziell rentieren wird, muss sie durchgeführt werden. Auch **Denkmalschutz** kann dazu führen, dass bestimmte Maßnahmen nicht durchgeführt werden müssen.

Der Energieausweis

Neben einer verbesserten Energieeffizienz bei Neubauten und im Bestand schreibt das GEG auch den Energieausweis vor, der dokumentieren soll, wie viel Energie ein Gebäude benötigt. Wird ein Gebäude neu errichtet, muss der Bauherr sicherstellen, dass nach Fertigstellung des Gebäudes ein Energieausweis ausgestellt wird und er diesen erhält. Wirklich benötigt wird er aber nur beim Verkauf oder der Vermietung eines Gebäudes. Ausgestellt wird ein Energieausweis beispielsweise von Architekten, Bauingenieuren, Bautechnikern oder ausgebildeten Energieberatern.

Nachweise und Kontrollen

Bauherren oder Eigentümer müssen nachweisen, dass Sie bei Ihrem Neubau oder ihrem gebrauchten Haus die Anforderungen des GEG erfüllen. Wie diese **Nachweise** auszusehen haben und wer berechtigt ist, sie auszustellen, das legen die einzelnen Bundesländer fest. Je nachdem, ob es sich um einen Neubau handelt oder ob beispielsweise nur einzelne Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, gehören unterschiedliche Berechnungen, zum Teil aber auch Tests wie der Blower-Door-Test zu diesen Nachweisen.

Bisher gibt es noch nicht in allen Bundesländern entsprechende Kontrollorgane, behelfsmäßig wird das Deutsche Institut für Bautechnik eingesetzt. Allerdings schreibt das GEG den Bundesländern vor, bis spätestens 1. März 2024 Erfahrungen im Umgang mit stichprobenartigen Kontrollen an die Bundesregierung zu melden. Bis dahin müssen alle Bundesländer Kontrollorgane eingerichtet haben.

Vor Ort ist bereits jetzt der **Schornsteinfeger** für bestimmte Kontrollen zuständig, etwa ob eine Heizungsanlage ausgetauscht wurde oder ob Warmwasserleitungen gedämmt wurden.

Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis (auch "Energiepass" oder "Energiesparausweis" genannt) ist ein im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entwickeltes Dokument, welches den energetischen Zustand einer Immobilie beurteilt und die Energieeffizienz auf der Grundlage des bisherigen Energieverbrauchs oder der technischen Eigenschaften eines Objektes berechnet. Dieser Ausweis ist mittlerweile in Deutschland verpflichtend.

Durch die Einführung des **Gebäudeenergieausweises** bietet sich Kauf- und Mietinteressenten die Möglichkeit, den Energieverbrauch/ Energiebedarf mit den Daten anderer Immobilien zu vergleichen und die voraussichtlichen Kosten zu kalkulieren. Dadurch können Immobilienbesitzer den aktuellen Energiezustand einsehen und gegebenenfalls Modernisierungsempfehlungen umsetzen.

Was ist die Energieeinsparverordnung (EnEV)?

Die **Energieeinsparverordnung (EnEV)** regelte von 2002 bis Oktober 2020 Anforderungen an den Energieverbrauch von Gebäuden. **Am 1. November 2020 wurde die zuletzt aktuelle EnEV 2016 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.**

Was ist das Gebäudeenergiegesetz?

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein Instrument zum **Klimaschutz** und **Energiesparen**. Das GEG regelt, dass Gebäude nur als **Niedrigstenergiegebäude** errichtet werden dürfen. Sie müssen also eine sehr gute **Gesamtenergieeffizienz** aufweisen. Anders gesagt: Niedrigstenergiegebäude müssen einen sehr geringen

Primärenergiebedarf für **Heizung, Warmwasser, Lüftung** und **Kühlung** haben. Der Gesamtenergiebedarf muss außerdem zu einem wesentlichen Anteil mit **erneuerbaren Energien** gedeckt werden

Wann brauchen Sie einen Energieausweis?

Nicht alle Hausbesitzer sind automatisch verpflichtet, sich einen Energieausweis ausstellen zu lassen. Wer zum Beispiel im eigenen, längst fertiggestellten Haus wohnt, braucht ihn nicht.

Anders schaut es aus, wenn Sie eine neue Immobilie bauen. Dann müssen Sie sich tatsächlich immer einen Energieausweis ausstellen lassen. Auch als Eigentümer von Bestandsimmobilien benötigen Sie ein solches Dokument, sobald Sie eine Wohnung oder ein Haus neu vermieten oder verkaufen möchten. Denn Käufer oder Neu-Mieter haben ein Recht darauf, sich vor ihrer Entscheidung Informationen über die Energieeffizienz ihres neuen Heims vorlegen zu lassen.

Einen Energieausweis müssen Sie auch dann haben, wenn Sie Ihr Gebäude umfassend sanieren und dabei eine energetische Gesamtbilanzierung nach dem aktuellen [Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#) durchführen lassen.

Welche Arten von Energieausweis gibt es?

Es gibt grundsätzlich [Bedarfs- und Verbrauchsausweise](#). Diese beiden Varianten führen allerdings häufig zu unterschiedlichen Einschätzungen über den Energiestandard. Das liegt daran, dass die notwendigen Daten auf unterschiedlichen Wegen erhoben oder berechnet werden. Bedarfsausweise sind meistens teurer als Verbrauchsausweise, haben aber auch mehr Aussagekraft. In der Regel sind alle Arten von Energieausweisen 10 Jahre lang gültig.

Unterschied zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis

Generell werden die Dokumente auf Basis des ermittelten Energieverbrauchs oder Energiebedarfs ermittelt. Im Normalfall rät die Deutsche Energie-Agentur zum Bedarfsausweis. Diese Entscheidung begründen die Energieexperten mit der Ansicht, dass dieser Energiepass eine unabhängige Nutzerbewertung darstellt und somit den idealen Einstieg in eine gute energetische Gebäudemodernisierung bietet. Zur Erstellung eines Verbrauchsausweises werden bisherige Heizkostenabrechnungen berücksichtigt. Das Dokument stellt den Energieverbrauch von Mietern oder Käufern für Warmwasser und Heizung innerhalb der letzten drei Jahre dar. Zur Erstellung eines Bedarfsausweises analysiert ein Experte die Bausubstanz aus technischer Sicht. Zugleich wird der Zustand der Heizungsanlage bei der Überprüfung berücksichtigt. Energetische Schwachpunkte werden aufgeführt. Vorschläge für eine Modernisierung werden vermerkt. Basierend auf dem aktuellen energetischen Zustand erfolgt die Berechnung des Energiebedarfs, der bei durchschnittlichem Nutzungsverhalten für die Warmwasserbereitung, Lüftung und Heizung anfällt.

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Energieausweise sind ab dem Datum der Ausstellung für **maximal zehn Jahre** gültig. Das gilt auch, wenn in diesem Zeitraum Änderungen an den rechtlichen Anforderungen für Energieausweise eintreten. Sollten Sie umfangreiche

Modernisierungsmaßnahmen oder Umbauten vornehmen, können sich diese positiv auf den Energieausweis auswirken. Gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) muss in solchen Fällen die Energieeffizienz des Gebäudes neu berechnet und ein neuer Ausweis erstellt werden.

Muss ein Energieausweis in Immobilienanzeigen aufgeführt werden?

Die Ausweispflicht von Energieausweisen in Immobilieninseraten ist insbesondere für Immobilienmakler interessant. Mittlerweile ist es verpflichtend, spezielle Informationen aus dem Energieausweis in die Anzeige aufzunehmen. Entsprechende Daten müssen Immobilienmakler und andere Personen, die die Immobilie vermarkten, in Online- oder Print-Anzeigen vermerken. Immobilienmakler sollten das Baujahr des Gebäudes, die Energieeffizienzklasse und den Energieverbrauch aufführen. Neue Ausweise sind zehn Jahre lang gültig. Für ältere Dokumente gelten andere Regelungen. Haben Techniker oder Handwerksmeister eine spezielle Weiterbildung absolviert, sind sie für die Ausstellung der Ausweise qualifiziert. Energiefachberater, Ingenieure und Architekten mit nötigen Qualifikationen dürfen die Energiepässe ebenfalls publizieren. Bei der Deutschen Energie-Agentur ist eine bundesweite Ausstellerdatenbank ebenfalls aufgeführt.