

ALLES NEU?



Foto: AdobeStock_FrankBoston



**Rechtsanwältin Daniela Mechelhoff ist
Fachanwältin für Verwaltungsrecht und
Mitglied der ARGE Baurecht.**

Zum 01.11.2020 trat nach jahrelanger Vorarbeit das neue Gebäudeenergiegesetz, kurz GEG, in Kraft. Das GEG regelt das Recht des Energieverbrauchs und der Energieeinsparung bei Gebäuden vollständig neu, fasst die bisher bestehenden Regelungen aus dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen, enthält aber auch zahlreiche Neuregelungen, die in Zukunft für Bauherr*innen und Immobilieneigentümer*innen relevant sein werden. Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf wird das aktuelle, bereits sehr anspruchsvolle Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierungen im Bestand grundsätzlich nicht weiter verschärft, was bedeutet, dass die tatsächlichen Änderungen bezüglich der Anforderungen an den Energieverbrauch und die Energieeinsparung im GEG im Vergleich EnEG, zur EnEV und zum EEWärmeG überschaubar sind.

1

Referenzgebäudebeschreibung

In der Referenzgebäudebeschreibung (siehe auch S. 84) wird nunmehr auf einen Erdgas-Brennwertkessel anstatt auf einen Öl-Brennwertkessel verwiesen. Eine Gebäudeautomation wird berücksichtigt. Im Übrigen bleibt die Referenzgebäudebeschreibung weitestgehend unverändert.

2

Der bauliche Wärmeschutz

Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz bei neu gebauten Wohngebäuden bleiben bestehen.

3

Primärenergiefaktoren

Die Bestimmungen die Primärenergiefaktoren betreffend werden in das GEG integriert. Jeder Energieträger hatte auch bislang bereits einen sogenannten Primärenergiefaktor (Q_p), der die Energiemenge abbilden sollte, die für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des Energieträgers benötigt wird. Dieser beträgt bei fossilen Brennstoffen wie Öl oder Gas z.B. 1,1 für Holz nur 0,2.

Kürzlich trat das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft, das drei bislang gültige Gesetze und Verordnungen in sich vereint. Wer künftig ein neues Haus bauen möchte, muss die neuen Anforderungen erfüllen. Unsere Gastautorin, Rechtsanwältin Daniela Mechelhoff, hat die Änderungen für Sie zusammengefasst.

Der Verweis auf die DIN V 18599-1 entfällt zukünftig. Neu in diesem Zusammenhang im Rahmen der Bilanzierung ist, dass für flüssige oder gasförmige Biomasse für den nicht erneuerbaren Anteil der Faktor 0,5 verwendet werden kann, wenn die flüssige oder gasförmige Biomasse im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude oder mehreren Gebäuden, die im räumlichen Zusammenhang stehen, erzeugt wird und dieses Gebäude unmittelbar mit der flüssigen oder gasförmigen Biomasse versorgt wird; mehrere Gebäude müssen gemeinsam versorgt werden.

Für gasförmige Biomasse, die aufbereitet und in das Erdgasnetz eingespeist worden ist (z.B. Biomethan) und in zu errichteten Gebäuden eingesetzt wird, kann für den nicht erneuerbaren Anteil der Wert 0,6 verwendet werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

4

Anrechnung erneuerbarer Energien

Die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien, die bisher im EEWärmeG geregelt war, wird nunmehr im GEG normiert. Dies hat zur Folge, dass elektrischer Strom aus erneuerbaren Energien, der in einem Wohngebäude genutzt wird, bei der Ermittlung des Energiebedarfs angerechnet werden

kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass der Strom in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem Gebäude – also z.B. durch eine Photovoltaikanlage auf dem eigenen Dach – erzeugt und vorrangig im Gebäude selbst genutzt wird.

5

Neues im Energieausweis

Im Energieausweis muss ab Inkrafttreten des Gesetzes der Kohlendioxidausstoß benannt werden. Der bisherige Energieausweis verbleibt, lediglich ergänzt um die Angabe der Kohlendioxid-Emission.

6

Pflicht zur Energieberatung

Bei Abschluss eines Kaufvertrages über ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen muss der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem Käufer ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis durch eine Person, welche zur Ausstellung des Energieausweises berechtigt ist, anbieten. Voraussetzung ist freilich, dass das informatorische Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

7

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Die Pflichten zur Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf, Vermietung oder auch Verpachtung sowie die Vorgabe zu Pflichtangaben in Immobilienanzeigen werden mit dem GEG nunmehr auch auf den Immobilienmakler ausgeweitet. Bisher hatte die Rechtsprechung eine solche Verpflichtung der Makler nur mittelbar aus Wettbewerbsrecht abgeleitet. Ferner werden Angaben zu inspektionspflichtigen Klimaanlageanlagen verlangt. Bei Neubauten muss zum Anteil der erneuerbaren Energien am Wärme- und Kälteenergiebedarf auch der Anteil genannt werden, der lediglich der Erfüllung der gesetzlichen Mindestverpflichtungen dient.

8

Sanierungen im Bestand

Wenn bei der Änderung von Außenbauteilen mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe erneuert werden, sind die Anforderungen an den Wärmeschutz nach dem GEG zu beachten. Diese 10-Prozent-Grenze („Bagatellgrenze“) galt bereits nach der EnEV.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch weiterhin bestimmte Nachrüstpflichten, wie bisher schon in der EnEV, ab sofort gelten. Diese Nachrüstpflichten beziehen sich auf:

- Kesselregelung
- Raumtemperaturregelung
- Rohrleitungsdämmung
- Dämmung von obersten Geschossdecken

Für die Anlagentechnik gilt die Bagatellgrenze nicht. Hier darf bei der Erneuerung keine minderwertige Technik eingesetzt werden. Dies betrifft Heizung, Lüftung, Kühlung und Beleuchtung. Insoweit sind auch die Betriebsbereitschaft der Anlage, der richtige Betrieb und die fachmännische Wartung nach dem GEG verpflichtend; Verstöße sind bußgeldbewehrt.

9

Ölheizung

Ab dem Jahr 2026 wird der Einbau von Ölheizungen geregelt – ein generelles Verbot bleibt aus. So dürfen auch über den Stichtag hinaus Ölheizungen installiert werden, allerdings müssen diese mit erneuerbaren Energien kombiniert werden.

Für Neubauten besteht diese Pflicht bereits und wird fortgeschrieben.

Für Bestandsgebäude gilt zudem eine Härtefallregelung bezogen auf den Einbau von Ölheizungen über den Stichtag hinaus, so dass diese ab dem Jahr 2026 auch ohne die Kombination mit erneuerbaren Energien noch verbaut werden dürfen, sofern Erdgas oder Fernwärme nicht zur Verfügung stehen und die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führen würde. Ferner wurde die bereits in der EnEV enthaltene Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen, die älter als 30 Jahre sind, in das GEG integriert.

10

Wärmeversorgung im Quartier

Neu ist ebenfalls, dass bei Gebäuden im räumlichen Zusammenhang, einem sogenannten „Quartier“, die

energetischen Anforderungen auch gemeinschaftlich im Wege einer gemeinsamen Wärmeversorgung erfüllt werden können. Diese Möglichkeit besteht sowohl für Bestands- als auch für Neubauten. Unter gewissen Voraussetzungen ist es bei Bestandsbauten sogar möglich, dass einzelne erfasste Gebäude für sich betrachtet nicht die energetischen Anforderungen des Gesetzes erfüllen müssen.

11

Nachweis per Erfüllungserklärung

Die Einhaltung der Vorgaben des GEG haben Bauherr oder Eigentümer der nach Landesrecht zuständigen Behörde durch eine Erfüllungserklärung gemäß § 92 GEG nachzuweisen, oder zu bescheinigen, dass die Anforderungen dieses Gesetzes eingehalten worden sind. Die Erfüllungserklärung ist nach Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen, soweit das Landesrecht nicht einen anderen Zeitpunkt der Vorlage bestimmt. Insoweit sind auch Nachweise von Fachunternehmen nach erfolgtem Einbau/Änderung von Bauteilen und Anlagen von diesen an Bauherren oder Eigentümer zu übergeben.

12

Befreiungen, Abweichungen, Vorrang anderer Vorschriften

In Einzelfällen sind auf Antrag des Eigentümers oder Bauherrn Befreiungen von den Anforderungen des GEG zu erteilen, soweit die Ziele des GEG durch andere als in diesem Gesetz vorgesehene Maßnahmen in gleichem Umfang erreicht werden oder die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Anforderung an Neubauten nach dem GEG nicht einzuhalten sind, wenn Vorschriften des Brandschutzes, des Schallschutzes oder auch des Arbeitsschutzes entgegenstehen.

Schließlich stehen die im GEG geregelten Anforderungen und Pflichten insgesamt unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit. Anforderungen und Pflichten gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn die erforderlichen

Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können: Unwirtschaftlich im Sinne des GEG ist eine Maßnahme also erst dann, wenn sie sich nicht innerhalb ihrer Lebensdauer – mitunter also erst nach Jahrzehnten – amortisiert. Wann die Voraussetzungen für eine Befreiung, eine Abweichung oder den Vorrang anderer Vorschriften erfüllt sind, wird im Einzelfall mitunter schwer festzustellen und jedenfalls aufwendig zu begründen sein.

13

Fazit:

Auch wenn die tatsächlichen Änderungen in Bezug auf die Anforderungen an den Energieverbrauch und die Energieeinsparung im GEG im Vergleich zum EnEG, zur EnEV und zum EEWärmeG überschaubar sind, kommen Eigentümer, Bauherren, Planer, Unternehmen und Betreiber nicht umhin, sich detailliert mit den Anforderungen des GEG zu befassen. Zumal die Nichteinhaltung der Vorgaben des GEG gemäß § 108 GEG bußgeldbewehrt ist und somit eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Je nach Bußgeldtatbestand können Geldbußen bis zu 5000 Euro, 10000 Euro oder 50000 Euro verhängt werden.

Daniela Mechelhoff#H4F

Im Internet unter www.arge-baurecht.com finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema Bauen.

