

Das neue Gebäudeenergiegesetz aus energierechtlicher Perspektive

Jannis Sokianos
Dr. Liane Thau

1. Einleitung und Überblick

Am 01.11.2020 wird das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft treten¹. Das Gesetz bildet den neuen Rechtsrahmen für die Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich. Dabei erfolgt eine Neuordnung bereits bestehender Vorschriften, die bislang nebeneinanderstanden und dadurch die praktische Anwendung erschwerten. Zu diesem Zweck werden das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV) im GEG zusammengeführt.

Die Vereinheitlichung der bestehenden Regelungen dient der Umsetzung mehrerer politischer Verpflichtungen, etwa aus dem Koalitionsvertrag, dem Klimaschutzprogramm 2030 sowie der Beschlüsse des Wohngipfels 2018. Umgesetzt werden auch unionsrechtliche Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie². Danach müssen alle neuen Gebäude ab 2021 als sog. **Niedrigstenergiegebäude** errichtet werden. Diese Gebäude sind gekennzeichnet durch drei wesentliche Merkmale, die sich aus der Kernvorschrift des § 10 Abs. 2 GEG³ ergeben und für verschiedene Akteure der Energie- und Immobilienwirtschaft relevant sind:

1. sehr geringer Primärenergiebedarf,
2. Vermeidung von Energieverlusten,
3. Deckung des Wärme- und Kläbedarfs zumindest anteilig durch erneuerbare Energien.

¹ Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude vom 13.08.2020, BGBl. I 2020, 1728.

² Richtlinie 2018/844 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30.05.2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, Abl. EU Nr. L 156, 75.

³ Paragraphen ohne Kennzeichnung sind solche des GEG.

Der Primärenergiebedarf ist bei der Planung eines Neubaus für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung zu bestimmen. Dies erfolgt anhand von sog. Referenzgebäuden gemäß Anlage 1 (Wohngebäude) und Anlage 2 (Nichtwohngebäude). Hierbei sind auch Energiemengen der vorgelagerten Prozessketten außerhalb der Gebäudegrenze zu berücksichtigen. Dies umfasst den Verbrauch bei Gewinnung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung des Energieträgers und erfolgt anhand von energieträgerspezifischen Primärenergiefaktoren (PEF)⁴. Diese hat der Gesetzgeber - anders als zunächst vorgesehen - nicht durch Verordnungsermächtigung an die Exekutive delegiert, sondern in Anlage 4 zum GEG selbst festgelegt. Je niedriger der PEF, desto umweltfreundlicher ist der Energieträger und somit vorteilhafter für den gebäudebezogenen Gesamtenergiebedarf.

Die Vermeidung von Energieverlusten beim Heizen und Kühlen sind durch baulichen Wärmeschutz zu gewährleisten, wobei § 16 für Wohngebäude und § 19 in Verbindung mit Anlage 3 für Nichtwohngebäude gilt.

In diesem Beitrag widmen wir uns schwerpunktmäßig den Anforderungen nach § 10 Abs. 2 Nr. 3, also der Integration erneuerbarer Energien bei der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs (sog. Nutzungspflicht)⁵.

2. Einsatz erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs von Neubauten

Im Fokus des GEG steht der Wärmemarkt, da rund die Hälfte des gesamten deutschen Energieverbrauchs für

⁴ Der Jahres-Primärenergiebedarf von Gebäuden errechnet sich danach aus der Multiplikation der eingesetzten Endenergieträger mit den energieträgerspezifischen PEF.

⁵ Sonderregelungen für die energetische Sanierung im Gebäudebestand sind nicht Gegenstand dieses Beitrags.

die Versorgung mit Wärme (Warmwasser, Raumwärme, Prozesswärme) und Kälte benötigt wird. Mit der Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten bezweckt das GEG die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien insbesondere an der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Die Nutzungspflicht ist in den §§ 34 – 45 geregelt. Nach der gesetzlichen Systematik ist in einem ersten Schritt der durch erneuerbare Energien noch abzudeckende Wärme- und Kältebedarf des Gebäudes zu ermitteln (§ 34 Abs. 1 in Verbindung mit Teil 2 Abschnitt 3 des GEG).

In den §§ 35 – 41 sind die unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien normiert. Danach kann der Wärmebedarf u.a. gedeckt werden durch den Einsatz von Solar- und Geothermie, die Nutzbarmachung von Abwärme aus Abwasser oder die Verwendung fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse. Die §§ 42 – 45 enthalten alternative Gestaltungsmöglichkeiten⁶, die anstelle der Nutzung erneuerbarer Energien ebenfalls zur Erfüllung der Nutzungspflicht führen. Dies umfasst insbesondere die Nutzung von KWK-Wärme, den Anschluss an ein Fernwärmenetz und die überobligatorische Energieeinsparung.

Die Neuregelung der Nutzungspflicht erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der bisherigen Regelungen. Erfreulicherweise bleibt dabei die bisherige Technologieoffenheit erhalten und wird um weitere Möglichkeiten ergänzt (z.B. die Brennstoffzellenheizung). Bauherren und Eigentümer können also wie bisher flexibel die Maßnahmen zur Erfüllung der Nutzungspflicht miteinander kombinieren (§ 34 Abs. 2). In der Praxis könnte im Rahmen der Planung des Gebäudeneubaus z.B. eine Solarthermieanlage lediglich für den Energiebedarf der Warmwasserbereitung ausgelegt werden, dazu eine überobligatorische Wärmedämmung vorgesehen werden und schließlich der verbleibende Wärme- oder Kältebedarf aus einer Abwasserwärmepumpe gedeckt werden. Dies wird jeweils von den Nutzungspotentialen des konkreten Standorts sowie einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung abhängen.

Einen näheren Blick werfen wir nachfolgend auf eine der Neuerungen des GEG, das nun auch die Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien auf zweifache Weise privilegiert.

⁶ Das EEWärmeG spricht hierbei von „Ersatzmaßnahmen“. Dieser Begriff wird im GEG nicht mehr verwendet.

Privilegierungen für Grünstrom

Neuerdings kann der Einsatz von Strom aus erneuerbaren Energieträgern nach § 23 auf den Primärenergiebedarf angerechnet werden, diesen also senken. Dadurch verringern sich zugleich die durch Bauherren zu erfüllenden Anforderungen an Energieeinsparungen und die Nutzungspflicht. In diesem Zusammenhang dürften Mieterstrommodelle an Bedeutung gewinnen.⁷

Darüber hinaus kann ein Bauherr jetzt auch die Nutzungspflicht selbst durch den Einsatz von Grünstrom erfüllen. Dazu muss gemäß § 36 Satz 1 der Wärme- und Kältebedarf zu mindestens 15 % hieraus gedeckt werden.

In beiden Fällen muss der Strom aus erneuerbaren Energien im Sinne des GEG erzeugt worden sein. In Betracht kommen Solaranlagen im **unmittelbaren räumlichen Zusammenhang** (§ 3 Abs. 2 Nr. 3) und **gebäudeintegrierte** Windkraftanlagen (§ 3 Abs. 2 Nr. 4). Strom aus Biomasse, erzeugt etwa durch den Einsatz von Biogas oder Holzhackschnitzeln in einem gebäudenahen BHKW, ist nicht privilegiert (die KWK-Wärme allerdings schon, vgl. § 43).

Gestaltungsspielräume beim Anlagenstandort

Bestehen hinsichtlich des Standorts von Windkraft- und PV-Anlagen Gestaltungsspielräume? Die gesetzlichen Formulierungen sehen vor, dass Windkraftanlagen in das Wohngebäude selbst zu integrieren sind und PV-Anlagen sich in unmittelbarem Zusammenhang zum Gebäude befinden müssen. In der Gesetzesbegründung sowie Anlage 4 (Primärenergiefaktoren) ist dann aber durchgehend von „**gebäudenah**“ erzeugtem Strom die Rede. Ausgeschlossen sei jedenfalls der „Bezug aus dem Netz“, mit dem die Anforderung zur Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 nicht erfüllt werden könne.⁸

Damit kann für Zwecke des GEG nicht auf den stromsteuerrechtlichen Begriff des räumlichen Zusammenhangs zurückgegriffen werden. Die stromsteuerrechtliche Definition ist offener und umfasst alle Netzanschlüsse innerhalb eines Radius von bis zu 4,5 Kilometern um die Erzeugungsanlage.⁹ Ein Transport über das Netz der allgemeinen Versorgung ist, anders als im GEG, für die

⁷ Gemeint ist der Mieterstromzuschlag nach § 21 Abs. 3 EEG für Solaranlagen mit bis zu 100 kW.

⁸ So die Gesetzesbegründung, BT-Drs. 19/16716, S. 131.

⁹ Vgl. § 12b Abs. 5 StromStV.

Begünstigung unschädlich. Konkret geht es um die Stromsteuerbefreiung für dezentrale Erzeugung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG. Weil das GEG für den räumlichen Aspekt engere Vorgaben aufgibt, dürften im Umkehrschluss die Voraussetzungen der erwähnten Stromsteuerbefreiung in der Mehrzahl der denkbaren GEG-Gestaltungen vorliegen.

Sofern kein Bezug von Grünstrom unter Verwendung des Netzes der allgemeinen Versorgung erfolgt, bestehen zur Erfüllung der Anforderungen des GEG nach unserer Bewertung durchaus Spielräume im Hinblick auf dem Standort von Windkraft- und PV-Anlagen. In räumlicher Hinsicht sind sog. Kundenanlagen in den Blick zu nehmen. Dabei handelt es sich um Netzbereiche, die vom Netz der allgemeinen Versorgung abgrenzbar sind.¹⁰ Dabei kann es sich im Einzelfall auch um Wohnquartiere oder Pflegeheime handeln.

Da der Bauherr im Rahmen des § 36 Abs. 1 Satz 1 nicht selbst Eigentümer oder Betreiber der EE-Anlage sein muss, sondern lediglich den darin erzeugten Strom zur Deckung des Wärme- oder Kälteenergiebedarfs nutzen muss, kann auf **On-Site PPA-Gestaltungen** zurückgegriffen werden. Wichtig ist, dass der Anlagenbetrieb innerhalb einer Kundenanlage erfolgt oder der Bezug über ein Direktleitung erfolgt.¹¹

3. Nutzungspotentiale für Biogas

Die bisherigen Nutzungspotentiale für gasförmige Biomasse bleiben im GEG erhalten. Anders als beim Grünstrom können Bauherren die Nutzungspflicht hier auch durch den Bezug von Biomethan aus dem Erdgasnetz erfüllen. Das ist sachgerecht, zumal die Biogaserzeugung nur in Ausnahmefällen in Wohngebieten zulässig sein dürfte. Für die Aufbereitung und Einspeisung des Biogases¹² gelten die besonderen Anforderungen des § 40 Abs. 3, insbesondere muss die reale Beziehung zwischen Erzeugung und Bezug des Biomethans durch ein Massebilanzverfahren nachgewiesen werden.

Das Biogas muss aus Biomasse im Sinne des § 3 Abs. 3 hergestellt worden sein. Dies umfasst nicht nur den Biomassebegriff der Biomasseverordnung, sondern darüber

¹⁰ Vgl. § 3 Nr. 24a und Nr. 24b EnWG.

¹¹ Zum Thema Green PPA vgl. unser [Legal Update vom 27.03.2019](#).

¹² Zur Herstellung und Begünstigung von Biogas vgl. unser [Legal Update vom 27.04.2020](#).

hinaus insbesondere auch Altholz, Klärgas und Klärschlamm sowie die biologisch abbaubaren Anteile von Abfällen aus Haushalten und Industrie.

Will der Bauherr die Nutzungspflicht durch Biogas erfüllen, muss das Gas entweder in einer hocheffizienten KWK-Anlage gemäß § 2 Nr. 8a KWKG genutzt werden. In diesem Fall muss der Wärme- oder Kälteenergiebedarf des Gebäudes zu mindestens 30 % aus dem Output der KWK-Anlage gedeckt werden.

Zulässig ist zudem das reine Verheizen des Biogases in einem Brennwertkessel (§ 3 Abs. 1 Nr. 5). Dies sind die derzeit technisch besten verfügbaren Heizkessel. In diesem Fall muss der Wärme- oder Kälteenergiebedarf des Gebäudes allerdings zu 50 % aus dem Output des Brennwertkessels gedeckt werden. Hintergrund ist, dass die gekoppelte Erzeugung von Kraft (bzw. Strom) und Wärme gegenüber der reinen Wärmeerzeugung begünstigt werden soll.

Weil derartige Anlagen zumeist nur ab einer gewissen Auslegung ökonomisch sinnvoll betrieben werden können, sind diese Gestaltungen insbesondere für Wohnquartiere und Pflegeheime sowie in Fernwärmekonstellationen interessant.

4. Fazit und Ausblick

Durch das GEG wird das bereits hohe Anforderungsniveau weder für Neubauten noch für die energetische Sanierung des Gebäudebestands verschärft. Dies wäre auch kaum zu rechtfertigen gewesen, zumal die erhebliche Kostenlast nur teilweise durch Investitionszuschüsse abgemildert werden wird (§§ 89, 90, 91).

Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

Die Maßgaben des GEG gelten für Wohngebäude, einschließlich Alten- und Pflegeheime, sowie Nichtwohngebäude. Insbesondere für Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand ordnet § 4 eine Vorbildfunktion an, sofern das Gebäude von einer Behörde genutzt wird. Bereits nach dem EEWärmeG besteht seit Anfang 2019 die Pflicht der öffentlichen Hand zur Errichtung von Niedrigstwohngebäuden. Für den Gebäudebestand der öffentlichen Hand sieht § 56 eine Abweichungsbefugnis im Hinblick auf die Nutzungspflicht vor. Diese Öffnungsklausel ermöglicht es den Bundesländern, wie bereits zuvor, zur Erfüllung der Vorbildfunktion landesspezifische Rege-

lungen zu erlassen. Allerdings fasste das nunmehr abgelöste EEWärmeG den Kreis der öffentlichen Nichtwohngebäude weiter als es nun im GEG erfolgt. Landesgesetzgeber müssen dies in den jeweiligen Gesetzen¹³ folglich anpassen.

Weitere Adressaten der Immobilienbranche

Die Maßgaben des GEG nehmen unmittelbar die (privaten und öffentlichen) Eigentümer und Bauherren in die Pflicht (vgl. § 8). Darüber hinaus statuiert das GEG zahlreiche weitere Pflichten an einen mittelbaren Adressatenkreis. Dies betrifft etwa diejenigen, die Gebäudeenergieausweise ausstellen¹⁴ oder verwenden, z.B. Immobilienmakler und ggf. auch -verwalter.¹⁵

Für die Contractingbranche ist das GEG ebenfalls relevant, gerade im Zusammenhang mit der Versorgung von Wohnquartieren oder Pflegeheimen. Hierbei müssen Energiedienstleister das die Eigentümer verpflichtende Betriebsverbot für Heizkessel und Ölheizungen für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser berücksichtigen.¹⁶

In diesem Zusammenhang erlangt das GEG auch für Immobilienfonds erhebliche Bedeutung. Als maßgebliche Regelungsquelle für die gebäudebezogene Energieeffizienz fügt sich das Gesetz in den Kanon der nationalen Nachhaltigkeitsvorgaben ein. Für Fondsmanager wird das GEG daher vor allem im Kontext der ESG-Compliance relevant (ESG: Environmental, Social, Governance). Die Nachhaltigkeit des Finanzwesens wird durch den unionsrechtlichen Rahmen künftig weiter konkretisiert werden. Solange hierbei (größere) Gestaltungsräume bleiben, können legislative Aktivitäten wie das GEG initiativ und öffentlichkeitswirksam zum Bestandteil einer ESG-Investmentstrategie werden.

Bei allen hier aufgeworfenen Fragen unterstützen wir Sie selbstverständlich gern. Hierbei können wir auf bran-

¹³ Vgl. z.B. das Berliner Energiewendegesetz, das durch die Senatsverwaltung aktuell überarbeitet wird.

¹⁴ Vgl. Anlage 11 zum GEG: „Anforderungen an die Inhalte der Schulung für die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen“.

¹⁵ Näher dazu § 80 GEG.

¹⁶ Nach § 72 GEG dürfen Eigentümer ihre Heizkessel nicht mehr betreiben, sofern diese vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind. Für spätere Zeitpunkte greift das Betriebsverbot nach 30 Jahren. Die Regelung galt indes bereits gemäß § 10 EnEV.

chenübergreifende Expertise zurückgreifen und sämtliche Aspekte in diesem Kontext abdecken. Melden Sie sich gern bei Bedarf.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autor Jannis Sokianos unter +49 30 884503-187 oder jsokianos@goerg.de und Dr. Liane Thau unter +49 30 884503-187 oder lthau@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Alter Wall 20 – 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90