



Stellungnahme

Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude – Gebäudeenergiegesetz

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

28. Juni 2019

Vorbemerkung

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. begrüßt den Entwurf eines Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude. Mit ihm sollen die bisher parallel laufenden Regelwerke zusammengeführt werden (Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)). Die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (1010/31/EU), die einen Niedrigstenergie-Standard für Neubauten ab 2019 für öffentliche und ab 2021 für nicht-öffentliche Gebäude vorsieht, wird dabei berücksichtigt bzw. umgesetzt. Diesem folgend sieht das GEG grundsätzlich keine wesentlichen Verschärfungen oder höhere Anforderungen an den Neubau oder das Sanieren im Bestand vor. Auch der aus Sicht des IVD so wichtige Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bleibt im Wesentlichen (§ 5 und 101 GEG-E) erhalten. Dasselbe gilt für die Technologieoffenheit, die unbedingt gewahrt bleiben sollte. Zudem werden mit dem Gesetz die Primärenergiefaktoren, die den Primärenergiebedarfsberechnungen zugrunde liegen gesetzlich geregelt, wobei die Faktoren selbst grundsätzlich unverändert bleiben.

Bei dem vorliegenden Gesetzesentwurf handelt es sich im Kern um die Zusammenführung von bestehenden Vorschriften, die zwar eher technischer Natur sind, gleichzeitig aber Ziele wie den Klimaschutz, die Wirtschaftlichkeit, die Schonung fossiler Ressourcen und die verminderte Abhängigkeit von Energieimporten verfolgen. Der IVD appelliert daher an den Gesetzgeber, es auch bei diesen Zielen zu belassen. § 1 GEG-E formuliert diese Ziele ausreichend. Weitere übergeordnete politische Ziele, wie die Sicherstellung der Bezahlbarkeit des Wohnens und Bauens, sollten nicht aufgenommen werden. So ist die Frage der Bezahlbarkeit ausreichend im Grundsatz der Wirtschaftlichkeit enthalten. Darüber hinaus zu treffende Regelungen sollten im Förder- oder Steuerrecht verortet werden. Auch enthält das Mietrecht bereits zahlreiche Regelungen, die diesen Aspekt mehr als ausreichend berücksichtigen. Zusätzliche politische Weichenstellungen und Langfristplanungen sollten zudem dem Klimaschutzgesetz vorbehalten sein, welches einen sektorübergreifenden Ansatz verfolgen sollte.

Aus Sicht des IVD sind vor allem die Regelungen zum Energieausweis noch einmal auf den Prüfstand zu stellen, da diese für die 6.000 Mitgliedsunternehmen von besonderer Relevanz sind. Das gilt insbesondere für die vorgeschlagenen Regelungen zu der Modernisierungsempfehlung und zum Kreis des Verpflichteten (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und Vorlage Energieausweis).

Einzelanmerkungen

1. Zu § 3 GEG-E – Begriffsbestimmungen

§ 3 Abs. 2 GEG-E enthält eine abschließende Aufzählung dessen, was als erneuerbare Energie gilt. Nach Auffassung des IVD sollte diese jedoch nicht abschließend sein, um perspektivisch neue Technologien und Energieträger einzubeziehen können. Hierzu sollte vor der Aufzählung das Wort „insbesondere“ eingefügt werden. Das GEG würde damit Innovationsmöglichkeiten Rechnung tragen.

2. Zu §§ 22, 23 und 36 GEG-E – erweiterte Möglichkeiten zur Erfüllung der energetischen Anforderungen

Das GEG-E sieht u.a. in §§ 22, 23 und 36 GEG-E weitere Möglichkeiten zur Erfüllung der energetischen Anforderungen an Neubauten vor. Damit erhalten Bauherren mehr Möglichkeiten, um die energetischen Anforderungen an Neubauten mit effizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Lösungen zu erfüllen. Mithin bieten diese mehr Flexibilität.

Dies betrifft etwa die Berücksichtigung von gebäudenah und gebäudefern erzeugtem Biomethan (§ 22 Abs. 1 Nr. 1, 2), die bessere Berücksichtigung des Einbaus von besonders effizienten Wärmeerzeugungsanlagen in neuen Gebäuden, die Bestandsgebäude mitversorgen und weniger effiziente Anlagen in Bestandsgebäuden ersetzen (§ 22 Abs. 1 Nr. 3) sowie auch die bessere Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien (§ 23).

Die Privilegierung gebäudenah erzeugter Energie wird befürwortet. Es sollte allerdings im Gebäudeenergiegesetz in § 3 GEG-E (Begriffsbestimmungen) eine Definition aufgenommen werden, in denen die Kriterien einer gebäudenahen Erzeugung festgelegt werden.

Zudem sollte selbsterzeugter Strom aus erneuerbaren Energien auch dann angerechnet werden können, wenn er in einer Stromdirektheizung eingesetzt wird.

3. Zu § 83 GEG-E – Modernisierungsempfehlungen

Um die Qualität der Energieausweise zu verbessern, soll für bestehende Gebäude, für die ein Energieausweis erstellt wird, eine Vor-Ort-Begehung durch den Aussteller vorgenommen werden. Alternativ kann sich der Aussteller für eine Beurteilung geeigneter Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen lassen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Aussteller sich nicht nur durch Eigentümer berichten lassen, sondern die für die energetische Bewertung des Gebäudes relevanten Bauteile in Augenschein nehmen und sich ein eigenes Bild machen, um die Qualität der Modernisierungsempfehlungen zu verbessern.

Der IVD sieht das Vorhaben kritisch, da ein "besserer" Energieausweis zulasten von Energieberatungen geht. Es könnte der Eindruck entstehen, dass der Energieausweis ein umfassendes Gutachten darstellt oder gar eine Energieberatung ersetzt. Der Energieausweis kann nur ein kostengünstiges Instrument zur ersten Einordnung sein. Hierbei sollte es bleiben. Zudem ist zu erwarten, dass die Kosten für Energieausweise aufgrund des höheren Aufwands steigen. Dies gilt es zu vermeiden. Letztlich sieht die Gebäuderichtlinie eine solche Pflicht auch nicht vor, so dass auch aus diesem Grund davon abgesehen werden sollte.

Sollte es doch bei der Regelung bleiben, sollte zumindest klargestellt werden, was passiert, wenn die Bildaufnahmen ungeeignet sind, der Energieausweis aber dennoch erstellt wurde. In diesem Fall ist fraglich, ob ein gültiger Energieausweis vorliegt, was für die Pflichtangaben (§ 86 GEG-E) und die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises relevant ist (§ 79 GEG-E).

4. § 86 GEG-E Pflichtangaben aus Energieausweis in Immobilienanzeigen

Der Gesetzentwurf regelt in § 86 Abs. 1 GEG-E, dass auch Immobilienmakler die in dieser Vorschrift enthaltenen Pflichtangaben in Immobilienanzeigen machen müssen. Die Gesetzesbegründung geht dabei zutreffend davon aus, dass der Immobilienmakler ein zentraler Marktakteur ist (S. 163). Gleiches gilt aber auch für den Immobilienverwalter, so dass nach Auffassung des IVD auch dieser im Kreis der Verpflichteten aufgenommen werden sollte. Dass dies so sein sollte, ergibt sich aus dem Wettbewerbs- und Ordnungswidrigkeitenrecht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist ein Weglassen der Pflichtangaben eine wettbewerbsrechtliche Irreführung durch Unterlassen (BGH, Urteil vom 05.10.2017 - I ZR 232/16). Dies gilt auch für den Verwalter, selbst wenn der BGH dies konkret am Fall eines Maklers entschieden hat. Denn das Wettbewerbsrecht unterscheidet nicht zwischen Makler oder Verwalter, es kennt nur den geschäftlich Handelnden, so dass das GEG-E insofern auch nicht unterscheiden sollte. Auch das Recht der Ordnungswidrigkeiten verschont den Verwalter nicht, wenn er als Mittäter nach § 14 OWiG zu qualifizieren ist. Letztlich würde es sich somit lediglich um eine Klarstellung handeln, wenn auch der Verwalter ausdrücklich verpflichtet wird. Alternativ könnte die Vorschrift auch so gefasst werden, dass neben den bisherigen Verpflichteten alle diejenigen erfasst werden, welche die Immobilie öffentlich in kommerziellen Medien entweder im eigenen oder im fremden Namen anbieten.

In § 86 Abs. 1 Nr. 4 GBG-E sollte klargestellt werden, dass es sich um das Baujahr des Gebäudes handelt und nicht um das Baujahr der Heizungsanlage, das regelmäßig jünger ist. Da das Baujahr des Gebäudes nach einer umfangreichen Modernisierung in energetischer Hinsicht wenig Aussagekraft besitzt, sollte das Jahr der letzten umfassenden Modernisierung daneben aufgeführt werden, soweit dieses bekannt ist (z.B. Baujahr 1912, 2014). § 84 GEG-E ist entsprechend anzupassen.

Vorzugswürdig wäre es allerdings, wenn das Maß der Pflichtangaben auf das beschränkt werden, was die Richtlinie vorsieht (Richtlinie 2010/31/EU), da die Angaben in der Praxis oftmals fehlerhaft sind, was wiederum zu teuren Abmahnungen führt. In den vergangenen fünf Jahren hat der IVD in rund 1.000 Fällen seinen Mitgliedern zur Seite gestanden. Mehr als die Hälfte der Abmahnungen kamen von der Deutschen Umwelthilfe. Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie schreibt lediglich die Angabe des Indikators der Gesamteffizienz vor. Hierauf sollte sich auch die nationale Regelung beschränken, zumal der Energieausweis ohnehin bei der Besichtigung übergeben werden muss, damit sich der Interessent über die energetische Beschaffenheit informieren kann (§ 79 GEG-E).

Liegt zum Zeitpunkt der Aufgabe der Immobilienanzeige kein Energieausweis vor, sieht die aktuelle Rechtslage vor, dass auch keine Informationen gegeben werden müssen. Dies soll sich nach § 86 Abs. 1 Satz 2 GEG-E in der Weise ändern, dass in der Anzeige darauf hingewiesen werden muss, dass der Energieausweis noch ausgestellt wird oder dass nach § 78 Abs. 4 GEG-E ein Energieausweis nicht erforderlich ist. Eine solche Aufklärungspflicht sieht die EU-Richtlinie 2010/31/EG nicht vor, auf die § 16a EnEV zurückgeht. Auf diese neue Informationspflicht sollte aus Sicht des IVD verzichtet werden, da ein Verstoß auch wettbewerbsrechtliche Folgen haben kann, ein Verstoß also zu einer Abmahnung führen kann, obwohl der Verbraucher mit dieser Information nicht viel anfangen kann. Eine derartige Informationspflicht bietet nicht nur eine unnötige Fehlerquelle, sondern sorgt auch für höhere Kosten in Printanzeigen. § 86 Abs. 1 Satz 2 GEG-E sollte gestrichen werden.

5. Zu § 102 GEG-E – Innovationsklausel

Die auf den zwischen Union und SPD geschlossenen Koalitionsvertrag zurückgehende Innovationsklausel im Gebäudeenergiegesetz wird grundsätzlich befürwortet. Nach dieser soll es bis Ende 2023 möglich sein, die Anforderungen des GEG nicht über den Primärenergiebedarf, sondern über ein auf die Begrenzung der Treibhausgasemissionen ausgerichtetes System nachzuweisen, soweit die Gleichwertigkeit der Anforderungen gegeben ist. Dabei darf der Endenergiebedarf des Gebäudes bei Neubauten den 0,75fachen und bei Sanierungen den 1,4fachen Wert des Endenergiebedarfs des Referenzgebäudes nicht überschreiten.

Aufgrund der Tatsache, dass noch unklar ist, wann das Gesetz in Kraft tritt, sollte die Innovationsklausel zeitlich nicht an ein bestimmtes Enddatum geknüpft werden, zumal die Nutzung dieser Möglichkeit etwas mehr Planungsvorlauf benötigt. Stattdessen sollte diese Möglichkeit für einen Zeitraum von fünf Jahre nach Inkrafttreten gelten.

6. Zu § 106 GEG-E – Quartiersansatz

Der IVD befürwortet den Ansatz, Quartierslösungen zu ermöglichen. Damit wird der Koalitionsvertrag im Grundsatz umgesetzt. Entscheidend in diesem Zusammenhang ist die Frage nach der Definition des Quartiers bzw. des räumlichen Zusammenhangs, den § 106 GEG-E vorsieht. Aus Sicht des IVD sollte hier eine gegenüber der auf Seite 173 vorgenommenen Erläuterung eine noch flexiblere Definition geschaffen werden, bei der Straßen oder nichtteilnehmende Grundstücke kein Hindernis darstellen. Maßgeblich sollte alleine sein, dass der Eindruck eines Quartiers besteht. Eine Orientierung könnte dabei § 34 Abs. 1 BauGB bieten.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030 - 27 57 26-0
www.ivd.net