

NOMOSHANDKOMMENTAR

Knauff [Hrsg.]

GEG | GEIG

Gebäudeenergiegesetz

Gebäude-Elektromobilitäts-
infrastruktur-Gesetz

2. Auflage



Nomos

NOMOS HANDKOMMENTAR

Prof. Dr. Matthias Knauff [Hrsg.]

GEG | GEIG

Gebäudeenergiegesetz Gebäude-Elektromobilitäts- infrastruktur-Gesetz

2. Auflage

Dr. Maria Batyreva, Rechtsanwältin, Köln | **Tobias Birk**, Friedrich-Schiller-Universität Jena | **Dr. Alexander Dlouhy**, LL.M., Rechtsanwalt, Köln | **Dr. Ilka Dörrfuß**, Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Stuttgart | **Dr. Christian Ertel**, Rechtsanwalt, München | **Carsten von Gneisenau**, Mag. rer. publ., Stiftung Umweltenergierecht, Würzburg | **Joachim Held**, Mag. rer. publ., Rechtsanwalt, Nürnberg | **Peter Hennig**, senercon GmbH, Berlin | **Prof. Dr. Ekkehard Hofmann**, Universität Trier | **Dr. Louise Kavacs**, Syndikusrechtsanwältin, 50Hertz Transmission GmbH, Berlin | **Prof. Dr. Matthias Knauff**, LL.M. Eur., Friedrich-Schiller-Universität Jena | **Dr. Franziska Lietz**, LL.M., Rechtsanwältin, Hannover | **Peter Mussaeus**, Rechtsanwalt, Düsseldorf | **Dr. Philipp Neidig**, LL.M., Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Wohnen und ländlichen Raum, Wiesbaden | **Lennart Niehues**, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Köln | **Friederike Pfeifer**, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Berlin | **Christian Reher**, senercon GmbH, Berlin | **Leo Reutter**, Universität Kassel | **Paul Roßbach**, Rechtsanwalt, Düsseldorf | **Dr. Jan-Philipp Sahle**, Unternehmensgruppe Sahle Wohnen, Greven | **Prof. Dr. Thomas Schomerus**, Leuphana Universität Lüneburg | **Dr. Julian Senders**, Berlin | **Benjamin Stahl**, Manager, Düsseldorf | **Sophia Truong**, LL.M. (Maastricht), Rechtsanwältin, Düsseldorf | **Dr. Ingrid Vogler**, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin | **Henning Winkelmann**, Rechtsanwalt, Bremen



Nomos

Zitervorschlag: 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 978-3-7560-0802-5

2. Auflage 2024

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2024. 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

In den vergangenen Jahren ist das Gebäudeenergierecht in den Fokus des politischen Interesses gerückt. Hierzu haben insbesondere das im Oktober 2023 verabschiedete Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung und die vorangehende Debatte beigetragen. Die Gesetzesänderung hat bedeutsame Änderungen des GEG bewirkt, welche die vorliegende Neuauflage des Kommentars umfassend berücksichtigt.

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 Herrn Ass. jur. Tobias Birk. Anregungen und Hinweise aller Art sind unter ls-knauff@uni-jena.de herzlich willkommen.

Jena, im April 2024

Matthias Knauff

Bearbeiterverzeichnis

- Dr. Maria Batyрева*, Rechtsanwältin, Osborne Clarke, Köln
(mit *Dlouby*: §§ 71, 71e–g GEG)
- Tobias Birk*, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Friedrich-Schiller-Universität Jena
(Einleitung II: Kommunale Wärmeplanung)
- Dr. Alexander Dlouby*, LL.M., Rechtsanwalt, Osborne Clarke, Köln
(mit *Batyрева*: §§ 71, 71e–g GEG, mit *Niehues*: §§ 71j–l GEG)
- Dr. Ilka Dörrfuß*, Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Stuttgart
(§ 9a GEG)
- Dr. Christian Ertel*, Rechtsanwalt, TaylorWessing, München
(§§ 79, 81–88, 112, 113 GEG, mit *Reber*: § 80 GEG)
- Carsten von Gneisenau*, Mag. rer. publ., Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Stiftung Umweltenergierecht, Würzburg
(§ 2 Nr. 1, 3–6, §§ 6–9 GEIG)
- Joachim Held*, Mag. rer. publ., Rechtsanwalt, Nürnberg
(§§ 71i, 71m–o GEG)
- Peter Hennig*, Leiter Fachberatung, senercon GmbH, Berlin
(Technische Vorbemerkungen §§ 1 ff., 46 ff., 57, 61 ff., 65 ff., 69 ff., 74 ff., 78 ff., 92 ff., 104 ff. GEG; mit *Reber*: Technische Vorbemerkungen §§ 58 ff., 71 ff. GEG)
- Prof. Dr. Ekkehard Hofmann*, Universität Trier
(§§ 5, 7–9, 46–48, 51 GEG)
- Dr. Louise Kavacs*, Syndikusrechtsanwältin, 50Hertz Transmission GmbH, Berlin
(§§ 4 Abs. 4, 49, 50, 71a–d, 71h, 71p, 89–91 GEG)
- Prof. Dr. Matthias Knauff*, LL.M. Eur., Friedrich-Schiller-Universität Jena
(Einleitung I: Grundlagen, §§ 1–3, 4 Abs. 1–3, 6, 6a, 57, 58–60, 61–64, 65–68, 69, 70, 72, 73, 110, 111 GEG; mit *Vogler*: §§ 20–33 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*, *Truong* und *Roßbach*: § 103 GEG; mit *Truong* und *Winkelmann*: § 107
GEG)
- Dr. Philipp Neidig*, LL.M., Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlichen Raum, Wiesbaden
(mit *Schomerus*: §§ 92, 94, 96, 99, 101, 102 GEG)
- Lennart Niehues*, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Osborne Clarke, Köln
(mit *Dlouby*: §§ 71j–l GEG)
- Friederike Pfeifer*, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, re | Rechtsanwälte, Berlin
(§ 2 Nr. 2, 10, §§ 10, 12, 13, 16, 17 GEIG)
- Christian Reber*, Leiter Energieausweise, senercon GmbH, Berlin
(Technische Vorbemerkungen §§ 10 ff., 110 ff.; mit *Hennig*: Technische Vorbemerkungen §§ 58 ff., 71 ff. GEG; mit *Ertel*: § 80 GEG)
- Leo Reutter*, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Universität Kassel
(mit *Schomerus*: §§ 97, 98 GEG)

- Paul Roßbach*, Rechtsanwalt, PricewaterhouseCoopers Legal AG, Düsseldorf
(mit *Mussaeus*, *Truong* und *Stabl*: § 103 GEG)
- Dr. Jan-Philipp Sahle*, Syndikusrechtsanwalt, Unternehmensgruppe Sahle Wohnen,
Greven
(§§ 10–19 GEG)
- Prof. Dr. Thomas Schomerus*, Leuphana Universität Lüneburg
(§§ 93, 95, 100 GEG, mit *Neidig*: §§ 92, 94, 96, 99, 101, 102 GEG, mit *Reutter*: §§ 97, 98
GEG)
- Dr. Julian Senders*, Referendar, Kammergericht, Berlin
(§§ 74–78, 104–106, 108, 114, 115 GEG)
- Benjamin Stabl*, Manager, EY Strategy & Transactions GmbH, Düsseldorf
(mit *Mussaeus*, *Roßbach* und *Truong*: § 103 GEG, mit *Mussaeus* und *Truong*: § 107
GEG)
- Sophia Truong, LL.M. (Maastricht)*, Rechtsanwältin und Legal Lead der Sunrock
Holding Deutschland GmbH, Düsseldorf
(mit *Mussaeus*, *Roßbach* und *Stabl*: § 103 GEG; mit *Mussaeus* und *Stabl*: § 107 GEG)
- Dr. Ingrid Vogler*, Leiterin Energie und Technik, Bundesverband deutscher Woh-
nungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
(mit *Knauff*: §§ 20–33 GEG)
- Henning Winkelmann, LL.M.*, Rechtsanwalt, BBG und Partner Partnerschaftsgesell-
schaft mbB, Bremen
(§§ 60a–c, 109 GEG)

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Bearbeiterverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	17
Literaturverzeichnis	23
Einleitung I: Grundlagen	31
Einleitung II: Kommunale Wärmeplanung als Rahmen	57

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.	73
§ 1 Zweck und Ziel	76
§ 2 Anwendungsbereich	88
§ 3 Begriffsbestimmungen	103
§ 4 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand	128
§ 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	136
§ 6 Verordnungsermächtigung zur Verteilung der Betriebskosten und zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen	140
§ 6a Verordnungsermächtigung zur Versorgung mit Fernkälte	151
§ 7 Regeln der Technik	152
§ 8 Verantwortliche	157
§ 9 Überprüfung der Anforderungen an zu errichtende und bestehende Gebäude	158
§ 9a Länderregelung	159

Teil 2

Anforderungen an zu errichtende Gebäude

Technische Vorbemerkungen §§ 10 ff.	167
--	-----

Abschnitt 1: Allgemeiner Teil

§ 10 Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude	178
§ 11 Mindestwärmeschutz	180
§ 12 Wärmebrücken	183
§ 13 Dichtheit	186
§ 14 Sommerlicher Wärmeschutz	189

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

Unterabschnitt 1 Wohngebäude

§ 15	Gesamtenergiebedarf	196
§ 16	Baulicher Wärmeschutz	200
§ 17	Aneinandergereihte Bebauung	202

Unterabschnitt 2 Nichtwohngebäude

§ 18	Gesamtenergiebedarf	204
§ 19	Baulicher Wärmeschutz	209

Abschnitt 3: Berechnungsgrundlagen und -verfahren

§ 20	Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Wohngebäudes	212
§ 21	Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Nichtwohngebäudes	217
§ 22	Primärenergiefaktoren	220
§ 23	Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien	231
§ 24	Einfluss von Wärmebrücken	233
§ 25	Berechnungsrandbedingungen	236
§ 26	Prüfung der Dichtheit eines Gebäudes	241
§ 27	Gemeinsame Heizungsanlage für mehrere Gebäude	244
§ 28	Anrechnung mechanisch betriebener Lüftungsanlagen	245
§ 29	Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes bei aneinandergereihter Bebauung von Wohngebäuden	247
§ 30	Zonenweise Berücksichtigung von Energiebedarfsanteilen bei einem zu errichtenden Nichtwohngebäude	250
§ 31	Vereinfachtes Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude	253
§ 32	Vereinfachtes Berechnungsverfahren für ein zu errichtendes Nichtwohngebäude	257
§ 33	Andere Berechnungsverfahren	265
§§ 34–45	(weggefallen)	267

Teil 3

Anforderungen an bestehende Gebäude

Technische Vorbemerkungen §§ 46 ff.	267	
§ 46	Aufrechterhaltung der energetischen Qualität; entgegenstehende Rechtsvorschriften	271
§ 47	Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes	273
§ 48	Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung	277
§ 49	Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten	281
§ 50	Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes	288

§ 51 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Erweiterung und Ausbau	294
§§ 52–56 (weggefallen)	296

Teil 4

Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung

Abschnitt 1: Aufrechterhaltung der energetischen Qualität bestehender Anlagen

Unterabschnitt 1 Veränderungsverbot

Technische Vorbemerkungen § 57	297
§ 57 Verbot von Veränderungen; entgegenstehende Rechtsvorschriften	299

Unterabschnitt 2 Betreiberpflichten

Technische Vorbemerkungen §§ 58 ff.	301
§ 58 Betriebsbereitschaft	311
§ 59 Sachgerechte Bedienung	313
§ 60 Wartung und Instandhaltung	314
§ 60a Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen	317
§ 60b Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen	328
§ 60c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung	335

Abschnitt 2: Einbau und Ersatz

Unterabschnitt 1 Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen

Technische Vorbemerkungen §§ 61 ff.	339
§ 61 Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe	342
§ 62 Wasserheizung, die ohne Wärmeübertrager an eine Nah- oder Fernwärmeversorgung angeschlossen ist	346
§ 63 Raumweise Regelung der Raumtemperatur	347
§ 64 Umwälzpumpe, Zirkulationspumpe	351

Unterabschnitt 2 Klimaanlage und sonstige Anlagen der Raumlufttechnik

Technische Vorbemerkungen §§ 65 ff.	353
§ 65 Begrenzung der elektrischen Leistung	356
§ 66 Regelung der Be- und Entfeuchtung	358
§ 67 Regelung der Volumenströme	360
§ 68 Wärmerückgewinnung	363

Unterabschnitt 3 Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen

Technische Vorbemerkungen §§ 69 ff.	365
§ 69 Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen	367
§ 70 Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen	370

Unterabschnitt 4 Anforderungen an Heizungsanlagen; Betriebsverbot für Heizkessel

Technische Vorbemerkungen §§ 71 ff.	372
§ 71 Anforderungen an eine Heizungsanlage	382
§ 71a Gebäudeautomation	410
§ 71b Anforderungen bei Anschluss an ein Wärmenetz und Pflichten für Wärmenetzbetreiber	416
§ 71c Anforderungen an die Nutzung einer Wärmepumpe	419
§ 71d Anforderungen an die Nutzung einer Stromdirektheizung	420
§ 71e Anforderungen an eine solarthermische Anlage	422
§ 71f Anforderungen an Biomasse und Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate	425
§ 71g Anforderungen an eine Heizungsanlage zur Nutzung von fester Biomasse	437
§ 71h Anforderungen an eine Wärmepumpen- oder eine Solarthermie-Hybridheizung	446
§ 71i Allgemeine Übergangsfrist	450
§ 71j Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes	460
§ 71k Übergangsfristen bei einer Heizungsanlage, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen kann; Festlegungskompetenz	473
§ 71l Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage	488
§ 71m Übergangsfrist bei einer Hallenheizung	499
§ 71n Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer	507
§ 71o Regelungen zum Schutz von Mietern	517
§ 71p Verordnungsermächtigung zu dem Einsatz von Kältemitteln in elektrischen Wärmepumpen und Wärmepumpen-Hybridheizungen	529
§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen	530
§ 73 Ausnahme	536

Abschnitt 3: Energetische Inspektion von Klimaanlage

Technische Vorbemerkungen §§ 74 ff.	538
§ 74 Betreiberpflicht	540
§ 75 Durchführung und Umfang der Inspektion	545
§ 76 Zeitpunkt der Inspektion	549
§ 77 Fachkunde des Inspektionspersonals	551
§ 78 Inspektionsbericht; Registriernummern	555

**Teil 5
Energieausweise**

Technische Vorbemerkungen §§ 79 ff.	559
§ 79 Grundsätze des Energieausweises	563
§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	567
§ 81 Energiebedarfsausweis	577
§ 82 Energieverbrauchsausweis	578
§ 83 Ermittlung und Bereitstellung von Daten	586
§ 84 Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz	589
§ 85 Angaben im Energieausweis	592
§ 86 Energieeffizienzklasse eines Wohngebäudes	597
§ 87 Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige	598
§ 88 Ausstellungsberechtigung für Energieausweise	602

**Teil 6
Finanzielle Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien
für die Erzeugung von Wärme und Kälte und von
Energieeffizienzmaßnahmen**

Technische Vorbemerkungen §§ 89 ff.	607
§ 89 Fördermittel	610
§ 90 Geförderte Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	619
§ 91 Verhältnis zu den Anforderungen an ein Gebäude	622

**Teil 7
Vollzug**

Technische Vorbemerkungen §§ 92 ff.	628
§ 92 Erfüllungserklärung	631
§ 93 Pflichtangaben in der Erfüllungserklärung	648
§ 94 Verordnungsermächtigung	651
§ 95 Behördliche Befugnisse	661
§ 96 Private Nachweise	671
§ 97 Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers	682
§ 98 Registriernummer	694
§ 99 Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlagen	699
§ 100 Nicht personenbezogene Auswertung von Daten	712
§ 101 Verordnungsermächtigung; Erfahrungsberichte der Länder	716
§ 102 Befreiungen	723
§ 103 Innovationsklausel	738

**Teil 8
Besondere Gebäude, Bußgeldvorschriften, Anschluss- und
Benutzungszwang**

Technische Vorbemerkungen §§ 104 ff.	753
§ 104 Kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen	756

§ 105	Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz	759
§ 106	Gemischt genutzte Gebäude	765
§ 107	Wärmeversorgung im Quartier	768
§ 108	Bußgeldvorschriften	777
§ 109	Anschluss- und Benutzungszwang	789

Teil 9 Übergangsvorschriften

Technische Vorbemerkungen §§ 110 ff.	806	
§ 110	Anforderungen an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung und an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	809
§ 111	Allgemeine Übergangsvorschriften	810
§ 112	Übergangsvorschriften für Energieausweise	813
§ 113	Übergangsvorschriften für Aussteller von Energieausweisen	816
§ 114	Übergangsvorschrift über die vorläufige Wahrnehmung von Vollzugsaufgaben der Länder durch das Deutsche Institut für Bautechnik	818
§ 115	Übergangsvorschrift für Geldbußen	819
Anlagen	820	

Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)

Abschnitt 1: Anwendungsbereich; Begriffsbestimmungen

§ 1	Anwendungsbereich	855
§ 2	Begriffsbestimmungen	857

Abschnitt 2: Allgemeine Vorschriften

§ 3	An das Gebäude angrenzende Stellplätze	864
§ 4	Leitungsinfrastruktur	866
§ 5	Errichtung eines Ladepunktes	867

Abschnitt 3: Zu errichtende Gebäude

§ 6	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen	868
§ 7	Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen	870

Abschnitt 4: Bestehende Gebäude

§ 8	Größere Renovierung bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen	872
§ 9	Größere Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen	874
§ 10	Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen	875

**Abschnitt 5: Gemischt genutzte Gebäude, Lade- und
Leitungsinfrastruktur im Quartier, Unternehmererklärung und
Ausnahmen**

§ 11	Gemischt genutzte Gebäude	877
§ 12	Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier	880
§ 13	Unternehmererklärung	883
§ 14	Ausnahmen	885

Abschnitt 6: Bußgeld- und Schlussvorschriften

§ 15	Bußgeldvorschriften	886
§ 16	Übergangsvorschriften	887
§ 17	Inkrafttreten	887
	Stichwortverzeichnis	889