



## **Schriftliche Anfrage**

der Abgeordneten **Ursula Sowa, Martin Stümpfig BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
vom 25.03.2026

### **Mangelnder Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes und bauordnungsrechtlicher Vorschriften in Bayern**

Immer wieder häufen sich Hinweise aus Kommunen, dass der Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie von Festsetzungen aus Bebauungsplänen und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Praxis nicht ausreichend erfolgt. Insbesondere wird berichtet, dass die Einhaltung der GEG-Vorgaben (z. B. verpflichtender Anteil erneuerbarer Energien, Dämmstandards, Inspektion von Klimaanlage) nicht überprüft wird. Ebenso kommt es nach Auskunft von Fachleuten häufig zu Ablehnungen geringfügiger Abweichungen bei Außenwandstärken, obwohl Art. 68 Abs. 2 Satz 3 BayBO solche energetisch begründeten Abweichungen ausdrücklich zulässt.

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.1 Wie viele Stichprobenprüfungen oder sonstige Kontrollen zur Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes wurden seit 1. Januar 2024 (Inkrafttreten der GEG-Novelle) bayernweit bzw. nach Regierungsbezirken durchgeführt (bitte nach Jahren und Behörde aufschlüsseln)? ..... 3
- 1.2 Welche Ergebnisse haben die Stichprobenprüfungen erbracht (bitte aufgeschlüsselt nach Jahr, Regierungsbezirk und Art der festgestellten Verstöße)? ..... 3
- 1.3 Inwiefern ist landesrechtlich der nähere Umfang der Nachweispflicht bestimmt? ..... 4
2. In welchem Umfang kontrollieren die unteren Bauaufsichtsbehörden die energetischen Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz bei Wohngebäuden in Bayern tatsächlich (z. B. anhand von Energieausweisen, Berechnungen nach §93 GEG oder stichprobenartigen Ortsterminen)? ..... 4
3. Welche Aufsichtsmaßnahmen oder Weisungen hat die Staatsregierung seit 2021 gegenüber unteren Bauaufsichtsbehörden ergriffen, um den Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes sicherzustellen? ..... 4
- 4.1 Trifft es zu, dass das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf einen weitgehend „anlassbezogenen“ oder gar „beschränkten“ Vollzug verweist? ..... 4

---

4.2	Wenn ja, wie begründet die Staatsregierung diese Praxis angesichts der gesetzlichen Vollzugsverpflichtung der Länder? .....	4
5.	Welche Handlungsmöglichkeiten haben Bürgerinnen und Bürger, wenn Bauaufsichtsbehörden auf Hinweise zu mutmaßlichen Verstößen gegen das GEG oder den Bebauungsplan nicht reagieren? .....	5
6.	Wie bewertet die Staatsregierung vor dem Hintergrund von Art. 68 Abs. 2 Satz 3 BayBO und der einschlägigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs die Möglichkeit, energetisch bedingte Abweichungen bei Wandstärken (z. B. im Fall besonders stark gedämmter Außenwände bei Passivhäusern) zuzulassen? .....	5
7.	Welche Vorkehrungen trifft die Staatsregierung, um sicherzustellen, dass Planungs- und Bauvorschriften in Neubaugebieten nicht durch fehlende Kontrollen oder Duldungspraxis faktisch ausgehöhlt werden? .....	6
8.1	Welche Maßnahmen plant die Staatsregierung, um die personelle Ausstattung und Fachkompetenz der unteren Bauaufsichtsbehörden für den Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes und der BayBO zu stärken? .....	6
8.2	Welche Unterstützung erhalten Kommunen, um ein Vollzugsdefizit zu vermeiden? .....	6
	Hinweise des Landtagsamts .....	7

# Antwort

## des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 17.04.2026

- 1.1 Wie viele Stichprobenprüfungen oder sonstige Kontrollen zur Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes wurden seit 1. Januar 2024 (Inkrafttreten der GEG-Novelle) bayernweit bzw. nach Regierungsbezirken durchgeführt (bitte nach Jahren und Behörde aufschlüsseln)?**
  
- 1.2 Welche Ergebnisse haben die Stichprobenprüfungen erbracht (bitte aufgeschlüsselt nach Jahr, Regierungsbezirk und Art der festgestellten Verstöße)?**

Die Fragen 1.1 und 1.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass in Bayern hinsichtlich des Vollzugs des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eine geteilte Zuständigkeit geregelt ist.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) sind grundsätzlich die unteren Bauaufsichtsbehörden für die Durchführung des GEG zuständig; für Vorhaben im Sinne des Art. 73 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind die Regierungen zuständig (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 2 AVEn). Dies gilt jedoch nicht für Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten gemäß § 99 GEG. Hierfür ist je nach Kontrollstufe und Aufgabendurchführung das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) oder die GEG-Kontrollstelle bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau (im Folgenden GEG-Kontrollstelle) zuständig (vgl. § 6 Abs. 2 AVEn). Schließlich regelt § 97 Abs. 1 GEG, dass der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger als Beliehener im Rahmen der Feuerstättenschau die Einhaltung der dort näher bezeichneten Vorgaben prüft.

Durch das DIBt, das diese Aufgabe zentral für alle Bundesländer wahrnimmt, wurden in dessen Zuständigkeit im besagten Zeitraum für 2024 7 393 Datensätze, für 2025 3 391 Datensätze und für 2026 bis einschließlich 31. März vorläufig 907 Datensätze zu den Registriernummern für Energieausweise angefordert und einer Prüfung unterzogen. Da es sich bei der Prüfung des DIBt gemäß § 99 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 GEG lediglich um eine Validitätsprüfung handelt, werden in dieser Kontrollstufe grundsätzlich keine Verstöße im Sinne von fehlerhaften oder falschen Ausweisen festgestellt.

Die durch die GEG-Kontrollstelle durchgeführten Stichproben werden statistisch nicht danach aufbereitet, in welchem konkreten Jahr die Kontrolle stattgefunden hat, sondern orientieren sich bei der statistischen Einordnung der Kontrollen nach den jeweiligen Stichprobenjahrgängen (Registrierungsjahr der Energieausweise und Inspektionsberichte für Klimaanlage(n)). Zu Jahresbeginn 2024 wurden beispielsweise noch Stichproben aus dem Jahr 2022 kontrolliert, weshalb im Nachfolgenden die Zahl der erfolgten Stichproben ab dem Jahrgang 2022 mitgeteilt wird:

So wurden im Jahrgang 2022 437, im Jahrgang 2023 439 und im Jahrgang 2024 bislang 76 Energieausweise und Inspektionsberichte im Rahmen der Stichprobenkontrolle geprüft, wobei die Prüfung des Jahrgangs 2024 zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist. Ergibt eine entsprechende Stichprobenkontrolle, dass der Energie-

ausweis den Anforderungen des GEG nicht entspricht, teilt die Kontrollstelle dies der jeweils zuständigen Behörde mit (vgl. § 6 Abs. 3 Satz 1 AVEn). Eine solche Mitteilung erfolgte im erfragten Zeitraum für den Jahrgang 2022 in 44, für den Jahrgang 2023 in 68 und für den Jahrgang 2024 in bislang acht Fällen. Schließlich verhängte die GEG-Kontrollstelle im Rahmen ihrer Zuständigkeit im Jahr 2024 gegen sechs Aussteller und im Jahr 2025 gegen drei Aussteller jeweils ein Bußgeld.

Weder das DIBt noch die GEG-Kontrollstelle schlüsseln die Ergebnisse statistisch nach Regierungsbezirken auf. Vollzugshandlungen im Rahmen der Durchführung des GEG durch die unteren Bauaufsichtsbehörden bzw. die Regierungen werden von der Staatsregierung statistisch nicht erfasst.

### **1.3 Inwiefern ist landesrechtlich der nähere Umfang der Nachweispflicht bestimmt?**

Die landesrechtlichen Bestimmungen zum Vollzug des GEG ergeben sich insbesondere aus den §§ 2–7 AVEn. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 AVEn ist grundsätzlich die Einhaltung der Anforderungen des GEG mittels Erfüllungserklärung vor Baubeginn nachzuweisen, wobei die Erfüllungserklärung gemäß Satz 2 der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen ist.

### **2. In welchem Umfang kontrollieren die unteren Bauaufsichtsbehörden die energetischen Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz bei Wohngebäuden in Bayern tatsächlich (z. B. anhand von Energieausweisen, Berechnungen nach § 93 GEG oder stichprobenartigen Ortsterminen)?**

Es wird auf die Beantwortung der Fragen 1 und 4 verwiesen. Mangels statistischer Erfassung liegen insoweit keine Daten vor. Im Übrigen gilt für den Umfang des Vollzugshandelns der Behörden Art. 2 Abs. 2 AVEn i. V. m. Art. 54 Abs. 2 BayBO.

### **3. Welche Aufsichtsmaßnahmen oder Weisungen hat die Staatsregierung seit 2021 gegenüber unteren Bauaufsichtsbehörden ergriffen, um den Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes sicherzustellen?**

Der Vollzug des GEG wird über die Verordnung zur Ausführung energierechtlicher Vorschriften (AVEn) geregelt. Darüber hinaus gibt es keine gültigen Vollzugshinweise zur aktuell geltenden Fassung des GEG.

#### **4.1 Trifft es zu, dass das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf einen weitgehend „anlassbezogenen“ oder gar „beschränkten“ Vollzug verweist?**

#### **4.2 Wenn ja, wie begründet die Staatsregierung diese Praxis angesichts der gesetzlichen Vollzugsverpflichtung der Länder?**

Die Fragen 4.1 und 4.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass bei behördlichem Vollzugshandeln der Grundsatz des Entschließungsermessens gilt. Das heißt, es liegt grundsätzlich im Ermessen

der zuständigen Behörde, ob sie in einem bestimmten Sachverhalt tätig wird. Soweit die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten betroffen ist, gilt das sog. Opportunitätsprinzip, d. h. die jeweils zuständige Behörde kann grundsätzlich in eigenem Ermessen entscheiden, ob sie eine mutmaßliche Ordnungswidrigkeit verfolgt (vgl. §47 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten – OWiG). Die in der Frage erwähnte „Vollzugsverpflichtung der Länder“ bedeutet mithin nicht, dass eine Behörde in jedem einzelnen Fall tätig werden muss. Unabhängig vom konkret zu vollziehenden Fachrecht wäre dies regelmäßig schon aus Kapazitätsgründen kaum möglich. Sofern sich eine Behörde dazu entscheidet, in einem konkreten Fall tätig zu werden, steht ihr darüber hinaus ein Ermessen bei der Auswahl der konkreten Maßnahmen zu (sog. Auswahlermessen).

Im Bereich des Bauordnungsrechts werden Kontrollen grundsätzlich nur bei einem konkreten Anlass durchgeführt; auch das Verlangen von Nachweisen durch die untere Bauaufsichtsbehörde ist dann auf den Einzelfall beschränkt. Soweit gesetzlich oder durch Verordnung vorgeschrieben, finden Prüfungen und Kontrollen auch unabhängig vom Einzelfall statt.

Mit Blick auf den Vollzug des GEG erfolgen Kontrollen der unteren Bauaufsichtsbehörden nach Kenntnis der Staatsregierung ebenfalls grundsätzlich nur bei konkretem Anlass.

Dies ist aus Sicht der Staatsregierung sachgerecht und verhältnismäßig und entspricht den übergeordneten Zielen der Deregulierung, des Bürokratieabbaus und der Stärkung der Eigenverantwortung der Bauherren.

**5. Welche Handlungsmöglichkeiten haben Bürgerinnen und Bürger, wenn Bauaufsichtsbehörden auf Hinweise zu mutmaßlichen Verstößen gegen das GEG oder den Bebauungsplan nicht reagieren?**

Es wird zunächst auf die Antwort zu Fragen 4.1 und 4.2 verwiesen.

Gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Zuständig sind nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO die unteren Bauaufsichtsbehörden. Aufsichtsbehörden sind die Bezirksregierungen.

Sofern der mutmaßliche Verstoß den eigenen Rechtskreis von Bürgerinnen und Bürgern betrifft, so ist neben der Beteiligung der sachlich zuständigen Behörde ggf. auch die Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche gegenüber dem Verantwortlichen denkbar.

**6. Wie bewertet die Staatsregierung vor dem Hintergrund von Art. 68 Abs. 2 Satz 3 BayBO und der einschlägigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs die Möglichkeit, energetisch bedingte Abweichungen bei Wandstärken (z. B. im Fall besonders stark gedämmter Außenwände bei Passivhäusern) zuzulassen?**

Die genannte Rechtsgrundlage ist unzutreffend. Eine Bewertung unabhängiger Rechtsprechung ist nicht Aufgabe der Staatsregierung. Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben (Art. 6 Abs. 6 Nr. 4 BayBO).

Für darüber hinausgehende Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden und Dächern sollen Abweichungen zugelassen werden (Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayBO).

**7. Welche Vorkehrungen trifft die Staatsregierung, um sicherzustellen, dass Planungs- und Bauvorschriften in Neubaugebieten nicht durch fehlende Kontrollen oder Duldungspraxis faktisch ausgehöhlt werden?**

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 4.1 bis 5 verwiesen. Die unteren Bauaufsichtsbehörden treffen in jedem Einzelfall, der ihnen bekannt wird, eine Entscheidung über das „Ob“ des Einschreitens (Entschließungsermessen) und ggf. über das „Wie“ des Einschreitens (Auswahlermessen).

Der Staatsregierung ist die Eigenverantwortung und Entscheidungsfreiheit der von den Landrätinnen und Landräten, Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeistern bzw. Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern geleiteten unteren Bauaufsichtsbehörden ein Anliegen.

**8.1 Welche Maßnahmen plant die Staatsregierung, um die personelle Ausstattung und Fachkompetenz der unteren Bauaufsichtsbehörden für den Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes und der BayBO zu stärken?**

**8.2 Welche Unterstützung erhalten Kommunen, um ein Vollzugsdefizit zu vermeiden?**

Die Fragen 8.1 und 8.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die kommunalen Bauaufsichtsbehörden sind für ihre Personalausstattung selbst verantwortlich. Für die staatlichen unteren Bauaufsichtsbehörden bestimmt Art. 54 Abs. 3 Satz 5 BayBO, dass das bautechnische Personal und die notwendigen Hilfskräfte bei den Landratsämtern von den Landkreisen anzustellen sind. Für das Verwaltungspersonal gelten die Grundsätze für die Personalausstattung in den Behörden der allgemeinen inneren Verwaltung.

Sofern hierfür Bedarf besteht, können sich die Kommunen bei Einzelfragen im Übrigen jederzeit an die fachlich zuständigen Ressorts mit der Bitte um fachliche Unterstützung wenden.

**Hinweise des Landtagsamts**

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter [www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente](http://www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente) abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter [www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen](http://www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen) zur Verfügung.