

## Lokalbaukommission

## Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### Ausnahmen und Befreiungen

Um insbesondere bei bestehenden Gebäuden Härtefälle zu vermeiden, können im Einzelfall Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden.

Ausnahmen sind z. B. bei Baudenkmalern oder Objekten mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz möglich. Voraussetzung ist, dass durch die energetischen Maßnahmen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder alternative Lösungen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden. Über die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis hinaus wird in diesen Fällen empfohlen, die Untere Denkmalschutzbehörde mit einzubeziehen. Das Anlegen einer Dokumentation kann hilfreich sein, um bei anlassbezogenen Kontrollen die Ausnahmen zu begründen.

Werden die Ziele durch alternative Maßnahmen in gleichem Umfang erreicht, kann von den Anforderungen des GEG durch die LBK befreit werden. Voraussetzung ist, dass bei der Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden bzw. Nichtwohngebäuden die Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden.

Führen im Einzelfall besondere Umstände zu einer sogenannten „unbilligen Härte“, sind ebenfalls Befreiungen denkbar. Dies kann der Fall sein, wenn absehbar ist, dass die Kosten der Maßnahmen im Verhältnis zu den zu erwartenden Energieeinsparungen unverhältnismäßig hoch sind.

Das Vorliegen über die Voraussetzungen für Ausnahmen oder Befreiungen wird in Bayern von Sachverständigen bescheinigt. Entscheidet die LBK als zuständige Behörde nicht innerhalb von drei Monaten, gilt die Befreiung als erteilt. Weitere Details sind in der AVEn geregelt.

Listen der Sachverständigen:  
[www.byak.de](http://www.byak.de) und [www.bayika.de](http://www.bayika.de)

### Weitere Informationen

Lokalbaukommission:  
[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie: [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr:  
[www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de)

### Fachliche Ansprechpartner\*innen Vollzug gebäudebezogenes Energiericht im Team Statik und bautechnische Sonderverfahren

Beratung nach telefonischer  
Terminvereinbarung

Blumenstraße 28 b, Zimmer 120  
089 233 26590 – Frau Lachner  
089 233 25500 – Herr Stoll  
E-Mail: [plan.ha4-ave@muenchen.de](mailto:plan.ha4-ave@muenchen.de)

### Impressum:

Herausgeber  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Lokalbaukommission  
Zentrale Dienste  
Blumenstraße 28 b  
80331 München

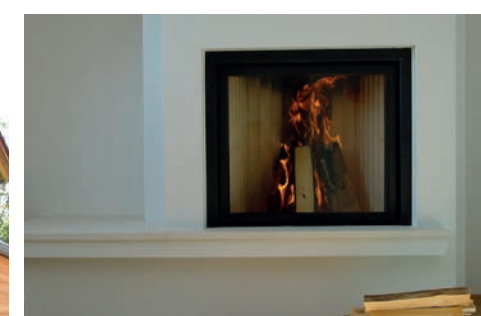
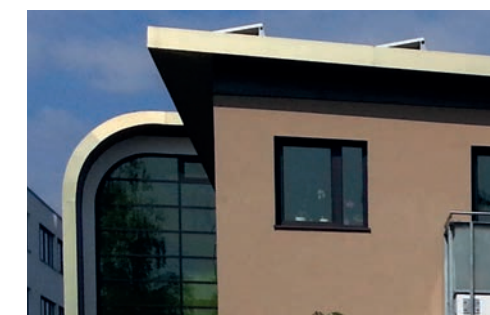
Druck: Stadtkanzlei

Gedruckt auf Papier aus  
100 % Recyclingpapier

Juli 2021



[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)





## Gebäudeenergiegesetz – GEG

### Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

#### Hintergrund

Die gesetzliche Grundlage findet sich seit dem 1. November 2020 in dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG) mit der für Bayern geltenden Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn).

Das GEG führt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen. Für Neubauten und Sanierungen gilt ein einheitliches Anforderungssystem, das Energieeffizienz und erneuerbare Energien gleichermaßen berücksichtigt.

#### Allgemein

Zweck des GEG 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 unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit. Weniger Energieverbrauch bedeutet in nahezu allen Fällen auch eine Reduzierung von Emissionen klimarelevanter Gase, vor allem von Kohlendioxid.

Die Vorschriften gelten im Wesentlichen für Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Ebenfalls werden Anforderungen an bestehende Gebäude bei Nachrüstung, Änderung, Erweiterung und Ausbau unter gewissen Voraussetzungen gestellt.

Der öffentlichen Hand kommt eine Vorbildfunktion zu. Bei der Errichtung oder einer grundlegenden Renovierung eines von der Behörde genutzten Nichtwohngebäudes muss geprüft werden, ob und in welchem Umfang Erträge aus solarer Strahlungsenergie zur Erzeugung von Strom oder zur Wärme- und Kälteerzeugung genutzt werden können.

Für die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes sind Bauherr\*innen oder Eigentümer\*innen verantwortlich. Im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises

sind auch die Personen verantwortlich, die im Auftrag der Bauherr\*innen oder Eigentümer\*innen bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik tätig werden.



#### Zu errichtende Gebäude

Gebäude müssen als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Diese Gebäude weisen eine sehr gute Gesamtenergieeffizienz auf, ihr Energiebedarf ist sehr gering und wird zu einem wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt. Der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für die eingebaute Beleuchtung, darf die nach dem GEG vorgegebenen Höchstwerte nicht überschreiten. Energieverluste sind beim Heizen und Kühlen zu vermeiden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf muss zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt werden.

Für zu errichtende Wohngebäude gibt es unter bestimmten Voraussetzungen ein vereinfachtes Nachweisverfahren mit verschiedenen Ausführungsvarianten. Dies setzt u.a. voraus, dass bei einem Gebäude die beheizte Bruttogrundfläche größer als 115 m<sup>2</sup> aber kleiner als 2.300 m<sup>2</sup> sein muss, keine Klimaanlage

installiert wird und es nicht mehr als sechs beheizte Geschosse hat.

Unter erneuerbarer Energie versteht das Gesetz solare Strahlungsenergie, Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien, Geothermie und Umweltwärme, Biomasse sowie Kälte aus erneuerbaren Energien. Als Ersatzmaßnahmen sind die Nutzung von Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (hocheffiziente KWK-Anlagen, Brennstoffzellenheizungen), Fernwärme oder Fernkälte sowie Maßnahmen zur Einsparung von Energie möglich.

Die erneuerbaren Energien und Ersatzmaßnahmen können mit- und untereinander kombiniert werden.

#### Bestehende Gebäude

Bestandsgebäude haben auch ohne geplante bauliche Änderungen unbedingte Anforderungen zu erfüllen, so müssen z. B. Eigentümer\*innen von Gebäuden in der Regel Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und mit flüssigem oder gasförmigem Brennstoff betrieben werden, austauschen. Ebenfalls müssen automatische Steuerungen zur Regulierung der Heizung nachgerüstet und frei liegende Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gedämmt werden. Die Umsetzung prüfen die Bezirksschornsteinfeger\*innen (BBS) im Rahmen ihrer Feuerstättenschau. Bei Verstoß kann ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet werden. Der Bußgeldrahmen beträgt bis zu 50.000 Euro.

Eigentümer\*innen eines Gebäudes haben dafür zu sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen, entsprechend der Vorgaben des GEG gedämmt werden. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn das darüber liegende Dach über den Mindestwärmeschutz verfügt oder an Stelle der obersten Geschossdecke gedämmt wird.

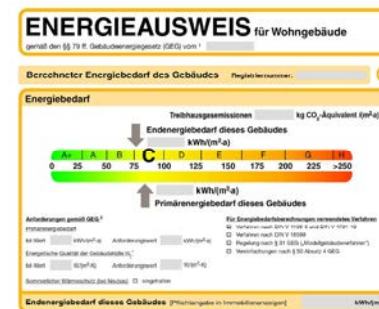
Es ist nicht zulässig, Außenbauteile sowie Anlagen und Einrichtung der Heizungs-, Kühl- oder Raumlufttechnik oder der Warmwasserversorgung in einer Weise zu verändern, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Bei Erneuerung, Ersatz oder erstmaligem Einbau von Außenbauteilen (z. B. Einbau neuer Fenster oder Erneuerung des

Außenputzes), die mehr als zehn Prozent der jeweiligen Bauteilgruppe betreffen, dürfen die im GEG genannten Werte nicht überschritten werden. Dies gilt auch für beheizte oder gekühlte Ausbauten und Erweiterungen. Bei einer hinzukommenden zusammenhängenden Nutzfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> müssen zusätzlich Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz eingehalten werden.

#### Energieausweis

Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sind bei Neubau, unter bestimmten Voraussetzungen bei Renovierungen sowie bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing zu übergeben bzw. vorzulegen. Dies gilt auch für Wohnungs- oder Teileigentum.



Es gibt zwei Arten des Ausweises:

- Energiebedarfsausweis, bei dem der Energiebedarf unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes rechnerisch, also verbraucherunabhängig, ermittelt wird. Dieser muss unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes den Eigentümer\*innen übergeben werden.
- Energieverbrauchsausweis, womit der tatsächliche Verbrauch in der Vergangenheit nachgewiesen wird. Die

zu verwendenden Verbrauchsdaten müssen einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens 36 Monaten umfassen. Dabei darf die jüngste Abrechnungsperiode nicht mehr als 18 Monate zurückliegen.

Pro Gebäude ist ein Energieausweis auszustellen. Der Ausweis gilt längstens zehn Jahre, danach muss er neu ausgestellt werden. Die Vorlage kann z. B. im Rahmen von Stichprobenkontrollen von der Lokalbaukommission (LBK) verlangt werden. Bei Verstößen beträgt der Bußgeldrahmen bis zu 10.000 Euro.

#### Beratungen

Seit in Kraft-Treten des GEG gibt es eine Pflicht zur Energieberatung bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Werden bei Änderungen an Außenbauteilen Berechnungen für das gesamte Gebäude durchgeführt, haben Eigentümer\*innen vor Beauftragung von Planungsleistungen ein Beratungsgespräch mit zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen, wenn ein solches Gespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird. Unternehmen, die Änderungen an Außenbauteilen durchführen, müssen Eigentümer\*innen bei Abgabe eines Angebots schriftlich auf die Pflicht zur Führung eines Beratungsgesprächs hinweisen.

#### Finanzielle Förderungen

Durch den Bund können u.a. folgende Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme oder Kälte und Energieeffizienzmaßnahmen gefördert werden:

- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme oder Kälte in bereits bestehenden Gebäuden
- Errichtung besonders energieeffizienter Gebäude
- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz bei der Sanierung bestehender Gebäude
- Solarthermische Anlagen
- Anlagen zur Nutzung von Biomasse
- Anlagen zur Nutzung von Geothermie und Umweltwärme
- Wärmenetze, Speicher und Übergabestationen für Wärmenutzer

Die Landeshauptstadt München bietet das Förderprogramm Energieeinsparung (FES) an. Allgemeine Fragen zum Förderprogramm und Fragen zur Antragsstellung beantwortet das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU).

#### Vollzug und Nachweise

Bauherr\*innen oder Eigentümer\*innen von zu errichtenden Gebäuden haben durch eine Erfüllungserklärung die Einhaltung der Anforderungen des Gesetzes nachzuweisen. Dies gilt unter bestimmten Voraussetzungen auch für Erweiterungen, Ausbauten und teilweise auch bei Änderungen an bestehenden Gebäuden. Ausstellungsberechtigt sind Bauvorlageberechtigte nach Art. 61 Abs. 2, 3 und 4 Nrn. 2 bis 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) oder Sachverständige nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AVEn.

Der Vollzug in Bayern wird in der AVEn geregelt. In Bayern sind die unteren Bauaufsichtsbehörden für den Vollzug des GEG zuständig. Die Erfüllungserklärung ist der LBK auf Verlangen vorzulegen.

Wer geschäftsmäßig an oder in einem bestehenden Gebäude Arbeiten durchführt, hat unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten mit einer Unternehmerklärung schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen des Gesetzes entsprechen. Dies gilt u.a. in folgenden Fällen:

- Änderung von Außenbauteilen
  - Dämmung oberster Geschossdecken
  - Einbau von Zentralheizungen
  - Ausstattung von Zentralheizungen mit Regelungseinrichtungen
  - Einbau von Umwälzpumpen in Zentralheizungen und Zirkulationspumpen in Warmwasseranlagen
  - Erstmöglicher Einbau, Ersatz oder Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen oder von Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen in Klimaanlageanlagen oder sonstigen Anlagen der Raumlufttechnik
  - Einbau von Klima- und raumlufttechnischen Anlagen oder Zentralgeräten
- Eigentümer\*innen haben die Unternehmerklärung mindestens 10 Jahre aufzubewahren und der LBK auf Verlangen vorzulegen.