

NOMOSKOMMENTAR

Knauff [Hrsg.]

GEG | GEIG

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gebäude-Elektromobilitäts-
infrastruktur-Gesetz (GEIG)

Handkommentar



Nomos

NOMOSKOMMENTAR

Prof. Dr. Matthias Knauff [Hrsg.]

GEG | GEIG

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gebäude-Elektromobilitäts-
infrastruktur-Gesetz (GEIG)

Handkommentar

Maria Batyreva, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Köln | **Dr. Alexander Dlouhy**, LL.M., Rechtsanwalt, Köln | **Dr. Christian Ertel**, Rechtsanwalt, München | **Carsten von Gneisenau**, Mag. rer. publ., Stiftung Umweltenergierecht, Würzburg | **Peter Hennig**, SEnerCon GmbH, Berlin | **Prof. Dr. Ekkehard Hofmann**, Universität Trier | **Louise Kavacs**, Friedrich-Schiller-Universität Jena | **Prof. Dr. Matthias Knauff**, LL.M. Eur., Friedrich-Schiller-Universität Jena | **Dr. Franziska Lietz**, LL.M., Rechtsanwältin, Hannover | **Peter Mussaeus**, Rechtsanwalt, Düsseldorf | **Philipp Neidig**, LL.M., Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden | **Friederike Pfeifer**, Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität e.V., Berlin | **Christian Reher**, SEnerCon GmbH, Berlin | **Leo Reutter**, Universität Kassel | **Dr. Jan-Philipp Sahle**, Unternehmensgruppe Sahle Wohnen, Greven | **Prof. Dr. Thomas Schomerus**, Leuphana Universität Lüneburg | **Julian Senders**, Stiftung Umweltenergierecht, Würzburg | **Benjamin Stahl**, Consultant, Düsseldorf | **Sophia Truong**, LL.M. (Maastricht), Rechtsanwältin, Düsseldorf | **Dr. Ingrid Vogler**, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin | **Henning Winkelmann**, Rechtsanwalt, Hannover/Bremen



Nomos

Zitiervorschlag: HK-GEG/GEIG/Bearbeiter, § ... Rn. ...

Paragrafen ohne Gesetzesbezeichnung sind solche des jeweils kommentierten Gesetzes.

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-7177-6

1. Auflage 2022

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2022. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort

Mit dem Erlass von GEG und GEIG ist das deutsche Gebäudeenergierecht auf neue Grundlagen gestellt worden. Ungeachtet der Vorläuferregelungen in EnEG, EnEV und EEWärmeG stellen sich zahlreiche neue und für die Praxis bedeutsame Rechtsfragen, zu deren Beantwortung dieser Kommentar beitragen soll. Um den Zugang zur Regelungsmaterie für die juristische Leserschaft zu erleichtern, sind einigen Abschnitten bzw. Unterabschnitten des GEG technische Vorbemerkungen vorangestellt, die den Gegenstand der jeweiligen Vorschriften aus ingenieurwissenschaftlicher Perspektive beleuchten. Jenseits dessen liegt den Erläuterungen ein juristischer Ansatz zugrunde, der theoretischen Anspruch und Praxisorientierung zu verbinden sucht. Dank für die Unterstützung bei der Herausgabe des Kommentars gilt den wissenschaftlichen und studentischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meines Lehrstuhls, insbesondere Frau *Louise Kavacs* und Herrn *Moritz Oehmichen*. Anregungen und Hinweise aller Art sind unter ls-knauff@uni-jena.de herzlich willkommen.

Jena, im September 2021

Matthias Knauff

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Bearbeiterverzeichnis	15
Abkürzungsverzeichnis	17
Literaturverzeichnis	21
Einleitung	29

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

Teil 1 Allgemeiner Teil

Technische Vorbemerkungen §§ 1 ff.	53
§ 1 Zweck und Ziel	56
§ 2 Anwendungsbereich	62
§ 3 Begriffsbestimmungen	77
§ 4 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand	95
§ 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	101
§ 6 Verordnungsmächtigung zur Verteilung der Betriebskosten und zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen	106
§ 6a Verordnungsmächtigung zur Versorgung mit Fernkälte	115
§ 7 Regeln der Technik	117
§ 8 Verantwortliche	121
§ 9 Überprüfung der Anforderungen an zu errichtende und bestehende Gebäude	122

Teil 2 Anforderungen an zu errichtende Gebäude

Technische Vorbemerkungen §§ 10 ff.	123
--	-----

Abschnitt 1: Allgemeiner Teil

§ 10 Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude	133
§ 11 Mindestwärmeschutz	137
§ 12 Wärmebrücken	141
§ 13 Dichtheit	144
§ 14 Sommerlicher Wärmeschutz	146

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

Unterabschnitt 1 Wohngebäude

§ 15 Gesamtenergiebedarf	153
§ 16 Baulicher Wärmeschutz	156
§ 17 Aneinandergereihte Bebauung	158

Unterabschnitt 2 Nichtwohngebäude

§ 18	Gesamtenergiebedarf	160
§ 19	Baulicher Wärmeschutz	165

Abschnitt 3: Berechnungsgrundlagen und verfahren

§ 20	Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Wohngebäudes	168
§ 21	Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Nichtwohngebäudes	173
§ 22	Primärenergiefaktoren	176
§ 23	Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien	186
§ 24	Einfluss von Wärmebrücken	191
§ 25	Berechnungsrandbedingungen	193
§ 26	Prüfung der Dichttheit eines Gebäudes	199
§ 27	Gemeinsame Heizungsanlage für mehrere Gebäude	201
§ 28	Anrechnung mechanisch betriebener Lüftungsanlagen	202
§ 29	Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes bei aneinandergereihter Bebauung von Wohngebäuden	205
§ 30	Zonenweise Berücksichtigung von Energiebedarfsanteilen bei einem zu errichtenden Nichtwohngebäude	207
§ 31	Vereinfachtes Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude	210
§ 32	Vereinfachtes Berechnungsverfahren für ein zu errichtendes Nichtwohngebäude	214
§ 33	Andere Berechnungsverfahren	222

Abschnitt 4: Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung bei einem zu errichtenden Gebäude

§ 34	Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs	224
§ 35	Nutzung solarthermischer Anlagen	234
§ 36	Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien	239
§ 37	Nutzung von Geothermie oder Umweltwärme	245
§ 38	Nutzung von fester Biomasse	249
§ 39	Nutzung von flüssiger Biomasse	254
§ 40	Nutzung von gasförmiger Biomasse	260
§ 41	Nutzung von Kälte aus erneuerbaren Energien	268
§ 42	Nutzung von Abwärme	274
§ 43	Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung	279
§ 44	Fernwärme oder Fernkälte	284
§ 45	Maßnahmen zur Einsparung von Energie	292

Teil 3
Bestehende Gebäude

Abschnitt 1: Anforderungen an bestehende Gebäude

Technische Vorbemerkungen §§ 46 ff.	296
§ 46 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität; entgegenstehende Rechtsvorschriften	299
§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes	301
§ 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung	304
§ 49 Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten	309
§ 50 Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes	315
§ 51 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Erweiterung und Ausbau	320

**Abschnitt 2: Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung bei
bestehenden öffentlichen Gebäuden**

Technische Vorbemerkungen §§ 52 ff.	322
§ 52 Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien bei einem bestehenden öffentlichen Gebäude	323
§ 53 Ersatzmaßnahmen	332
§ 54 Kombination	337
§ 55 Ausnahmen	339
§ 56 Abweichungsbefugnis	343

Teil 4
**Anlagen der Heizung-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der
Warmwasserversorgung**

**Abschnitt 1: Aufrechterhaltung der energetischen Qualität
bestehender Anlagen**

Unterabschnitt 1 Veränderungsverbot

Technische Vorbemerkungen § 57	345
§ 57 Verbot von Veränderungen; entgegenstehende Rechtsvorschriften	346

Unterabschnitt 2 Betreiberpflichten

Technische Vorbemerkungen §§ 58 ff.	348
§ 58 Betriebsbereitschaft	350
§ 59 Sachgerechte Bedienung	352
§ 60 Wartung und Instandhaltung	353

Abschnitt 2: Einbau und Ersatz

Unterabschnitt 1 Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen

Technische Vorbemerkungen §§ 61 ff.	356
§ 61 Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe	358

§ 62	Wasserheizung, die ohne Wärmeübertrager an eine Nah- oder Fernwärmeversorgung angeschlossen ist	363
§ 63	Raumweise Regelung der Raumtemperatur	364
§ 64	Umwälzpumpe, Zirkulationspumpe	368
Unterabschnitt 2 Klimaanlage und sonstige Anlagen der Raumluftechnik		
Technische Vorbemerkungen §§ 65 ff.		370
§ 65	Begrenzung der elektrischen Leistung	373
§ 66	Regelung der Be- und Entfeuchtung	375
§ 67	Regelung der Volumenströme	377
§ 68	Wärmerückgewinnung	380
Unterabschnitt 3 Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen		
Technische Vorbemerkungen §§ 69 ff.		382
§ 69	Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen	383
§ 70	Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen	385
Unterabschnitt 4 Nachrüstung bei heizungstechnischen Anlagen; Betriebsverbot für Heizkessel		
Technische Vorbemerkungen §§ 71 ff.		386
§ 71	Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen	387
§ 72	Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen	389
§ 73	Ausnahme	400
Abschnitt 3: Energetische Inspektion von Klimaanlage		
Technische Vorbemerkungen §§ 74 ff.		401
§ 74	Betreiberpflicht	404
§ 75	Durchführung und Umfang der Inspektion	410
§ 76	Zeitpunkt der Inspektion	413
§ 77	Fachkunde des Inspektionspersonals	415
§ 78	Inspektionsbericht; Registriernummern	419
Teil 5 Energieausweise		
Technische Vorbemerkungen §§ 79 ff.		423
§ 79	Grundsätze des Energieausweises	426
§ 80	Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	430
§ 81	Energiebedarfsausweis	439
§ 82	Energieverbrauchsausweis	440
§ 83	Ermittlung und Bereitstellung von Daten	448
§ 84	Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz	450
§ 85	Angaben im Energieausweis	454
§ 86	Energieeffizienzklasse eines Wohngebäudes	459
§ 87	Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige	460
§ 88	Ausstellungsberechtigung für Energieausweise	463

Teil 6

Finanzielle Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme und Kälte und von Energieeffizienzmaßnahmen

Technische Vorbemerkungen §§ 89 ff.	468
§ 89 Fördermittel	470
§ 90 Geförderte Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	475
§ 91 Verhältnis zu den Anforderungen an ein Gebäude	479

Teil 7 Vollzug

Technische Vorbemerkungen §§ 92 ff.	484
§ 92 Erfüllungserklärung	486
§ 93 Pflichtangaben in der Erfüllungserklärung	500
§ 94 Verordnungsermächtigung	503
§ 95 Behördliche Befugnisse	511
§ 96 Private Nachweise	521
§ 97 Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers	529
§ 98 Registriernummer	538
§ 99 Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage	543
§ 100 Nicht personenbezogene Auswertung von Daten	555
§ 101 Verordnungsermächtigung; Erfahrungsberichte der Länder	558
§ 102 Befreiungen	564
§ 103 Innovationsklausel	570

Teil 8

Besondere Gebäude, Bußgeldvorschriften, Anschluss- und Benutzungszwang

Technische Vorbemerkungen §§ 104 ff.	586
§ 104 Kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen	588
§ 105 Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz	591
§ 106 Gemischt genutzte Gebäude	596
§ 107 Wärmeversorgung im Quartier	599
§ 108 Bußgeldvorschriften	607
§ 109 Anschluss- und Benutzungszwang	617

Teil 9 Übergangsvorschriften

Technische Vorbemerkungen §§ 110 ff.	630
§ 110 Anforderungen an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung und an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	632
§ 111 Allgemeine Übergangsvorschriften	633
§ 112 Übergangsvorschriften für Energieausweise	637
§ 113 Übergangsvorschriften für Aussteller von Energieausweisen	639

§ 114	Übergangsvorschrift über die vorläufige Wahrnehmung von Vollzugsaufgaben der Länder durch das Deutsche Institut für Bautechnik	641
Anlage 1	.....	642
Anlage 2	.....	645
Anlage 3	.....	652
Anlage 4	.....	652
Anlage 5	.....	653
Anlage 6	.....	664
Anlage 7	.....	665
Anlage 8	.....	676
Anlage 9	.....	677
Anlage 10	.....	680
Anlage 11	.....	680
 Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)		
Abschnitt 1: Anwendungsbereich; Begriffsbestimmungen		
§ 1	Anwendungsbereich	684
§ 2	Begriffsbestimmungen	685
 Abschnitt 2: Allgemeine Vorschriften		
§ 3	An das Gebäude angrenzende Stellplätze	693
§ 4	Leitungsinfrastruktur	694
§ 5	Errichtung eines Ladepunktes	695
 Abschnitt 3: Zu errichtende Gebäude		
§ 6	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen	696
§ 7	Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen	698
 Abschnitt 4: Bestehende Gebäude		
§ 8	Größere Renovierung bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen	700
§ 9	Größere Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen	701
§ 10	Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen	702
 Abschnitt 5: Gemischt genutzte Gebäude, Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier, Unternehmererklärung und Ausnahmen		
§ 11	Gemischt genutzte Gebäude	705
§ 12	Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier	708
§ 13	Unternehmererklärung	711
§ 14	Ausnahmen	712

Abschnitt 6: Bußgeld- und Schlussvorschriften		
§ 15	Bußgeldvorschriften	713
§ 16	Übergangsvorschriften	714
§ 17	Inkrafttreten	715
Stichwortverzeichnis		717

Bearbeiterverzeichnis

Maria Batyreva, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Osborne Clarke, Köln
(mit *Dlouhy*: §§ 34–45 GEG)

Dr. Alexander Dlouhy, LL.M., Rechtsanwalt, Osborne Clarke, Köln
(mit *Batyreva*: §§ 34–45 GEG)

Dr. Christian Ertel, Rechtsanwalt, Taylor Wessing, München
(§§ 79–81, 93–88, 112, 113 GEG, mit *Reher*: § 82 GEG)

Carsten von Gneisenau, Mag. rer. publ., Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Stiftung Umweltenergierecht, Würzburg
(§ 2 Nr. 1, 3–5, §§ 6–9 GEIG)

Peter Hennig, Leiter Fachberatung, SEnerCon GmbH, Berlin
(Technische Vorbemerkungen §§ 1 ff., 46 ff., 52 ff., 57, 58 ff., 61 ff., 65 ff., 69 ff., 71 ff., 74 ff., 85 ff., 92 ff., 104 ff. GEG, mit *Reher*: Technische Vorbemerkung §§ 110 ff. GEG)

Prof. Dr. Ekkehard Hofmann, Universität Trier
(§§ 5, 7–9, 46–48, 51 GEG)

Louise Kavacs, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Friedrich-Schiller-Universität Jena
(§§ 49, 50, 52–56, 89–91 GEG)

Prof. Dr. Matthias Knauff, LL.M. Eur., Friedrich-Schiller-Universität Jena
(Einleitung, §§ 1–4, 6, 6 a, mit *Vogler*: §§ 20–33, §§ 57–73, 110, 111 GEG)

Dr. Franziska Lietz, LL.M., Rechtsanwältin, Ritter Gent Kollegen, Hannover
(§ 1, § 2 Nr. 7–15, §§ 3–5, 11, 14, 15 GEIG)

Peter Mussaeus, Rechtsanwalt, PricewaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwalts-
gesellschaft, Düsseldorf
(mit *Stahl* und *Truong*: §§ 103, 107 GEG, mit *Winkelmann*: § 109 GEG)

Philipp Neidig, LL.M., Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen, Wiesbaden
(mit *Schomerus*: § 96 GEG)

Friederike Pfeifer, Teamleiterin Mobilität, Institut für Klimaschutz, Energie und
Mobilität eV, Berlin
(§ 2 Nr. 2, 10, §§ 10, 12, 13, 16, 17 GEIG)

Christian Reher, Leiter Energieausweise, SEnerCon GmbH, Berlin
(Technische Vorbemerkungen §§ 10 ff., 79 ff. GEG, mit *Ertel*: § 82 GEG, mit
Hennig: Technische Vorbemerkung §§ 110 ff. GEG)

Leo Reutter, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Universität Kassel
(mit *Schomerus*: §§ 97, 98 GEG)

Dr. Jan-Philipp Sahle, Syndikusrechtsanwalt, Unternehmensgruppe Sahle Wohnen,
Greven
(§§ 10–19 GEG)

Prof. Dr. Thomas Schomerus, Leuphana Universität Lüneburg
(§§ 92, 93–95 GEG, mit *Neidig*: § 96, mit *Reutter*: §§ 97, 98, §§ 99–102, 114
GEG)

Julian Senders, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Stiftung Umweltenergierecht, Würz-
burg
(§§ 74–78, 104–106, 108, 114 GEG)

Benjamin Stahl, Senior Consultant, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf
(mit *Mussaeus* und *Truong*: §§ 103, 107 GEG)

Sophia Truong, LL.M. (Maastricht), Rechtsanwältin, PricewaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwaltsgesellschaft, Düsseldorf
(mit *Mussaeus* und *Stahl*: §§ 103, 107 GEG)

Dr. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV, Berlin
(mit *Knauff*: §§ 20–33 GEG)

Henning Winkelmann, Rechtsanwalt, PricewaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwaltsgesellschaft, Hannover/Bremen
(mit *Mussaeus*: § 109 GEG)