

Neubauten von bisher 75 Prozent des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes auf 55 Prozent zu reduzieren. Bereits am 29. Juli 2022 ist in § 102 GEG eine befristete Erleichterung zur Unterbringung von Geflüchteten in Kraft getreten: Im neuen Absatz 4 ist geregelt, dass bis zum 31. Dezember 2024 die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag die zulässige Nutzungsdauer von Gebäuden im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 6 und des § 104 Satz 2 um weitere 2 Jahre verlängern können, wenn ansonsten die Unterbringung von Geflüchteten durch die öffentliche Hand oder im öffentlichen Auftrag erheblich verzögert würde.

Der Vollzug des GEG wird – wie zuvor der Vollzug der EnEV – in der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) geregelt. Die Anpassungen der AVEn an das GEG sind am 1. Mai 2021 in Kraft getreten (GVBl. S. 205). Außerdem wurde die „Gemeinsame Bekanntmachung des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie und des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hinsichtlich der Übertragung der Stichprobenkontrolle von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlagen“ angepasst. Diese Gemeinsame Bekanntmachung vom 7. Dezember 2021 und die AVEn liegen als Anlagen bei.

Zum Vollzug des GEG geben wir in Abstimmung mit dem Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie die folgenden, die Regelungen von GEG und AVEn erläuternden Hinweise. Sie treten an die Stelle unserer mit Schreiben vom 15. Oktober 2020 gegebenen Vollzugshinweise.

1. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für den Vollzug des GEG wird bei den unteren Bauaufsichtsbehörden gebündelt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 AVEn); für Vorhaben im Sinn des Art. 73 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) verbleibt die Zuständigkeit bei den Regierungen. Nach § 95 Satz 1 GEG kann die zuständige Behörde im Einzelfall die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem GEG die erforderlichen Anordnungen treffen. Dritte, die für den Bauherrn oder Eigentümer an der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder technischen Anlagen eines Gebäudes beteiligt sind, haben Anordnungen der Behörde, die sich auch an sie richten, unmittelbar zu befolgen (Satz 2).

Die Zuständigkeit für den Vollzug des EEWärmeG war bislang in Art. 15 Zust-WiG den Kreisverwaltungsbehörden zugewiesen. Diese Regelung hat durch das Außerkrafttreten des EEWärmeG am 1. November 2020 ihre Grundlage verloren und wurde entsprechend durch § 10 des Gesetzes von 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) mit Wirkung zum 01.02.2021 aufgehoben. Der auf Grund dieser Aufhebung obsolet gewordene § 1 Absatz 1 Nr. 12 GrKrV wurde entsprechend in § 2 aufgehoben.

Dem Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) werden die Aufgaben einer Registrierstelle für Energieausweise und Klimaanlagen-Inspektionsberichte im Sinne des § 98 GEG übertragen (§ 6 Abs. 1 AVE n), außerdem die Aufgaben einer Kontrollstelle im Sinne des § 99 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 GEG, soweit die Prüfaufgaben elektronisch durchgeführt werden. Diese Aufgabenübertragung durch die Länder wurde notwendig, weil die Übergangsregelung in § 114 Satz 3 GEG, mit der der Bund dem DIBt die Aufgaben einer Registrier- und Kontrollstelle zugewiesen hat, befristet ist. Kontrollstelle im Übrigen bleibt die Bayerische Ingenieurekammer-Bau (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 AVE n). Sie kooperiert im Rahmen dieser Aufgabenübertragung mit der Bayerischen Architektenkammer.

2. Erfüllungserklärung

Für ein zu errichtendes Gebäude hat nach § 92 Absatz 1 Satz 1 GEG der Bauherr oder Eigentümer durch eine Erfüllungserklärung nachzuweisen oder zu bescheinigen, dass die Anforderungen des GEG eingehalten werden. Dies gilt auch für Änderungen im Sinne des § 48 Satz 1 GEG, wenn unter Anwendung des § 50 Absatz 1 und 2 GEG für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 50 Absatz 3 GEG durchgeführt werden (unter Anwendung der sog. „140 %-Regel“); die Pflicht besteht auch in den Fällen der Erweiterung oder des Ausbaus nach § 51 GEG (§ 92 Absatz 2 GEG). Aufgrund dieser bundesgesetzlichen Regelungen konnte die bisher in § 5 Abs. 1 AVE n geregelte Pflicht, die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Neubauten nachzuweisen („Energienachweis“), entfallen.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 AVE n muss die Einhaltung der Anforderungen des GEG mittels Erfüllungserklärung abweichend von § 92 Abs. 1 Satz 2 GEG vor Baubeginn nachgewiesen werden. Sie ist der unteren Bauaufsichtsbehörde

auf Verlangen vorzulegen (Satz 2) und muss zusammen mit den bautechnischen Nachweisen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen (Satz 3).

Die Pflichtangaben der Erfüllungserklärung regelt § 93 GEG; die AVE n trifft hier keine Regelungen zum näheren Umfang der Nachweispflicht im Sinne von § 93 Satz 3 GEG. Vorgaben zur Form der Erfüllungserklärung bestehen nicht. Eine Erfüllungserklärung darf ausstellen, wer Sachverständiger nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AVE n oder nach Art. 61 Abs. 2, 3 und 4 Nr. 2 bis 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bauvorlageberechtigt ist (§ 5 Abs. 2 AVE n). Dies entspricht der alten Regelung zur Berechtigung, den Energienachweis zu führen.

3. Sachverständige nach § 3 Abs. 1 AVE n

Die Beteiligung von Sachverständigen nach § 3 Abs. 1 AVE n beim Vollzug des GEG wird beibehalten. Weiterhin sind Sachverständige die in einer von der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau geführten Liste unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz AVE n eingetragenen Personen.

In begründeten Einzelfällen kann die untere Bauaufsichtsbehörde weiterhin verlangen, dass Vollständigkeit und Richtigkeit von Erfüllungserklärung und Energieausweis von Sachverständigen nach § 3 Abs. 1 AVE n bescheinigt werden (§ 5 Abs. 3 Satz 1 AVE n); die Regelung erstreckt sich jetzt auch auf die Unternehmererklärungen, um der zunehmenden Komplexität der verwendeten Haustechnik gerecht zu werden. Wie bisher wird die Erfüllungserklärung im Übrigen nicht geprüft (Satz 2).

Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 AVE n muss das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 102 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (Erreichung der Ziele des GEG durch andere Maßnahmen im gleichen Umfang) oder Nr. 2 Alternative 1 GEG (unbillige Härte wegen unangemessenen Aufwands) von einem Sachverständigen nach § 3 Abs. 1 AVE n bescheinigt werden. Über Befreiungen wegen unbilliger Härte in sonstiger Weise (§ 102 Abs. 1 Nr. 2 Alternative 2 GEG) entscheidet die zuständige Behörde ohne Vorlage einer Sachverständigenbescheinigung.

Die Unterscheidung zwischen den Befreiungen von Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien und den Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz wird gemäß der GEG-Systematik beendet. Mit der Einfügung des Satzes 2 in Absatz 1 wird die bisher für Befreiungen nach dem EEWärmeG geltende Genehmigungsfiktion des früheren Art. 15 Absatz 3 Satz 2 ZustWiG fortgeführt und auf alle Fälle der Befreiungen nach GEG ausgedehnt: Entschieden die zuständige Behörde nicht innerhalb der Frist nach Art. 42a Abs. 2 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes, gilt die Erlaubnis als erteilt.

Der neu eingefügte Satz 3 stellt sicher, dass auch das Vorliegen der Voraussetzungen für Befreiungen nach der Innovationsklausel des § 103 Absatz 1 GEG von einer sachverständigen Person bescheinigt wird.

Der neu eingefügte Verweis in Absatz 3 passt die Regelung des früheren Art. 15 Absatz 3 Satz 3 ZustWiG im Sinne eines schlanken Vollzuges an: Bescheinigungen sachverständiger Personen sind bei öffentlichen Bauvorhaben von Bund, Ländern und Kommunen nicht erforderlich, sofern deren Baudienststellen ausreichend qualifiziert besetzt sind.

4. Stichprobenkontrolle von Energieausweisen und Klimaanlageninspektionsberichten

Inhalte, Durchführung und Umfang der Stichprobenkontrolle von Energieausweisen und Klimaanlageninspektionsberichten durch die Kontrollstelle nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 AVEn werden in § 6 Abs. 3 AVEn sowie in der Gemeinsamen Bekanntmachung hinsichtlich der Übertragung der Stichprobenkontrolle geregelt. Die Aufgabenübertragung auf die Bayerische Ingenieurekammer-Bau umfasst die Kontrolle der Energieausweise und Inspektionsberichte für Klimaanlagen im Umfang der vom DIBt jährlich gezogenen Stichproben, die Durchsetzung des Herausgabe- bzw. Übermittlungsverlangens nach § 99 Abs. 6 Satz 1 GEG von Daten, die für die Stichprobenkontrolle erforderlich sind, und die Durchführung von Ordnungswidrigkeitsverfahren bei Zuwiderhandlung, des weiteren jährliche Dokumentationen und Teilnahmen an Arbeitsgruppen und Erfahrungsaustauschen zur Stichprobenkontrolle (Gemeinsame Bekanntmachung Nr. 2).

Der neu eingefügte § 6 Absatz 3 AVEn ermöglicht es der Kontrollstelle, das Prüfergebnis bei Feststellung eines fehlerhaften Energieausweises sowohl dem Energieausweisersteller als auch der für den Vollzug zuständigen Behörde mitzuteilen. Weiter wird es der Kontrollstelle ermöglicht, den Ausweisersteller über den Abschluss des Prüfverfahrens zu informieren. Die zuständige Behörde kann, wenn sie Kenntnis von Fehlern im Energieausweis bzw. Inspektionsbericht über Klimaanlageanlagen erlangt, über die Einleitung weiterer Maßnahmen entscheiden. Auf die Bußgeldvorschriften in § 108 GEG wird hingewiesen. Soweit aufgrund der Prüfergebnisse der Kontrollstelle Vollzugsmaßnahmen ergriffen werden, bitten wir, die Kontrollstelle nach Abschluss nach Möglichkeit zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefan Kraus
Leitender Ministerialrat

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

E-Mail

Bayerische Ingenieurekammer-Bau
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Schloßschmidstraße 3
80639 München

—

Anlage(n)

Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) vom 22.
Januar 2002, zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 13. April 2021
(GVBl. S. 205)
Bekanntmachung hinsichtlich der Übertragung der Stichprobenkontrolle von
Energieausweisen und Inspektionsberichten vom 7. Dezember 2021

—

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

gez. Stefan Kraus
Leitender Ministerialrat