

**Verordnung der Landesregierung und des Umweltministeriums  
zur Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes  
(GEG-Durchführungsverordnung – GEG-DVO)**

Vom

Es wird verordnet auf Grund von

1. § 94 Satz 1 und § 101 Absatz 1 und 2 Satz 1 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
2. § 4 Absatz 1 und 2 des Landesverwaltungsgesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 313, 314), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 185) geändert worden ist, und
3. § 36 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 603), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607, 4617) geändert worden ist:

**§ 1**

**Zuständigkeit**

(1) Die unteren Baurechtsbehörden nach § 46 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 Satz 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind für die Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes zuständig, soweit in dieser Verordnung nichts anderes bestimmt ist. Sie unterliegen dabei der Fachaufsicht der Regierungspräsidien.

(2) Die den Gemeinden und den Verwaltungsgemeinschaften nach § 46 Absatz 2 Satz 1 LBO durch Absatz 1 übertragenen Aufgaben sind Pflichtaufgaben nach Weisung.

(3) Zuständige Behörde für Stichprobenkontrollen von Inspektionsberichten über Klimaanlageanlagen und über kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen nach § 78 GEG und Energieausweisen nach § 79 GEG sowie für die nicht personenbezogene Auswertung von Daten nach § 100 Absatz 1 GEG ist das Regierungspräsidium Tübingen, Landesstelle für Bautechnik (Kontrollstelle Land). Die vorläufige

Aufgabenwahrnehmung durch das Deutsche Institut für Bautechnik nach § 114 GEG bleibt davon unberührt. Die Kontrollstelle Land kann die zuständige untere Baurechtsbehörde mit der Inaugenscheinnahme nach § 99 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 GEG beauftragen.

(4) Zuständige Behörde für

1. Befreiungen nach § 102 Absatz 1 GEG und das Verlangen der Vorlage einer Beurteilung der Erfüllung der Voraussetzungen durch qualifizierte Sachverständige nach § 102 Absatz 3 Satz 2 GEG,
2. Befreiungen nach § 103 Absatz 1 GEG und die Entgegennahme des Berichts nach § 103 Absatz 2 Satz 1 GEG

ist die Kontrollstelle Land.

(5) Die für die Fachaufsicht zuständigen Behörden können den nachgeordneten Behörden unbeschränkt Weisung erteilen.

(6) Die Kontrollstelle Land ist Verwaltungsbehörde im Sinne von § 36 Absatz 1 Nummer 1 OWiG bei Ordnungswidrigkeiten nach § 108 Absatz 1 Nummer 15, 17 und 21 GEG; für alle übrigen Ordnungswidrigkeiten nach § 108 GEG ist die zuständige untere Baurechtsbehörde Verwaltungsbehörde.

## § 2

### Erfüllungserklärungen

(1) Für alle in den Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes fallenden zu errichtenden Gebäude ist im Auftrag des Bauherrn die Einhaltung der Anforderungen von Teil 2 des Gebäudeenergiegesetzes, Teil 4 des Gebäudeenergiegesetzes und Teil 5 des Gebäudeenergiegesetzes durch eine Erfüllungserklärung nach § 92 Absatz 1 Satz 1 GEG in Verbindung mit § 93 GEG von einem Entwurfsverfasser nach § 43 LBO nachzuweisen. Für die Zuziehung von Sachkundigen durch den Entwurfsverfasser gilt § 43 Absatz 2 LBO entsprechend. Sachkundige sind Personen nach § 88 Absatz 1 GEG. Der Bauherr hat die Erfüllungserklärung der zuständigen unteren Baurechtsbehörde nach Fertigstellung des Gebäudes unverzüglich

vorzulegen. Der Bauherr hat sicherzustellen, dass dem Eigentümer des Gebäudes die Erfüllungserklärung spätestens nach Fertigstellung des Gebäudes übergeben wird.

(2) Werden bei einem in den Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes fallenden bestehenden Gebäude Änderungen im Sinne des § 48 Satz 1 GEG ausgeführt, ist im Auftrag des Eigentümers die Einhaltung der Anforderungen von Teil 3 bis 5 des Gebäudeenergiegesetzes durch eine Erfüllungserklärung nach § 92 Absatz 2 Satz 1 GEG von einer sachkundigen Person nach § 88 Absatz 1 GEG nachzuweisen, wenn unter Anwendung des § 50 Absatz 1 und 2 GEG für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 50 Absatz 3 GEG durchgeführt werden. Die Pflicht nach Satz 1 besteht auch in den Fällen des § 51 GEG. Absatz 1 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Der Eigentümer hat die Erfüllungserklärung nach diesem Absatz der zuständigen unteren Baurechtsbehörde nach Fertigstellung der Maßnahme unverzüglich vorzulegen.

(3) Die Pflichten des Bauherrn nach Absatz 1 bestehen auch, wenn dieser zugleich Eigentümer des Gebäudes ist.

### § 3

#### Verfahren nach § 103 GEG

Der Abschluss einer Maßnahme, für die nach § 103 Absatz 1 GEG eine Befreiung von den Anforderungen des § 10 Absatz 2 GEG erteilt wurde, ist der Kontrollstelle Land unverzüglich durch den Bauherrn anzuzeigen. Der Bauherr hat den Bericht gemäß § 103 Absatz 2 Satz 1 GEG der Kontrollstelle Land spätestens ein Jahr nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

### § 4

#### Textform

Erfüllungserklärungen nach § 2 bedürfen der Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Das Umweltministerium kann auf seiner Internetseite Muster für Erfüllungserklärungen und sonstige Nachweise und Erklärungen zur Verfügung stellen.

### § 5

## Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten von Klimaanlagen

(1) Die Kontrollstelle Land kann zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach §§ 99 Absatz 1 und 100 Absatz 1 GEG fachkundige Personen hinzuziehen; fachkundige Personen sind Personen nach § 88 Absatz 1 sowie § 77 Absatz 2 und 3 GEG.

(2) Hat die Kontrolle nach § 99 Absatz 1 GEG ergeben, dass ein Inspektionsbericht über Klimaanlagen oder über kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen nach § 78 GEG oder ein Energieausweis nach § 79 GEG

1. die Anforderungen nach §§ 74 bis 78 oder 79 bis 86 Absatz 1 GEG nicht erfüllt oder
2. von einer Person ausgestellt wurde, die nicht die Voraussetzungen für die Durchführung einer Inspektion einer Klimaanlage oder einer kombinierten Klima- und Lüftungsanlage nach § 77 GEG oder für die Ausstellung eines Energieausweises nach § 88 Absatz 1 GEG erfüllt,

teilt die Kontrollstelle Land dies dem Aussteller mit. Sie kann vom Aussteller Angaben zum Eigentümer des Gebäudes und zu dessen Adresse sowie Angaben zur Adresse des Gebäudes verlangen. Die Kontrollstelle Land teilt das Ergebnis der Kontrolle dem Eigentümer des Gebäudes und der zuständigen unteren Baurechtsbehörde mit. Die nach Satz 3 der unteren Baurechtsbehörde mitgeteilten Daten dürfen von dieser, soweit sie personenbezogene Daten enthalten, nur für Verfahren nach § 95 GEG verarbeitet werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist, und nur bis zum rechtskräftigen Abschluss dieser Verfahren einschließlich etwaiger Vollstreckungsmaßnahmen gespeichert oder aufbewahrt werden. Wird kein Verfahren nach § 95 GEG eingeleitet, sind die mitgeteilten Daten, soweit sie personenbezogene Daten enthalten, spätestens nach zwei Jahren zu löschen oder zu vernichten. Ergeben sich bei der Kontrolle Anhaltspunkte, dass ein Entwurfsverfasser, der Bauherr, der Eigentümer eines Gebäudes oder eine fachkundige Person gegen eine Vorschrift dieser Verordnung oder des Gebäudeenergiegesetzes, die nicht von der Kontrollstelle Land vollzogen wird, verstoßen hat, übermittelt die Kontrollstelle Land der zuständigen unteren Baurechtsbehörde die für eine Überprüfung dieses Sachverhalts erforderlichen Daten. Für die nach Satz 4 übermittelten Daten gilt § 99 Absatz 7 Satz 2 und 3 GEG entsprechend.

(3) Die Kontrollstelle Land hat die Daten nach § 100 Absatz 1 GEG zu speichern und dem Umweltministerium zum 31. Januar 2022, danach alle drei Jahre, eine mit ihm abgestimmte Auswertung der Daten mindestens zu den Merkmalen nach § 100 Absatz 2 und 3 GEG sowie einen Bericht über die wesentlichen Erfahrungen mit den Stichprobenkontrollen vorzulegen.

## § 6

### Ausnahmen für Gebäude öffentlicher Körperschaften

Die §§ 1 und 2 Absatz 1 Satz 4 und 5 sowie Absatz 2 Satz 4 gelten nicht für Gebäude des Bundes, des Landes, einer anderen Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts oder einer Kirche, soweit nach § 70 Absatz 1 LBO die Zustimmung an die Stelle der Baugenehmigung tritt. Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die Maßnahme den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entspricht.

## § 7

### Übergangsvorschriften

(1) Bei Vorhaben, auf die die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes anzuwenden sind und für die im Falle der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens die Bauantragstellung bei der zuständigen Behörde, im Falle der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens die Kenntnisgabe bei der zuständigen Behörde und im Falle der Verfahrensfreiheit der Baubeginn vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung erfolgte, gilt § 2 mit der Maßgabe, dass nur die endgültige Fassung der Erfüllungserklärung unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes oder der Maßnahme der zuständigen unteren Baurechtsbehörde vorzulegen ist.

(2) Die Zuständigkeit und das Verfahren für Vorhaben, Anträge auf Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen, auf die nach § 111 Absatz 1 GEG die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes nicht anzuwenden sind, richten sich nach den Bestimmungen der EnEV-Durchführungsverordnung vom 8. November 2016 (GBl. S. 600, ber. 2017 S. 74), die durch Artikel 47 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43) geändert worden ist, und der Verordnung des Umweltministeriums und des Finanz- und Wirtschaftsministeriums über Zuständigkeiten nach dem Erneuerbare-

Energien-Wärmegesetz vom 28. November 2008 (GBl. S. 471), die durch Artikel 145 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 82) geändert worden ist.

(3) Wenn der Bauherr gemäß § 111 Absatz 3 GEG die Anwendung neuen Rechts verlangt, findet abweichend von Absatz 2 diese Verordnung Anwendung.

## § 8

### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten die EnEV-Durchführungsverordnung vom 8. November 2016 (GBl. S. 600, ber. 2017 S. 74), die durch Artikel 47 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43) geändert worden ist, und die Verordnung des Umweltministeriums und des Finanz- und Wirtschaftsministeriums über Zuständigkeiten nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 28. November 2008 (GBl. S. 471), die durch Artikel 145 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 82) geändert worden ist, außer Kraft.

Stuttgart, den

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg

Kretschmann

Strobl

Dr. Bayaz

Schopper

Bauer

Walker

Dr. Hoffmeister-Kraut

Lucha

Gentges

Hermann

Hauk

Razavi

Hoogvliet

Bosch

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### I. Zielsetzung

Zum 1. November 2020 ist auf Bundesebene das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten und ersetzt die bisher geltenden Vorschriften. Diese Neuordnung ist auf Landesebene auch bei den nach wie vor erforderlichen Zuständigkeits- und Durchführungsvorschriften nachzuvollziehen. Daher ist eine GEG-Durchführungsverordnung zu erlassen.

Soweit möglich werden die Regelungen der EnEV-DVO sowie der EEWärmeGZuVO in der Sache beibehalten. Zugleich wird der Vollzug des GEG im Rahmen der gegebenen Regelungskompetenz möglichst effizient und bürgernah geregelt.

#### II. Wesentlicher Inhalt

Das GEG als bundesgesetzliche Regelung enthält keine Vorschriften über die Behördenzuständigkeit und ebenso nur rudimentär Verfahrensvorschriften. Die vorliegende Verordnung ergänzt diesen Inhalt, um das GEG im Land vollzugsfähig zu machen. Die Verordnung orientiert sich im Wesentlichen an den Regelungen und Inhalten der Vorgängerverordnungen. Dies ist auch darin begründet, dass das GEG im Wesentlichen eine formale Zusammenfassung der Vorgängervorschriften ohne grundlegende inhaltliche Veränderungen darstellt.

Die Zuständigkeit der unteren Baurechtsbehörden für den Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes mit Ergänzung durch die Landesstelle für Bautechnik (Kontrollstelle Land) beim Regierungspräsidium Tübingen bei Befreiungen sowie bei Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten wird im Wesentlichen unverändert beibehalten.

Die spezielle Zuständigkeit für Befreiungen aufgrund der neuen Innovationsklausel in § 103 GEG wird ebenfalls auf die Kontrollstelle Land übertragen.

Das GEG führt eine neue einheitliche Erfüllungserklärung für den Nachweis der Effizianzorderungen und der Anforderungen an den Einsatz erneuerbarer Energien gegenüber der unteren Baurechtsbehörde ein. Die im Gesetzgebungsverfahren geforderte Zusammenfassung dieses Erfüllungsnachweises mit dem Energieausweis wurde nicht realisiert, weshalb der Energieausweis als informatorisches Instrument fortbesteht. Die genauen Anforderungen an das Verfahren und den Vollzug, an die Ausstellungsberechtigung, an Pflichtangaben in der Erfüllungserklärung und die vorzulegenden Nachweise, an den Vorlagezeitpunkt sowie die Übertragung von Ermächtigungen an andere Stellen, Behörden oder Sachverständige werden in der Durchführungsverordnung geregelt.

### III. Alternativen

Die Neuordnung des Gebäudeenergierechts auf Bundesebene durch den Erlass des GEG und die damit verbundene Aufhebung der bisherigen Vorschriften (Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)) erfordert zwingend die Anpassung der landesrechtlichen Durchführungsvorschriften. Das GEG erfordert zwingend Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften auf Länderebene, vgl. § 92 GEG (Erfüllungserklärung) sowie § 94 GEG (Verordnungsermächtigung).

#### IV. Wesentliche Ergebnisse der Rechtsfolgenabschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung

In der Neufassung der GEG-Durchführungsverordnung werden in erster Linie Regelungen zur Zuständigkeit und zur Abwicklung des Verwaltungsverfahrens getroffen. Materielle Anforderungswerte, die das GEG an die jeweiligen Gebäude stellt, werden nicht berührt. Von der Fassung der GEG-Durchführungsverordnung sind im Wesentlichen die Zielbereiche „III. Arbeit und Beschäftigung“, „VII. Energie und Klima“ und „IX. Öffentliche Haushalte, Justiz und Verwaltung“ betroffen.

Auf die Bereiche Mensch und Gesellschaft, Gesundheit und Ernährung, Bildung und Forschung, Verkehr und Mobilität, Globalisierung und internationale Verantwortung hat das Gesetz keine oder keine nennenswerten Auswirkungen. Sonstige, insbesondere nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich. Die Verordnung betrifft Frauen und Männer gleichermaßen und hat keine geschlechterspezifischen Auswirkungen.

Die in der GEG-Durchführungsverordnung vorgesehene Neuregelung zu den Zuständigkeiten sowie die Einführung der Erfüllungserklärung ist aufgrund EU- und Bundesrecht zwingend. Hierdurch werden die Qualität, Verlässlichkeit und Aussagekraft behördlicher Entscheidungen erhöht und so deren Akzeptanz verbessert. Die Erfüllungserklärung erleichtert den unteren Baurechtsbehörden die Plausibilitätskontrolle und Überprüfung der Ausführung. Die unteren Baurechtsbehörden waren schon für den Vollzug des bisherigen Gebäudeenergierechts zuständig. Eine wesentliche Mehrbelastung der rund 200 Gemeinden oder Gemeindeverbände, die untere Baurechtsbehörden sind, ist keinesfalls zu erwarten, weshalb mangels Konnexitätsrelevanz ein finanzieller Ausgleich nach Artikel 71 Absatz 3 Satz 3 der Landesverfassung ausscheidet. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Bündelung und Abstimmung der bisher auf drei unterschiedliche Vorschriften verteilten Regelungen in ein zusammengefasstes GEG

und die damit verbundene Straffung der Vorlageregelungen für die Unterlagen und Nachweise im Rahmen des Vollzugs des GEG zu Entlastungen der unteren Baurechtsbehörden führen werden.

#### V Gesamtergebnis der Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands

##### 1. Bürgerinnen und Bürger

Gesamter zusätzlicher Erfüllungsaufwand pro Jahr ca. 2.800 Stunden.

##### 2. Wirtschaft

Eine neue Informationspflicht mit zusätzlichen Bürokratiekosten von 69.800 Euro jährlich. Drei Informationspflichten werden aufgehoben.

##### 3. Verwaltung

Gesamter zusätzlicher Erfüllungsaufwand von 133.100 Euro jährlich.

## **B. Einzelbegründung**

### **Zu § 1**

#### Zu Absatz 1

Die Regel- beziehungsweise Auffangzuständigkeit für die unteren Baurechtsbehörden wird aus § 1 Absatz 1 der EnEV-DVO vom 8. November 2016 (GBl. 2016, 600, ber. 2017 S. 74) und § 1 Absatz 1 der EEWärmeGZuVO vom 28. November 2008 (GBl. 2008, 471, ber. 2012 S. 65, 82) übernommen. Mit Satz 2 wird klargestellt, dass die unteren Baurechtsbehörden nach § 46 Absatz 2 LBO bei der Aufgabenwahrnehmung nach der GEG-DVO der Fachaufsicht der Regierungspräsidien unterliegen. Die §§ 14, 20 und 21 Landesverwaltungsgesetz (LVG) bilden die Grundlage für die Fachaufsicht über die übrigen unteren Baurechtsbehörden und die Regierungspräsidien.

#### Zu Absatz 2

Die Bestimmung zur Pflichtaufgabe nach Weisung entsprechend § 47 Absatz 4 Satz 1 LBO für die unteren Baurechtsbehörden der Gemeinden oder

Verwaltungsgemeinschaften im Sinne des § 46 Absatz 2 LBO führt die bisherige Regelung in § 1 Absatz 2 der EnEV-DVO vom 8. November 2016 sowie § 1 Absatz 2 der EEWärmeGZuVO vom 28. November 2008 fort.

#### Zu Absatz 3

Die Aufgabenzuweisung für Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage an die Landesstelle für Bautechnik (Kontrollstelle Land) entspricht § 1 Absatz 3 der EnEV-DVO vom 8. November 2016.

#### Zu Absatz 4

Die Aufgabenzuweisung für Ausnahmen und Befreiungen an die Kontrollstelle Land führt die bisherigen Regelungen in § 1 Absatz 4 der EnEV-DVO vom 8. November 2016 fort. Die bisherigen Befreiungen von der Nutzungspflicht für erneuerbare Energien nach § 9 EEWärmeG, für die nach § 1 Absatz 1 EEWärmeGZuVO die unteren Baurechtsbehörden zuständig waren, sind in der allgemeinen Befreiungsregelung in § 102 GEG aufgegangen und werden daher im Sachzusammenhang ebenfalls auf die Kontrollstelle Land übertragen. Die spezielle Zuständigkeit für Befreiungen aufgrund der neuen Innovationsklausel in § 103 GEG wird ebenfalls auf die Kontrollstelle Land übertragen, da hierfür besondere fachliche Kompetenzen erforderlich sind und es sich um eine befristete Regelung handelt. Die Anzeige einer Vereinbarung über die gemeinsame Erfüllung der Anforderungen nach § 50 Absatz 1 GEG in Verbindung mit § 48 GEG nach § 103 Absatz 4 Satz 2 GEG ist jedoch bei der unteren Baurechtsbehörde zu erstatten. Ebenso sind die Vereinbarung nach § 107 Absatz 5 GEG und die Dokumentation nach § 107 Absatz 7 Satz 2 GEG der unteren Baurechtsbehörde vorzulegen. Der Satz *„Sie kann verlangen, dass der Antragsteller das Vorliegen der Voraussetzungen (...) durch Gutachten nachweist.“* wird nicht aus der EnEV-DVO übernommen, da nunmehr bereits § 102 Absatz 3 GEG einen entsprechenden Passus für den Fall des § 102 Absatz 1 Satz 1 GEG enthält.

#### Zu Absatz 5

Die Regelung über den Umfang des Weisungsrechts der Fachaufsichtsbehörden aus § 1 Absatz 5 der EnEV-DVO vom 8. November 2016 und § 2 der EEWärmeGZuVO vom 28. November 2008 bleibt unverändert.

#### Zu Absatz 6

Die Zuständigkeiten für Ordnungswidrigkeiten nach § 108 GEG werden der Kontrollstelle Land und den unteren Baurechtsbehörden je nach Vollzugszuständigkeit zugewiesen. Im Wesentlichen wird dabei die Regelung in § 1 Absatz 6 der EnEV-DVO vom 8. November 2016 beibehalten.

So wird für die folgenden Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit Stichprobenkontrollen die Zuständigkeit der Kontrollstelle Land zugewiesen:

- § 108 Absatz 1 Nummer 15 GEG (ehemals § 27 Absatz 2 Nummer 7 und Nummer 8 EnEV),
- § 108 Absatz 1 Nummer 17 GEG (ehemals § 27 Absatz 2 Nummer 9 EnEV),
- § 108 Absatz 1 Nummer 21 GEG (ehemals § 27 Absatz 3 Nummer 3 EnEV).

Der in § 1 Absatz 6 der EnEV-DVO vom 8. November 2016 aufgeführte § 27 Absatz 3 Nummer 1 EnEV ist nicht in das GEG übernommen worden.

§ 8 Absatz 1 Nummer 3 EnEG enthielt eine Ermächtigung für die Länder, eigenständig Ordnungswidrigkeiten zu definieren. Das Gebäudeenergiegesetz enthält diese Ermächtigung nicht mehr. Die neuen in § 108 GEG zusammengefassten Bußgeldvorschriften sind abschließend. Daher entfallen die Vorschriften des § 8 EnEV-DVO.

## **Zu § 2**

#### Zu Absatz 1

§§ 92 bis 94 GEG führen eine neue einheitliche Erfüllungserklärung für den Nachweis der Effizienzanforderungen und der Anforderungen an den Einsatz erneuerbarer Energien ein. Es werden jedoch nur grundlegende Regelungen getroffen. Die genauen Anforderungen an das Verfahren und den Vollzug, an die Ausstellungsberechtigung, an Pflichtangaben in der Erfüllungserklärung und die vorzulegenden Nachweise, an einen von § 92 Absatz 1 Satz 2 abweichenden

Vorlagezeitpunkt sowie die Übertragung von Ermächtigungen an andere Stellen, Behörden oder Sachverständige nach § 92 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 GEG sind durch die Länder festzulegen. § 2 Absatz 1 definiert die Vorlagepflicht der Erfüllungserklärung nach Fertigstellung des Gebäudes. Nach Fertigstellung findet der abschließende Abgleich mit der Bauausführung statt.

Analog der bisherigen Regelung zu Nachweisen in der EnEV-DVO ist der Entwurfsverfasser gemäß Landesbauordnung (LBO) für die Erfüllungserklärung bei Neubauten ausstellungsberechtigt.

#### Zu Absatz 2

Analog zu § 2 Absatz 1 ist eine Erfüllungserklärung auch bei Änderungen an einem bestehenden Gebäude im Sinne von § 48 Satz 1 GEG nach Maßgabe von § 92 Absatz 2 GEG vorzulegen. Hier wird der Zeitpunkt für die Vorlage ebenfalls auf den Fertigstellungstermin festgelegt. Gemäß § 92 Absatz 1 Satz 3 GEG bestimmt das Landesrecht, wer zur Ausstellung der Erfüllungserklärung berechtigt ist. Hier wurde die Ausstellungsberechtigung für die Erfüllungserklärung an die Ausstellungsberechtigung für Energieausweise nach § 88 GEG geknüpft, da für Maßnahmen im Bestand meist kein weiteres bauordnungsrechtliches Verfahren und somit kein Entwurfsverfasser erforderlich ist.

#### Zu Absatz 3

§ 2 Absatz 3 entspricht der bisherigen Regelung in § 2 Absatz 4 EnEV-DVO. Diese stellt klar, dass die Pflichten für den Bauherrn auch bestehen, wenn dieser zugleich Eigentümer des Gebäudes ist. Eigentümer im Sinne dieser Verordnung sind auch Erbbauberechtigte nach dem Erbbaurechtsgesetz.

#### **Zu § 3**

§ 3 führt eine Anzeigepflicht der Fertigstellung einer Maßnahme nach § 103 Absatz 1 GEG an die Kontrollstelle Land durch den Bauherrn ein, da die Kontrollstelle Land sonst keine Kenntnis von der Vorlagefrist für den Bericht gemäß § 103 Absatz 2 Satz

1 GEG erhalten würde. Satz 2 weist lediglich auf die Verpflichtung des Bauherrn gemäß § 103 Absatz 2 Satz 1 GEG hin.

#### **Zu § 4**

§ 4 regelt die Angleichung an die durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) neu gefasste Anforderung an Bauantrag und Bauvorlagen in § 53 Absatz 2 LBO. In der Begründung des Gesetzentwurfs der Landesregierung in Drucksache 16/6293 vom 21. Mai 2019 wird hierzu ausgeführt (Seite 24f.):

Die Neufassung des Absatzes 2 dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Durch die Neufassung soll das bestehende Schriftformerfordernis beim Bauantrag und bei den Bauvorlagen aufgehoben werden. Das Schriftformerfordernis setzt grundsätzlich eine eigenhändige Unterschrift voraus. Ersetzt werden kann die Schriftform nur – soweit nicht ausdrücklich ausgeschlossen – durch die elektronische Form nach § 3a LVwVfG. Der elektronischen Form genügen danach jedoch nur ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen ist, eine De-Mail-Versendung sowie die Nutzung eines Online-Formulars der Verwaltung in Verbindung mit dem elektronischen Identitätsnachweis des neuen Personalausweises. Die Zulassung der Antragstellung „in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ wird darüber hinaus insbesondere die Möglichkeit zur Nutzung auch einfacher elektronischer Kommunikation (z. B. E-Mail ohne qualifizierte elektronische Signatur) eröffnen. Wegen des Verständnisses des Begriffs „Textform“ wird auf den Begriff im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Bezug genommen, wo er in § 126b BGB wie folgt definiert ist:

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“

Die Textform soll im baurechtlichen Verfahren immer dort zugelassen werden, wo, wie z. B. bei Antragstellungen oder Anzeigen, die Täuschungsgefahr gering und selbst im Falle bei unberechtigter Verwendung kein nennenswerter Schaden zu erwarten wäre. Das Schriftformerfordernis soll allein für Verwaltungsakte wie z. B. die Baugenehmigung sowie für die Übernahme von Baulasten erhalten bleiben.

## **Zu § 5**

### Zu Absatz 1

Mit den §§ 77 und 88 GEG existieren bundesrechtliche Vorgaben für die Fachkunde des Inspektionspersonals sowie die Ausstellungsberechtigung für Energieausweise. Somit entfällt ein Regelungsbedarf nach dem bisherigen § 5 EnEV-DVO vom 8. November 2016.

### Zu Absatz 2

Die Ausführungsbestimmungen zur Durchführung von Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage durch die Kontrollstelle Land entsprechen den bisherigen Regelungen in § 4 EnEV-DVO vom 8. November 2016. § 99 GEG entspricht im Wesentlichen § 26d EnEV. Diese Ausführungsbestimmungen sind insoweit weiter erforderlich, werden jedoch angepasst. Die Verordnungsermächtigung hierfür ist § 101 GEG (Fortführung des § 7b Absatz 3 und 4 EnEG).

Wird bei Stichprobenkontrollen festgestellt, dass ein Energieausweis oder ein Inspektionsbericht nicht den Anforderungen der §§ 79 bis 86 Absatz 1 GEG beziehungsweise der §§ 74 bis 78 GEG entspricht oder diese Dokumente von einer Person ausgestellt wurden, die dafür nicht die nach § 77 GEG beziehungsweise § 88 Absatz 1 GEG erforderliche Qualifikation besitzt, dann

liegt ein Dokument vor, das ohne Berechtigung erstellt wurde und daher so nicht hätte verwendet werden dürfen. Dies hat weitreichende Auswirkungen, da der Energieausweis und der Inspektionsbericht als Instrumente in das Energieeinsparrecht eingeführt wurden, um über die darin angegebenen energetischen Kennwerte des Gebäudes oder einer Anlage und Vorschläge zur energetischen Verbesserung letztlich Energieeinsparmaßnahmen durch den Gebäudeeigentümer anzustoßen. Der Energieausweis ist darüber hinaus ein Instrument, das es Käufern und Mietern erleichtern soll, eine Auswahlentscheidung auch unter energetischen Gesichtspunkten zu treffen. Auch damit sollen – ohne das Handeln einschränkende rechtliche Vorgaben – Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden angestoßen werden. Nicht rechtskonform ausgestellte Dokumente können die Nutzer zu falschen Schlüssen veranlassen und damit zu einer Zielverfehlung führen.

Die Regelung in Absatz 2 sieht in Satz 3 daher vor, dass der Gebäudeeigentümer, der zugleich im Besitz des Energieausweises und des Inspektionsberichts ist und deren Erstellung in vielen Fällen selbst beauftragt hatte, darüber unterrichtet wird, dass das Dokument nicht rechtskonform ist. Zugleich ist die für das Gebäude zuständige untere Baurechtsbehörde zu unterrichten, da ihr ggfs. diese nicht rechtskonformen Dokumente vorgelegt wurden (siehe die Vorlagepflichten auf Verlangen der nach Landesrecht zuständigen Behörde für Energieausweise nach § 80 Absatz 1 Satz 4 GEG und für inspektionspflichtige Klimaanlageanlagen nach § 78 Absatz 4 GEG). Ohne diese zusätzlichen Unterrichtungen des Gebäudeeigentümers und der zuständigen unteren Baurechtsbehörde bliebe die Umsetzung der in der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L 153 vom 18.06.2010, S. 13), geändert durch Richtlinie 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 (ABl. L 156 vom 19.06.2018, S. 75), geforderte Kontrolle von Energieausweisen und Inspektionen von Klimaanlageanlagen unvollständig, da mangels Kenntnis weder vom Eigentümer noch von der Vollzugsbehörde die notwendigen Konsequenzen gezogen werden könnten. Deren Unterrichtung liegt – im Falle des Eigentümers – in der Regel in dessen eigenem Interesse und – im Falle der Vollzugsbehörde

– im besonderen öffentlichen Interesse: Letzteres ergibt sich aus der Eigenschaft des Energieausweises als wichtiges Marktinformationsinstrument, das Auskunft über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes gibt, und der hohen Bedeutung des Inspektionsberichts für den effizienten Einsatz von Klimaanlage. Bei Verwendung nicht rechtskonform ausgestellter Energieausweise ginge deren gesetzlich vorgesehene Funktion ins Leere. Voraussetzung für die Unterrichtung ist die Kenntnis des Namens und der Adressdaten des Eigentümers. Nachdem die nach § 99 Absatz 6 Satz 1 in Verbindung mit Satz 6 GEG anzufordernden Adressdaten nur zur Überprüfung der Durchführung der in § 99 Absatz 4 GEG genannten Kontrollschritte angefordert werden können, enthält Satz 2 eine zusätzliche Regelung zur Anforderung dieser Daten. Immanent ist dieser Regelung – wie jeder Befugnis einer Behörde, den Bürgerinnen und Bürgern etwas abzuverlangen – eine Verpflichtung der betroffenen Personen, einer solchen Anordnung nachzukommen. Die Unterrichtung soll dabei an den aktuellen Eigentümer des Gebäudes erfolgen. Dem Aussteller des Energieausweises ist dieser in Einzelfällen jedoch nicht bekannt. Vom Aussteller kann daher auch die Adresse des Gebäudes abgefragt werden.

Rechtsgrundlage für diese über die Regelung in § 99 Absatz 7 GEG hinausgehende Vorgabe ist § 101 Absatz 1 GEG. Danach werden die Landesregierungen ermächtigt, bei der Art der Durchführung der Erfassung der Kontrolle von Energieausweisen und Inspektionsberichten über die Regelung im Gebäudeenergiegesetz hinauszugehen und bezüglich des Verfahrens abzuweichen; die Abweichungskompetenz betrifft nach § 101 Absatz 1 Nummer 1 GEG auch die Regelungen zur Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von personenbezogenen Daten in § 99 GEG. Satz 4 und 5 stellen eine enge Zweckbindung der der unteren Baurechtsbehörde mitgeteilten personenbezogenen Daten sicher. Die Information des Eigentümers des Gebäudes ist nach Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1 Buchstabe f der Datenschutz-Grundverordnung gerechtfertigt, denn es liegt im berechtigten Interesse des Auftraggebers eines Energieausweises oder Inspektionsberichts beziehungsweise des diese Dokumente verwendenden Eigentümers, über die

Unzulänglichkeit dieser – von ihm im Regelfall bezahlten – Dokumente Kenntnis zu erlangen. Demgegenüber müssen die Interessen des Ausstellers dieses fehlerhaften Dokuments, die Fehlerhaftigkeit gegenüber den Verwendern zu verheimlichen, hintanstehen.

Satz 6 regelt die Weitergabe von Daten in den Fällen, bei denen sich Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit ergeben, für deren Verfolgung die unteren Baurechtsbehörden zuständig sind. Rechtsgrundlage für diese Regelung ist § 101 Absatz 1 GEG. Mit Satz 7 ist sichergestellt, dass die unteren Baurechtsbehörden die Daten nur bis zum Abschluss des Ordnungswidrigkeitsverfahrens speichern.

Die Weitergabe entsprechender Daten liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Die Unterrichtung der zuständigen unteren Baurechtsbehörde ist im Übrigen auch datenschutzrechtlich möglich. Die Übermittlung der betreffenden Daten von der Kontrollstelle Land an die insoweit zuständige untere Baurechtsbehörde ist für die Wahrnehmung der letzterer obliegenden Aufsichts- und Kontrollbefugnisse notwendig und daher gemäß § 6 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 5 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Landesdatenschutzgesetzes zulässig.

#### Zu Absatz 3

Als erster Stichtag für die Vorlage einer Auswertung der Daten nach § 100 GEG sowie eines Berichts über die wesentlichen Erfahrungen mit den Stichprobenkontrollen beim Umweltministerium wird der 31. Januar 2022 festgelegt, damit die Erfahrungen des ersten Jahres mit dem Gebäudeenergiegesetz abgebildet werden können.

#### **Zu § 6**

Die Ausnahmen für Gebäude öffentlicher Körperschaften entsprechen dem bisherigen § 7 EnEV-DVO vom 8. November 2016. Somit liegt die Einhaltung der Anforderungen des GEG in der Eigenverantwortung dieser Bauherren. Diese an § 70 LBO anknüpfende Verfahrenserleichterung wird fortgeführt.

## **Zu § 7**

§ 7 regelt den Übergang von der EnEV-DVO und der EEWärmeGZuVO zur GEG-DVO.

## **Zu § 8**

Mit Inkrafttreten der GEG-DVO treten gleichzeitig die EnEV-DVO und die EEWärmeGZuVO außer Kraft.