

# Knauff (Hrsg.), Gebäudeenergiegesetz (GEG) Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, Nomos, 2022\*

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski\*\*

Gegenstand der Kommentierung ist zunächst das Gebäudeenergiegesetz, dessen Neufassung am 01.01.2020 in Kraft getreten ist (BGBl 2020 I 1728). Damit wurden die europäischen Vorgaben umgesetzt. Es handelte sich im Kern um die im Jahre 2018 grundlegend überarbeitete RL 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. 2010 L 153, 13 - zuletzt geändert durch VO (EU) 2018/1999, ABl. 2018 L 328, 1). Für die Errichtung neuer Gebäude gilt künftig ein einheitliches Anforderungssystem, in dem Energieeffizienz und Erneuerbare Energien integriert sind (so der Gesetzgeber in BT-Drucks. 19/16716, 1f.) Im Kern geht es darum, den Primärenergiebedarf von Gebäuden gering zu halten. Das soll durch gute Dämmung, gute Fenster und Vermeidung von Wärmebrückenverlusten erreicht werden.

Das GEIG trat am 25.03.2021 in Kraft (BGBl. 2021 I 354). Er setzt Art. 8 Abs. 2-6 RL 2010/31/EU um. Das Gesetz schafft die Voraussetzungen dafür, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen. Es geht um die rasche Einrichtung von Ladepunkten.

Die von *Prof. Dr. Matthias Knauff*, Universität Jena, herausgegebene Kommentierung zu beiden Gesetzen beruht auf den Schultern von 20 Autor\*innen, allesamt mit hoher Kompetenz und Expertise im Bereich des Gebäudeeffizienzrechts. In einer knappen, aber lehrreichen Einleitung zeigt *Knauff*, dass im Jahre 2018 der gebäuderelevante Endenergieverbrauch sektorübergreifend 33 % am gesamten Endenergieverbrauch betrug. Effektiver Klimaschutz ist, so *Knauff*, ohne Einbeziehung des Gebäudesektors unmöglich. Perspektivisch weist *Knauff* darauf hin, dass das GEG und das GEIG die Einsparungspotenziale im Gebäudesektor nicht ausschöpfen (S. 51). Die im europäischen Recht angelegte Idee *Efficiency First* werde nur unzureichend auf das nationale Gebäudeenergierecht übertragen. Der Beitrag des Gebäudesektors für den Erfolg der Energiewende falle geringer aus, als möglich (S. 51).

Die Kommentierung beginnt mit einer technischen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (*Hennig*, ab S. 53). Diese praxisrelevanten Betrachtungen sind außerordentlich wichtig. Die Ingenieure um Taco Holthuizen von eZeit Ingenieure Berlin, haben eine Software entwickelt, mit deren Hilfe sich Szenarien für energieeffiziente Gebäude nebeneinander betrachten lassen, sodass es heute schon möglich wäre, eine Energieeffizienz zu erreichen, die den Anforderungen des Jahres 2045 entspricht. Mit Szenarien dieser Art dürfte es leichter werden die Anforderungen und Pflichten an den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nach § 5 GEG mit Leben zu füllen.

Das GEG bezieht sich auf Gebäude, deren Innenraumklima und der Einsatz von Energie durch zum Beispiel Heizungs- oder Kühlanlagen, oder eine Warmwasserversorgung konditioniert wird (§ 2 Abs. 1 GEG). Produktionsprozesse, wie etwa bei der Herstellung von Wurst, sind nicht mit einbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 GEG). Wichtig sind die Ausnahmen, die in § 2 Abs. 2 GEG beschrieben sind. Dazu gehören Kirchen oder Traglufthallen- und zelte, ebenso wie Tierställe oder Treibhäuser.

Der Energieverbrauch der Nutzer muss ordnungsgemäß erfasst werden. Dafür enthält § 6 GEG die Ermächtigung für Rechtsverordnungen, etwa für die HeizkostenVO. In § 6a GEG wird erstmals eine Verordnung für die Versorgung mit *Fernkälte* vorgesehen – auf diese Weise wird RL 2012/27/EU umgesetzt. Sehr wichtig ist § 7 GEG, der Grundsätze darüber enthält, welche Regeln der Technik anerkannt sind und folglich verwendet werden dürfen. Verantwortlich zur Einhaltung des GEG sind Bauherr oder Eigentümer des Gebäudes (§ 8 GEG).

Der zweite Teil des Gesetzes (ab § 10 GEG) regelt die Anforderungen an zu errichtende Gebäude. Der Gesamtenergiebedarf soll so niedrig, wie irgendwie möglich sein (Niedrigstenergiegrundsatz: § 10 Abs. 1 GEG). Sehr wichtig sind außerdem die Regelungen über den Primärenergiebedarf (ab § 15ff.). Die Berechnungsgrundlagen und Verfahren ergeben sich aus den §§20ff. GEG. Angeknüpft wird an verschiedene DIN-Normen. Das ist rechtsstaatlich nicht ganz unproblematisch, denn eine DIN-Norm wird nicht vom Gesetzgeber erarbeitet und ist kaum justizierbar. Außerdem ist die Einsichtnahme in DIN-Normen mit hohen Kosten verbunden. Strom aus erneuerbaren Energien darf nach § 23 GEG nur unter bestimmten, engen Voraussetzungen bei der Ermittlung des Primärenergiebedarfs berücksichtigt werden. Warum es diese Einschränkungen gibt, erschließt sich aus dem Gesetzestext nicht. Als Folge hiervon kann es zu Fehlanreizen bei der Installation moderner, strombasierter Wärmeerzeugungsanlagen kommen. Im Abschnitt 4 wird die Nutzung von Erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung bei einem zu errichtenden Gebäude geregelt (ab § 34ff. GEG). Das gilt auch für die Nutzung von Kraft- und Wärmekopplung (§ 43 GEG) und für Fernwärme oder –kälte (§ 44 GEG).

In Teil 3 des Gesetzes werden die Anforderungen für Effizienzmaßnahmen an *bestehende Gebäude* definiert (ab § 46ff. GEG). Die Gebäude sind energetisch zu bewerten (§ 50 GEG). Erneuerbare Energien sollten genutzt werden (ab § 52 GEG). Sodann geht es in den §§57ff. GEG um die Effizienz von Anlagen, etwa der Heizungs-, Kühlungs-, oder der Raumlufttechnik, oder der Warmwasserversorgung. Es folgen Regelungen zur Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen (ab § 69ff. GEG). Es geht um die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (§ 71 GEG). Bestimmte Heizkessel (Öl/Gas), die vor 01.01.1991 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden (§ 71 GEG; Ausnahmen enthalten §§ 72 Abs. 3, 73 GEG). Die §§ 74ff. GEG betreffen energetische Inspektionen von Klimaanlage. In Teil 5 geht es um **Energieausweise** (ab §§ 79ff. GEG). Energieausweise sollen einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen (§ 79 Abs. 1 GEG).

Das GEG enthält finanzielle Anreize zur Nutzung erneuerbarer Energien, und zwar immer dann, wenn die Effizienz der geförderten Anlagen höher ist, als gesetzlich vorgeschrieben (ab §§ 89ff. GEG). Bauherren oder Eigentümer müssen gegenüber der zuständigen Behörde durch eine Erfüllungserklärung nachweisen, dass sie die Anforderungen des GEG eingehalten haben (§ 92 Abs.1 GEG). Für heizungstechnische Anlagen führt der Bezirksschornsteinfeger Prüfungen durch (§ 97 GEG). Stichprobenkontrollen werden von der zuständigen Behörde durchgeführt (§ 99 GEG). Befreiungen vom GEG sind nach der Härtefallklausel (§ 101 GEG) möglich. Die **Innovationsklausel** (§ 103 GEG) ist neu. Sie erlaubt es, die Energieeffizienz eines Gebäudes, statt über den Primärenergiebedarf, über die Treibhausmissionen nachzuweisen. In einem **Quartier** können Bauherren und Eigentümer Vereinbarungen über die gemeinsame Versorgung ihrer Gebäude mit Wärme oder Kälte treffen (§ 107 GEG). Verstöße gegen das GEG können durch Bußgelder geahndet werden

(§108 GEG). Zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes können Gemeinden einen Anschluss- und Benutzungszwang verhängen (§109 GEG).

Ab Seite 684 schließt sich die Kommentierung zum **GEIG** an. Das Gesetz ist erst am 25.03.2021, ein Tag nach seiner Verkündung (BGBl. 2021 I 354) in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz geht es weniger um eine Effizienzmaßnahme, sondern um den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich. Erfasst werden sollen im wesentlichen Wohngebäude – auf Nicht-Wohngebäude ist das GEIG nicht anzuwenden, wenn diese von kleinen und mittleren Unternehmen selbst genutzt werden (§ 1 Abs. 2 i.v.m. § 2 Nr. 6 GEIG). Bestehende Wohngebäude, die renoviert werden, mit mehr als 10 Parkplätzen, müssen diese in Zukunft mit einer Ladeinfrastruktur ausstatten (§ 8 GEIG). Für Nicht-Wohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen muss nach dem 01.01.2025 ein Ladepunkt errichtet werden (§ 10 GEIG). § 11 GEIG betrifft gemischt genutzte Gebäude und § 12 GEIG erlaubt es, Bauherren und Eigentümern im Quartier, Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur zu treffen. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 15 GEIG).

Die Kommentierung, sowohl des GEG als auch des GEIG, belegt die hohe Kompetenz der Autor\*innen. Bei der Durchsicht der Bearbeitung fällt auf, dass es selten Rechtsprechungsnachweise gibt. Das bedeutet, Normen werden in der Praxis akzeptiert und angewandt – grundlegende Konflikte, die erst vor den Gerichten ausgetragen und gelöst werden müssen, sind im Bereich der Gebäudeeffizienz und der Ladeinfrastruktur selten. Dies belegt, dass der Gesetzgeber in der Lage war und ist, praxisleitende Normen zu schaffen, die als Ordnungssystem über weite Strecken konfliktfrei funktionieren. Dazu trägt die konsistente, oft technikgeleitete, Kommentierung durch die höchst sachverständigen Autor\*innen bei.

Der Handkommentar von *Knauff* gehört zum notwendigen Handwerkszeug aller Jurist\*innen, Techniker\*innen und Projektentwickler\*innen, die sich mit der Errichtung oder der Renovierung von Gebäuden und Stellplätzen im beruflichen Alltag beschäftigen.

\* 978-3-8487-7177-6

\*\* Prof. Schwintowski ist geschäftsführender Direktor des EWeRK.