

Lokalbaukommission

---

## Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Informationen für die Praxis



### Impressum

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

Druck: Stadtkanzlei

Gedruckt auf Papier aus  
100 % Recyclingpapier

Mai 2024  
Fotos: Michael Nagy, LHM

[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

**Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist seit dem 1. November 2020 in Kraft. In Bayern gilt zusätzlich die Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn). Seit 2023 gelten für Neubauten höhere Anforderungen, zudem wurde am 01.01.2024 das Gesetz aktualisiert.**

### Neubauten

Alle neu gebauten Gebäude müssen Niedrigenergiegebäude sein. Das heißt, sie haben eine hohe Energieeffizienz, ihr Energiebedarf ist niedrig und ein großer Teil ihrer benötigten Energie kommt aus erneuerbaren Quellen. Der Gesamtenergiebedarf und die Qualität der Gebäudehülle müssen unter den Vorgaben des GEG liegen.

### Bestandsgebäude

Auch wenn ein bestehendes Gebäude nicht umgebaut wird, hat es bestimmte Anforderungen zu erfüllen. Zum Beispiel dürfen Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, in der Regel nicht mehr betrieben werden. Geschossdecken sind nach den Vorgaben des GEG zu dämmen, wenn sie nicht über einen Mindestwärmeschutz verfügen. Das betrifft zum Beispiel eine Geschossdecke zum Dachboden ohne Dämmung. Bei der Erneuerung, dem Ersatz oder dem neuen Einbau von Außenbauteilen sind Regeln einzuhalten. Werden mehr als zehn Prozent der Bauteile ausgetauscht, müssen die Werte des GEG eingehalten werden. Dies gilt auch für Ausbauten und Erweiterungen, bei denen die Vorgaben des GEG zu beachten sind.

### Anlagentechnik

Neue Heizungen müssen in Neubauten und bestehenden Gebäuden 65 % ihrer Energie aus erneuerbaren Quellen gewinnen. Dazu können Anschlüsse an Wärme- oder Wasserstoffnetze oder Wärmepumpen genutzt werden. Der Startzeitpunkt für diese Regel hängt von der lokalen Wärmeplanung ab. Hierzu gibt es auch bestimmte Übergangsfristen.

### Vollzug und Beratung

In Bayern regelt die AVEn-Verordnung die Umsetzung des GEG. In München ist die Lokalbaukommission zuständig und berät auch bei Fragen rund um das GEG.

### Energieausweise

Jedes neue Gebäude benötigt einen Energieausweis. Dieser dokumentiert die energetischen Eigenschaften, somit sind Gebäude gut vergleichbar. Der Ausweis ist maximal zehn Jahre gültig und muss anschließend neu ausgestellt werden. Die Lokalbaukommission kann einen Energieausweis anfordern. Wenn ein Regelverstoß vorliegt, kann ein Bußgeld bis zu 10.000 Euro fällig werden. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, benötigen keinen Energieausweis.

**Es gibt zwei Arten von Energieausweisen:**

#### Energiebedarfsausweis

Aus den energetischen Eigenschaften des Gebäudes wird der Energiebedarf berechnet. Diese Berechnung erstellen Fachleute wie zum Beispiel Energieberater\*innen. Der Energiebedarfsausweis wird den Eigentümer\*innen sofort nach Fertigstellung des Gebäudes übergeben.

#### Energieverbrauchsausweis

Diesen Ausweis dürfen nur Personen mit besonderen Aus- oder Weiterbildungen wie zum Beispiel Energieberater\*innen ausstellen. Hier wird der echte Verbrauch in der Vergangenheit dargestellt. Die Verbrauchsdaten müssen mindestens 36 Monate umfassen und die neueste Abrechnungsperiode darf höchstens 18 Monate zurückliegen. Wenn man mit der Heizung und dem Warmwasser verschwenderisch umgeht, sagt dieser Energieausweis wenig aus.

### Nachweise

#### Unternehmererklärung

Fachunternehmer\*innen müssen nach dem Abschluss ihrer Arbeiten eine schriftliche Erklärung abgeben, in der sie bestätigen, dass die veränderten oder neuen Teile der Gebäude oder Anlagen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Dies betrifft unter anderem:

- Veränderungen an Außenteilen des Gebäudes
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Installation von Zentralheizungen
- Einbau von Umwälzpumpen in Zentralheizungen und Zirkulationspumpen in

Warmwasseranlagen

- Erstinstallation, Austausch oder Isolierung von Rohrleitungen für Heizung und Warmwasser oder für Kühlung und Kaltwasser
  - Einbau von Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen oder zentralen Einheiten
  - Durchführung eines hydraulischen Abgleichs oder anderer Maßnahmen zur Verbesserung der Heizungseffizienz
- Eigentümer\*innen müssen diese Erklärung mindestens 10 Jahre lang aufbewahren und auf Anfrage der Lokalbaukommission vorlegen.

#### Erfüllungserklärung

Bauherr\*innen sind vor Baubeginn verpflichtet, die Anforderungen des GEG in Form einer Erfüllungserklärung nachzuweisen. In der Baubeginnsanzeige ist unter Punkt 7 anzugeben, ob die Erklärung notwendig wurde. Bei neuen Gebäuden ist die Erfüllungserklärung immer nötig. Bei Umbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude nur, wenn Berechnungen für das ganze Gebäude gemacht wurden. Die Lokalbaukommission kann die Erfüllungserklärung jederzeit anfordern.

#### Nachweisberechtigte zum Ausstellen der Erfüllungserklärung:

- In der Regel sind das Architekt\*innen oder Bauingenieur\*innen
- Spezielle Sachverständige (AVEn), die in Listen in der Architektenkammer oder in der Bayerischen Ingenieurkammer Bau geführt werden, können diese Erklärung ausstellen.

#### Ausnahmen für Denkmäler

Bei Baudenkmalern oder bei Gebäuden mit besonders wertvoller Bausubstanz können Ausnahmen gemacht werden. Diese sind möglich, wenn energetische Maßnahmen das Gebäude oder sein Aussehen beeinträchtigen würden. Auch wenn Lösungen zu aufwendig wären, sind Ausnahmen möglich. Es wird empfohlen die Untere Denkmalschutzbehörde einzubeziehen. Eine Dokumentation des Gebäudes kann bei Kontrollen die Gründe für Ausnahmen erklären.

Untere Denkmalschutzbehörde



### Befreiungen

Um Härtefälle zu vermeiden, können Befreiungen beantragt werden. Eine Befreiung vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist möglich, wenn andere Maßnahmen die Ziele ebenso erfüllen. Dabei müssen die Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig reduziert werden. Wenn besondere Umstände zu einer unzumutbaren Härte führen, kann auch eine Befreiung beantragt werden. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn die Kosten für bauliche Veränderungen im Vergleich zu den Energieeinsparungen zu hoch sind, oder wenn soziale bzw. persönliche Gründe vorliegen. Eine Befreiung ist bei der Lokalbaukommission zu beantragen und eine sachverständige Person muss die Voraussetzungen für eine Befreiung bescheinigen. Entscheidet die Lokalbaukommission nicht innerhalb von drei Monaten, gilt die Befreiung als genehmigt. Genaue Informationen sind in der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) enthalten. Auch die unten angegebene Fachstelle kann Auskunft geben. Wenn unzumutbare Härten soziale oder persönliche Gründe haben, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme besonders wichtig.

#### Fachstelle Vollzug gebäudebezogenes Energierecht Beratung nach telefonischer Vereinbarung

089 233-26590  
089 233-25500  
plan.ha4-12-E@muenchen.de

#### Sachverständige für Befreiungen

Bayerische Ingenieurkammer BAU



Bayerische Architektenkammer



#### Publikationen

Energetische Modernisierung  
Flyer



Gebäudeenergiegesetz  
Flyer

#### Weitere Informationen

www.muenchen.de/lbk

Bundesministeriums für Wirtschaft und  
Energie:  
www.bmwi.de

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr:  
www.stmb.bayern.de

