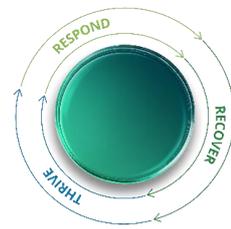


**Experience the future of law, today**  
Das Gebäudeenergiegesetz ist endlich da!

20.08.2020



MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS  
*since 1845*



# Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde endlich verabschiedet

Der Bundesrat hat am 3. Juli den seit Jahren überfälligen „Entwurf eines Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verabschiedet, welches am 13.08.2020 im Bundesgesetzblatt ([BGBl. I S. 1728](#)) verkündet wurde. Im Zuge der Beschlussfassung zum GEG hat der Deutsche Bundestag auch den sog. 52 GW-Solardeckel im Erneuerbare-Energien-Gesetz („EEG 2017“) aufgehoben. Der Beitrag gibt einen Überblick über die wesentlichen Neuerungen, die das künftige GEG vorsieht.

## Einführung und Hintergrund

Der Bundesrat hat am 3. Juli den als Artikelgesetz ausgestalteten Gesetzentwurf der Bundesregierung „zur **Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude**“ angenommen ([BR-Drs. 343/20](#)), der zuvor am 18. Juni vom Bundestag ([19/16716](#), [19/17037](#), [19/17193](#) Nr. 8) in der Fassung des Ausschusses für Wirtschaft und Energie ([19/20148](#) Buchstabe a) verabschiedet wurde.

Die Zusammenführung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) im GEG beendet das Nebeneinander dreier Regelwerke, die die energetischen Anforderungen an Neubauten und – im Falle größerer Renovierungen – an Bestandsgebäude bestimmen.

Bereits seit Anfang 2017 wollte die Bundesregierung eine Novelle des Energieeinsparrechts auf den Weg bringen. Die Novelle scheiterte jedoch im März 2017 im Koalitionsausschuss und verzögerte sich danach immer wieder.

## Vereinheitlichung des Rechtsrahmens

Das GEG legt energetische Anforderungen an bestehende Gebäude fest, die einzuhalten sind, wenn solche Gebäude umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unterzogen werden. Insoweit werden auch die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ([Richtlinie 2010/31/EU](#)) umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert.

Mit dem [GEG](#) soll das Energieeinsparrecht für Gebäude entbürokratisiert und vereinfacht werden. Die Regelungen der EnEV und des EEWärmeG werden inhaltlich so weit wie möglich übernommen und zum Teil neu gefasst und dort, wo es möglich ist, vereinfacht. Das GEG ersetzt somit das EnEG, die EnEV sowie das EEWärmeG und soll ein neues, einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude

und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden etablieren. Hierdurch sollen insbesondere Anwendung und Vollzug der nun im GEG zusammengeführten Vorschriften erleichtern. Die bisher bestehenden Diskrepanzen und Inkohärenzen - wie etwa unterschiedliche Begriffsbestimmungen, die unterschiedliche Behandlung von Strom aus erneuerbaren Energien und divergierende Anforderungen an die Anlagentechnik - wurden nun beseitigt.

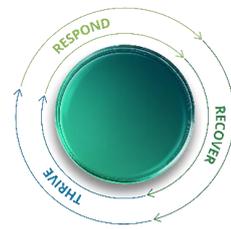
## Vereinfachtes Nachweisverfahren für neue Wohngebäude

In Zukunft wird ein zweites eigenständiges Nachweisverfahren für neue Wohngebäude (§ 31 Abs. 1 GEG) in Verbindung mit Anlage 5 GEG) eingeführt. Mit dem Verfahren kann der Nachweis über die Einhaltung der energetischen Neubauanforderungen nach Maßgabe vorgegebener Anwendungsvoraussetzungen und zugehöriger Ausführungsvarianten erbracht werden, ohne dass energetische Berechnungen für den Nachweis erforderlich sind. Das als „Modellgebäudeverfahren“ bezeichnete Verfahren vereinfacht die Planung neuer Wohngebäude und erleichtert die Vollziehbarkeit des Gesetzes.

## Betriebsverbot von Heizkesseln und Ölheizungen ab 2026

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff befeuert werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 1 GEG). Zudem dürfen die Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff befeuert werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 2 GEG).

Ab dem 1. Januar 2026 dürfen mit Heizöl oder mit festen fossilen Brennstoffen betriebene Kessel nur noch unter bestimmten Voraussetzungen in Betrieb genommen werden (§ 72 Abs. 4 GEG). So darf eine Inbetriebnahme beispielsweise nur dann erfolgen, wenn



- bei Neubauten die Nutzungspflicht für erneuerbare Energien nicht über Ersatzmaßnahmen erfüllt wird
- ein bestehendes öffentliches Gebäude die Nutzungspflicht für erneuerbare Energien erfüllt (jedoch nicht über Ersatzmaßnahmen)
- ein bestehendes Gebäude den Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien deckt (ohne Angabe eines



erforderlichen Deckungsanteils) oder

- bei einem bestehenden Gebäude kein Gasversorgungsnetz und kein Fernwärmenetz am Grundstück anliegen und eine anteilige Deckung des Wärme- und Kältebedarfs durch erneuerbare Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt.

Zudem gilt das Verbot von Öl- und Kohleheizungen nicht, wenn der Einbau eines anderen Heizsystems „im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte“ führt (§ 72 Abs. 5 GEG). In diesen Fällen entfällt das Verbot direkt. Eine Befreiung muss nicht beantragt werden.

### Flexibilisierungsregelungen beim Einsatz von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien

Neu ist ferner, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann (vgl. § 23 GEG). Die Vorschrift des § 23 GEG ersetzt die bisherige Regelung des § 5 der EnEV. Die bisherige Regelung hat bei der Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien auf den Endenergiebedarf eines Gebäudes die Gleichzeitigkeit von Stromangebot und -bedarf nur unzureichend berücksichtigt. Dadurch ergaben sich, so die Gesetzesbegründung, in Einzelfällen bei strombasierten Heizungssystemen sehr hohe, teilweise unrealistische EE-Stromdeckungsanteile. Dies wurde mit der Umsetzung des § 23 GEG nunmehr geändert.

### Angabe von CO<sub>2</sub>-Emissionen

Künftig sind die sich aus dem Primärenergiebedarf oder Primärenergieverbrauch ergebenden CO<sub>2</sub>-Emissionen eines Gebäudes zusätzlich im Energieausweis anzugeben (§ 85 GEG). Dadurch erhalten Eigentümer, potentielle Käufer und Mieter neben den weiter bestehenden Informationen über die energetische Qualität eines Gebäudes zusätzliche Informationen, die die Klimawirkung berücksichtigen.

Zudem wurde die Angabe einer inspektionspflichtigen Klimaanlage und das Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion (§ 85 Abs. 1 Nr. 16 GEG) neu eingefügt. Hierdurch sollen nach Auffassung des Gesetzgebers die Nutzer eines Gebäudes durch den Energieausweis über die Inspektionspflichten und das Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion informiert werden

### Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs

Das GEG regelt künftig die zur Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Gebäudes zu verwendenden Primärenergiefaktoren (§§ 20 ff GEG). Die Primärenergiefaktoren haben einen wesentlichen Einfluss auf den Jahres-Primärenergiebedarf und sind somit von erheblicher Bedeutung für die einzuhaltenden energetischen Standards von Gebäuden.

### Mindestabstand für Windräder

Künftig sollen neue Windräder mindestens 1.000 Meter entfernt zu Wohnhäusern stehen. Nach monatelangem Streit hat der Bundestag die Abstandsregelung für neue Windräder im Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (§ 249 Abs. 3 BauGB). Künftig sollen diese mindestens 1.000 Meter von Wohngebäuden entfernt stehen. Die weiteren Einzelheiten, insbesondere zur Abstandsfestlegung und zu den Auswirkungen der festgelegten Abstände auf Ausweisungen in geltenden Flächennutzungsplänen und Raumordnungsplänen, sind in den Landesgesetzen der jeweiligen Länder zu regeln.

Dieses Vorhaben ist wegen Eilbedürftigkeit in das Gesetzgebungsverfahren des Gebäudeenergiegesetzes mit aufgenommen worden.

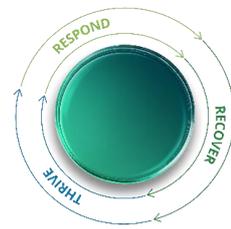
### Aufhebung des 52-GW-Ausbaudeckels für Solaranlagen

Nach langem Hin und Her kam es nun auch schlussendlich zu einer Streichung des sog. 52-Gigawatt-Solardeckels in § 49 Abs. 5 EEG 2017. Ein solches Limit war mit der EEG-Novelle 2011 beschlossen worden. Es sollten neue Photovoltaikanlagen nur bis zum Ausbau einer Gesamtkapazität von 52 GW gefördert werden.

Der Änderung des EEG 2017 stimmten sowohl der Bundestag als auch der Bundesrat zu. Mit der Aufhebung des 52-GW-Ausbaudeckels für Solaranlagen wird die Zusage aus dem Klimaschutzprogramm 2030 von September 2019 erfüllt. Mit dieser Änderung ist die Einspeisevergütung für Photovoltaikanlagen unter 750 KW Leistung fürs Erste getretet.

### Inkrafttreten

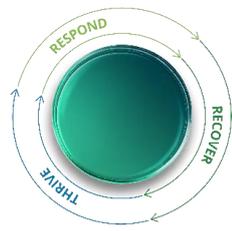
Das GEG wurde am 13.08.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet und tritt am 01.11.2020 in Kraft. Bereits einen Tag nach der Verkündung gelten allerdings die Aufhebung des 52-GW-Ausbaudeckels und die Regelung zum Mindestabstand für Windräder.



## Fazit

Nach jahrelangem politischen Tauziehen ist das GEG nun endlich auf den Weg gebracht worden. Mit dem GEG soll die längst überfällige Entbürokratisierung und Vereinfachung des Regelwerks erfolgen. Mit der Zusammenlegung von EnEV, EnEG und EEWärmeG zum einheitlichen GEG ist zwar ein erster Schritt in Richtung Vereinfachung des Gebäudeenergierechts gegangen. Jedoch verbleibt es bei einem komplexen und umfangreichen materiellen Regelungsgehalt, der dem Umfang zu den Vorgängernormen in nichts nachsteht und auch in Zukunft angesichts der deutschen und EU-Klimapolitik sukzessive erweitert werden wird.

Ob mit der Aufhebung des Solardeckels und der Einführung der Abstandsregelung im Bereich der Windenergie die entsprechenden Impulse bei Photovoltaik und die entsprechende Akzeptanz für die Windenergie für die Branche der erneuerbaren Energie schaffen werden, wird sich zeigen.



# Ansprechpartner

**Dr. Florian-Alexander Wesche**  
**Partner**

[fwesche@deloitte.de](mailto:fwesche@deloitte.de)

+49 211 8772 4068



**Sören M. Braß**  
**Associate**

[sbrass@deloitte.de](mailto:sbrass@deloitte.de)

+49 211 8772 3872



# Deloitte. Legal

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden, und ist nicht dazu bestimmt, Grundlage für wirtschaftliche, rechtliche oder sonstige Entscheidungen zu sein. Die Deloitte Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH oder deren verbundene Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung keine professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.

Deloitte Legal bezieht sich auf die Rechtsberatungspraxen der Mitgliedsunternehmen von Deloitte Touche Tohmatsu Limited, deren verbundene Unternehmen oder Partnerfirmen, die Rechtsdienstleistungen erbringen. Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden und ist nicht dazu bestimmt, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen zu sein. Weder die Deloitte Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited, noch ihre Mitgliedsunternehmen oder deren verbundene Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf [www.deloitte.com/de/UeberUns](http://www.deloitte.com/de/UeberUns). Deloitte erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Risk Advisory, Steuerberatung, Financial Advisory und Consulting für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen; Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und unterstützt Kunden bei der Lösung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen. Making an impact that matters – für die rund 312.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsames Leitbild und individueller Anspruch zugleich.