



# Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

## Merkblatt zum Gebäudeenergiegesetz

Stand: 1. Januar 2023

### Allgemeines

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Am 1. Januar 2023 sind einige Änderungen des GEG in Kraft getreten (GEG 2023), die durch das Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor vom 20. Juli 2022 vorgenommen wurden. Das GEG ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

### Welche Gesetze und Verordnungen wurden im GEG zusammengefasst?

Das GEG ersetzt die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG). Damit sind die Anforderungen an den energetischen Zustand sowie die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs von Gebäuden in einem Gesetz zusammenfassend geregelt.

Das GEG setzt außerdem die Vorgaben der Europäischen Union zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden um und definiert den geforderten Niedrigstenergiegebäudestandard für Wohn- und Nichtwohngebäude.

### Gilt das EWärmeG weiter?

In Baden-Württemberg gilt für Bestandsimmobilien auch weiterhin das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG). Es wird nicht durch das GEG ersetzt. Das EWärmeG schreibt

den Einsatz erneuerbarer Energien auch für am 1. Januar 2009 bereits errichtete Gebäude vor, wenn eine Heizanlage ausgetauscht oder nachträglich eingebaut wird.

### **Für welche Maßnahmen gilt das GEG?**

Für alle Bauvorhaben, bei denen bis zum 31. Oktober 2020 der Bauantrag, der Antrag auf Zustimmung oder die Bauanzeige gestellt wurden, ist noch das alte Energieeinsparrecht (EnEV und EEWärmeG) anzuwenden. Für Bauvorhaben, für die der Bauantrag oder die Bauvorlagen im Kenntnissgabeverfahren am 1. November 2020 oder später eingereicht werden, gilt das GEG. Bei nicht genehmigungsbedürftigen, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreien Vorhaben - also beispielsweise bei vielen Sanierungen - gilt der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung. Liegt dieser nach dem 31. Oktober 2020, ist auch hier das GEG anzuwenden.

### **Was ändert sich bei den Anforderungsgrößen im GEG?**

Der Jahresprimärenergiebedarf bleibt die Hauptanforderungsgröße für die Energieeffizienz von Gebäuden. Im GEG 2023 wird der maximal zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung bei zu errichtenden Wohngebäuden vom 0,75fachen auf das 0,55fache des auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes reduziert. Der maximal zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung und eingebaute Beleuchtung wird bei zu errichtenden Nichtwohngebäuden vom 0,75fachen auf das 0,55fache des auf die Nettogrundfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes reduziert. Die Effizienzkriterien für die Gebäudehülle bleiben jedoch unverändert.

Die entsprechenden Primärenergiefaktoren sind direkt in Anlage 4 des GEG zu finden.

### **Was ändert sich bei den Anforderungen aus dem EEWärmeG?**

Neben den bereits aus dem EEWärmeG bekannten Erfüllungsoptionen gibt es im Neubau die Möglichkeit, die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien auch durch den Einsatz von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien zu erfüllen. Der Wärme- und Kälteenergiebedarf muss dabei zu mindestens 15 Prozent gedeckt werden. Für Wohngebäude mit PV-Anlagen lässt sich der Nachweis auch über die Anlagengröße führen. Großwärmepumpen mit einer thermischen Leistung von mindestens 500 Kilowatt, deren Wärme

in einem Wärmenetz genutzt wird, werden im GEG 2023 durch die Herabsetzung des Primärenergiefaktors für netzbezogenen Strom zum Betrieb der Großwärmepumpe für den nicht erneuerbaren Anteil von 1,8 auf 1,2 bessergestellt.

### **Was ändert sich bei Energieausweisen?**

Zur Qualitätssteigerung der Informationen über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes, die im Energieausweis festgehalten sind, fordert das GEG mehr Sorgfalt von den Ausstellern dieser Ausweise. Berechnungen müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer geprüft werden. Aussteller müssen das Gebäude, für das ein Energieausweis erstellt werden soll, vor Ort begehen oder sich für eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften geeignete Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen lassen. Zur Vorlage von Energieausweisen bei Vermietung und Verkauf von Gebäuden ist neben dem Verkäufer oder Vermieter nun auch der Immobilienmakler verpflichtet. Zusätzlich ist die bislang freiwillige Angabe der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes nun verpflichtend. Energieausweise behalten 10 Jahre ihre Gültigkeit und sind der jeweils zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

### **Worauf müssen Planerinnen und Planer beim Umgang mit dem GEG insbesondere achten?**

Mit der Einführung des GEG wird die DIN V 18599 „Energetische Bewertung von Gebäuden“ alleinige Bilanzierungsregel für den Nachweis der energetischen Qualität von Gebäuden. Für Planer bedeutet das, dass sie sich intensiver mit diesem Regelwerk befassen müssen. Nur bis Ende Dezember 2023 kann die Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs für Wohngebäude noch alternativ nach DIN V 4108 Teil 6 (Berechnung des Jahresheizwärmebedarfs) und DIN V 4701 Teil 10 (energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen) durchgeführt werden. Diese Normen werden zukünftig durch einen neuen Teil 12 zur DIN V 18599 ersetzt. Das GEG enthält für Wohngebäude auf Grundlage der DIN V 18599 ein neues Modellgebäudeverfahren, mit dem der Nachweis der aktuellen Anforderungen alternativ erbracht werden kann. Es schreibt das bisherige Modellgebäudeverfahren (EnEV-easy) fort, dient aber zugleich auch zum Nachweis der Nutzung erneuerbarer Energien. Im GEG 2023 werden die zulässigen Anlagenvarianten von zehn auf fünf reduziert, wobei Brennwertgeräte gestrichen werden. Anstelle der bislang vier Wärmeschutzvarianten werden für alle Anlagenvarianten gleiche Anforderungen an die U-Werte von Außenbauteilen definiert.

## **Welche Auswirkungen hat das GEG auf Maßnahmen im Bestand?**

Die bekannten Anforderungen aus der EnEV bleiben weitestgehend bestehen. Die Regelungslücke, durch die keine energetischen Anforderungen an Dämmschichten auf der Außenseite bestehender Wände gestellt werden konnten, wurde mit dem GEG geschlossen.

Bei Erweiterung und Ausbau von Bestandsgebäuden wird nicht mehr unterschieden, ob ein neuer Wärmeerzeuger eingesetzt wurde oder nicht. In beiden Fällen werden Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz der Erweiterung gestellt.

## **Welche Nachweise sind der Baurechtsbehörde vorzulegen?**

In der Verordnung zur Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG-DVO) des Landes Baden-Württemberg ist dazu folgendes geregelt: Für alle in den Anwendungsbereich des GEG fallenden zu errichtenden Gebäude ist im Auftrag des Bauherrn die Einhaltung der Anforderungen des GEG durch eine **Erfüllungserklärung für Neubauten** von einem Entwurfsverfasser nach § 43 LBO nachzuweisen. Der Bauherr hat die Erfüllungserklärung der jeweils zuständigen unteren Baurechtsbehörde nach Fertigstellung des Gebäudes unverzüglich vorzulegen.

Werden bei einem in den Anwendungsbereich des GEG fallenden bestehenden Gebäude erstens Außenbauteile bei beheizten/gekühlten Räumen erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut und werden für das gesamte Gebäude neue Berechnungen durchgeführt oder wird zweitens ein bestehendes Gebäude gemäß § 51 GEG um beheizte/gekühlte Räume ausgebaut oder erweitert, ist im Auftrag des Eigentümers die Einhaltung der Anforderungen des GEG durch eine **Erfüllungserklärung für Bestandsmaßnahmen** von einem Ausstellungsberechtigten für Energieausweise nachzuweisen. Der Eigentümer hat die Erfüllungserklärung nach diesem Absatz der jeweils zuständigen unteren Baurechtsbehörde nach Fertigstellung der Maßnahme unverzüglich vorzulegen.

Formulare zu den Erfüllungserklärungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude und weitere Informationen zum GEG sind auf der Internetseite des Umweltministeriums Baden-Württemberg verfügbar.

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile, die mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betref-

fen, erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der Anlage 7 zum GEG einhalten. Bei diesen und den übrigen in § 96 GEG aufgeführten Maßnahmen an oder in einem bestehenden Gebäude hat der ausführende Unternehmer dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den geltenden Vorschriften des GEG entsprechen. Diese **Unternehmererklärung** ist vom Eigentümer mindestens zehn Jahre aufzubewahren und der jeweils zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Der **Nachweis über die Lieferung von Biomethan oder Bioflüssiggas** ist vom Eigentümer 5 Jahre ab Lieferung aufzubewahren und der jeweils zuständigen unteren Baurechtsbehörde innerhalb eines Monats nach Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen.

Die Baurechtsbehörde kann sich durch Kontrollen davon überzeugen, ob die Ausführung von Bau- und Installationsmaßnahmen den Nachweisen und Erklärungen entspricht. Zu diesem Zweck kann sie den Bauherrn und den Eigentümer zur Erteilung der notwendigen Auskünfte und Vorlage der notwendigen Unterlagen verpflichten. Zu diesen Unterlagen zählen der Energieausweis, die Unternehmererklärung, der Inspektionsbericht für Klimaanlagen, der Nachweis über die Lieferung gasförmiger oder flüssiger Biomasse sowie die Vereinbarung und Dokumentation über die Wärmeversorgung im Quartier.