



Titel:	Das neue Gebäudeenergiegesetz – Ein Startschuss für mehr Klimaschutz im Immobiliensektor?
Autor:	Held, RA, Mag.rer.publ. Joachim
Behörde / Gericht:	
Datum:	01.09.2020
Aktenzeichen:	
Gesetz:	
Typ:	Aufsätze
Kategorien:	EEG, Energie(wirtschafts)recht
Rechtsstand:	
Dokumentnummer:	20005944 ebenso Heft 9/2020, Seite 269

Das neue Gebäudeenergiegesetz – Ein Startschuss für mehr Klimaschutz im Immobiliensektor?

1. Ein langer Weg zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

2. Das Gebäudeenergiegesetz

- a) Überblick/Systematik
- b) Zusammenfassung und Vereinfachung
- c) Neuregelungen
 - aa) Anlassbezogene Energieberatung, § 48, § 80 Abs. 4 GEG
 - bb) Einheitliches Anforderungssystem für die Errichtung neuer Gebäude, §§ 10, 15, 18 GEG
 - cc) Einführung vereinfachter Nachweisverfahren, §§ 31 GEG f.
 - dd) Abwasserwärme
 - ee) Verbesserung des Bewertungsfaktors für Biomethan, § 22 Abs. 1 GEG
 - ff) Nutzung von gebäudenahem Strom, insbesondere aus Photovoltaik, § 23 Abs. 2 und 3, § 36 GEG
 - gg) Austausch alter Heizkessel und Ölheizungsverbot, §§ 72 GEG f.
 - hh) Energieausweise, §§ 80 GEG ff.
 - ii) Transparente Regelung der Primärenergiefaktoren, § 22 GEG
 - jj) Innovationsklausel, § 103 GEG
 - kk) Quartierslösung für die Wärmeversorgung, § 107 GEG

3. Ausblick

Das neue Gebäudeenergiegesetz – Ein Startschuss für mehr Klimaschutz im Immobiliensektor?

- von RA Joachim Held, Mag. rer. publ., Nürnberg -*

Mit dem neuen Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt und novelliert. Ziel des GEG ist die Vereinfachung des Energieeinsparrechts für den Immobiliensektor, um die Erreichung der klimaschutzrechtlichen Ziele effizient sicherzustellen. Das lange Gesetzgebungsverfahren ist ein Indiz für die Bedeutung des Immobiliensektors für den Klimaschutz. Das GEG als zentrales gesetzgeberisches Instrument wird deshalb weiter im Fokus der Energiepolitik bleiben, sodass es durchaus als Startschuss für mehr Klimaschutz im Immobiliensektor mit interessanten neuen Chancen für alle Marktakteure bezeichnet werden kann.

1. Ein langer Weg zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Ziel des Energieeinsparrechts, weniger Energie bei der Nutzung von Gebäuden zu verbrauchen, war bereits seit den 60iger Jahren durch technische Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz in den Bauordnungen der Bundesländer verankert.¹

Unter dem Eindruck der ersten Ölkrise der 70er Jahre wurden hierzu mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG)² von 1976 und der hierzu erlassenen Energieeinsparverordnung (EnEV)³ erstmals ein bundeseinheitlicher Rechtsrahmen erlassen.

Seit Beginn der 90er Jahre wird das Energieeffizienzrecht immer stärker durch europäische Vorgaben überlagert.⁴ Vor allem die Vorgaben der EU-Gebäude-Richtlinie⁵ aus dem Jahre 2002, der EU-Energiedienstleistungs-Richtlinie⁶ aus dem Jahr 2006 und der EU-Energieeffizienzrichtlinie⁷ aus dem Jahr 2009 und deren Novellierungen führten zur kontinuierlichen Weiterentwicklung der EnEV.⁸ Im Vorgriff zur EU-Energieeffizienzrichtlinie hatte die Bundesregierung 2009 das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)⁹ als Förderinstrument für den Gebäudesektor erlassen.¹⁰ Dabei wurden von Anfang an die Überschneidungen und Wertungswidersprüche zwischen EnEV und EEWärmeG kritisiert.¹¹

Mit dem Referentenentwurf vom 23.01.2017 sollte deshalb bereits in der 18. Legislaturperiode ein Gesetzgebungsvorhaben für ein einheitliches Gesetz für den Gebäudesektor umgesetzt werden.¹² Dabei wurde das Gesetzgebungsverfahren von Anfang an von widerstreitenden umweltpolitischen Erwartungen einerseits und sozial- und wirtschaftspolitischen Befürchtungen für die Heizungs-, Klimatisierungs- und Immobilienbranche sowie den Wohnungsmietmarkt andererseits geprägt¹³, sodass es in der 18. Legislaturperiode nicht mehr verabschiedet werden konnte.

Trotz verschiedener Ankündigungen¹⁴ dauerte es aufgrund der Fortführung der energiepolitischen Kontroverse¹⁵ dann in der 19. Legislaturperiode lange, bis das Gesetzgebungsvorhaben Ende 2018 wieder aufgenommen wurde¹⁶ und mit dem Regierungsentwurf vom 08.11.2019¹⁷ beinahe 3 Jahre später das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren eröffnet wurde. Die energiepolitische Debatte zum GEG fand dann in Änderungsinitiativen einzelner Bundesländer¹⁸ und umfassenden Änderungsvorschlägen des Bundesrats¹⁹, die zu einem erheblichen Anteil vom Bundestag angenommen wurden²⁰, ihren Niederschlag. Nach der 1. Beratung im Bundestag wurde der Gesetzesentwurf in einer weiteren nachträglichen Überweisung an die Bundestagsausschüsse nochmals erheblichen Änderungen unterworfen.²¹ Insbesondere wurde das Gesetzgebungsverfahren mit der besonders umstrittenen Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) durch eine Streichung der Förderkapazitätsbegrenzung für Solaranlagen (sog. »Solardeckel«, § 49 Abs. 5 EEG 2017) verbunden.²²

In der Folge konnte das Gesetzgebungsverfahren jedoch ohne die Anrufung eines Vermittlungsausschusses ohne weitere Änderungen noch vor der Sommerpause 2020 verabschiedet werden.²³ Entsprechend tritt das GEG nach erfolgter Verkündung²⁴ am 01.11.2020, also beinahe 4 Jahre nach dem ersten Referentenentwurf, in Kraft.

2. Das Gebäudeenergiegesetz

a) Überblick/Systematik

Das GEG gliedert sich in weitgehender Übereinstimmung mit der Gliederung der EnEV in 9 Teile. Es beginnt mit den allgemeinen Vorschriften (Teil 1) der Gesetzesziele, Begriffsbestimmungen und Grundsätzen (§§ 1 - 9 GEG). Es folgen in Teil 2 die Energieeffizienz-Anforderungen an neue Gebäude (§§ 10 - 45 GEG)²⁵, in die im Abschnitt 4. die Pflichten zur Nutzung erneuerbarer Energien des EEWärmeG²⁶ eingefügt wurden (§§ 34 - 45 GEG). Ebenso wurden im Teil 3 zu den Anforderungen an bestehende Gebäude (§§ 46 - 56 GEG) die Erneuerbare-Energien-Nutzungspflichten für bestehende Gebäude der öffentlichen Hand beigefügt (§§ 52 - 56 GEG)²⁷.

Teil 4 und 5 entsprechen mit den Regelungen zu Energieeffizienzanforderungen an Versorgungsanlagen²⁸ (§§ 57 - 78 GEG) und Energieausweise (§§ 79 - 88 GEG)²⁹ wiederum der EnEV. Mit Teil 6 wurden die Fördermittelregelungen des EEWärmeG eingefügt.³⁰ In Teil 7 wird der Vollzug des Gesetzes, insbesondere durch Nachweispflichten³¹ und Kontrollbefugnisse³² geregelt (§§ 92 - 103 GEG). Etwas unsystematisch im Zusammenhang mit den Bußgeldvorschriften werden in Teil 8 dann Sonderregelungen für besondere Gebäude und die Quartiersversorgung³³ und der an sich der (Absatz-)Förderung zuzurechnende Anschluss- und Benutzungszwang³⁴ geregelt (§§ 92 - 103 GEG). Schließlich befinden sich in Teil 9 die

Übergangsregelungen (§§ 110 - 114 GEG). Abgerundet wird das Gesetz durch einen umfassenden Anlagenbestand von 11 Anlagen zur Konkretisierung zahlreicher gesetzlicher Regelungen.

b) Zusammenfassung und Vereinfachung

Das gesetzgeberische Ziel einer Entbürokratisierung und Vereinfachung durch Zusammenfassung³⁵ wurde zumindest rein formal nicht erreicht: Aus den (20 EEWärmeG, 11 EnEG, 39 EnEV =) 70 Paragraphen der Vorgängervorschriften sind 114 Paragraphen des Gebäudeenergiegesetzes geworden.³⁶

Insofern dürfte der Wert der Novelle weniger in der Vermeidung von Doppelregelungen der Begrifflichkeiten oder des Vollzugs liegen. Letztlich dienen Energieeffizienz- und Erneuerbare-Energien-Vorgaben beide der CO₂-Vermeidung. Deshalb dürfte der Mehrwert der Zusammenfassung wohl eher in der inhaltlichen Integration beider Ansätze zu sehen sein.

c) Neuregelungen

Die GEG-Novelle wurde überwiegend dafür kritisiert, dass keine wesentlichen neuen Impulse für die Dekarbonisierung der Immobilienbranche gesetzt wurden. Dennoch wurden im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens die Vorschriften der EnEV und des EEWärmeG über die reine Zusammenfassung hinaus durch zahlreiche Neuregelungen fortentwickelt:

aa) Anlassbezogene Energieberatung, § 48, § 80 Abs. 4 GEG

Das GEG führt eine Energieberatungspflicht für den Fall von Änderungen (§ 48 GEG) und den Fall eines Verkaufs von kleineren Wohngebäuden (§ 80 Abs. 4 GEG) ein:

(1) Bei einer Änderung von Bestandgebäuden müssen Eigentümer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen nach § 48 Satz 3 GEG vor Beauftragung der Planungsleistungen ein informatorisches, kostenloses Beratungsgespräch führen. Dabei wurde der Personenkreis einerseits durch Verweis auf Personen mit den fachlichen Eignungsvoraussetzungen des § 88 GEG gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Beschränkungen auf die Verbraucherschutzzentralen erweitert, andererseits durch die Bedingungen der Unentgeltlichkeit eingeschränkt.³⁷ Neben der ohnehin schon kostenlosen Beratung durch die Verbraucherschutzzentralen sollen weitere nach dem Klimaschutzprogramm 2030 geförderte Beratungsangebote in Anspruch genommen werden.³⁸

Es bleibt abzuwarten, ob sich darüber hinaus »kostenlose« Angebote anderer Berater etablieren. Damit besteht de facto eine Pflicht zur Inanspruchnahme der kostenlosen Beratungsangebote, die durch eine Hinweispflicht des Änderungsbauunternehmers abgerundet wird (§ 48 Satz 4 GEG).

Allerdings bezieht sich die Bußgeldsanktion des § 108 Abs. 1 Nr. 3 GEG nur auf die Erfüllung der technischen Vorgaben des § 48 Satz 1 GEG, sodass ein Verstoß gegen die Beratungs- und Hinweispflicht des § 48 Satz 3 und 4 GEG keine Sanktionen zur Folge hat.³⁹

(2) Soll ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen verkauft, ein Erbbaurecht an einem entsprechend bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein entsprechendes Wohngebäude vermietet, verpachtet oder verleast werden, so hat der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatorisches, unentgeltliches Beratungsgespräch zum Energieausweis zu führen (§ 80 Abs. 4 Satz 5, Abs. 5 GEG). § 108 Abs. 1 Nr. 14 GEG sanktioniert hier einen Verstoß gegen § 80 Abs. 4 Satz 5 GEG ausdrücklich mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu zehntausend Euro.

bb) Einheitliches Anforderungssystem für die Errichtung neuer Gebäude, §§ 10, 15, 18 GEG

§ 10 GEG schafft durch Verweis auf die jetzt für Wohngebäude in § 15 GEG und Nichtwohngebäude in § 18 GEG geregelten Höchst-Primärenergiebedarfwerte und die in den §§ 34 GEG ff. geregelten Erneuerbaren-Energien-Nutzungspflichten ein einheitliches Anforderungssystem für die bisher in der EnEV und im EEWärmeG geregelten Anforderungen.⁴⁰

Mit dem GEG soll der nach Artikel 9 Absatz 1 Satz 1 der EU-Gebäuderichtlinie⁴¹ sowohl für öffentliche Nichtwohngebäude als auch für alle sonstigen Gebäude geforderte Standard für Niedrigstenergiegebäude umgesetzt werden.⁴² In der EU-Gebäuderichtlinie werden jedoch keine konkreten Höchstwerte vorgegeben. Das GEG definiert diesen Standard nunmehr durch die Definition von Höchstwerten für den

Gesamtenergiebedarf eines Gebäudes in § 15 GEG für Wohngebäude und § 18 GEG für Nichtwohngebäude. Danach darf der Jahres- Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung das 0,75-fache des auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes - das entspricht 75% des Referenzwertes - nicht überschreiten.

Damit wurde es im Gebäudeenergiegesetz jedoch versäumt, den erforderlichen Energiestandard neu zu definieren. Die zuletzt mit der Novelle der Energieeinsparverordnung im Jahr 2013 verschärften energetischen Anforderungen der EnEV 2016 werden im Wesentlichen nur fortgeführt.⁴³ Eine Überprüfung ist nach § 9 GEG erst im Jahr 2023 vorgesehen, sodass der für andere Förderprogramme zu erfüllende, ambitioniertere Energiestandard KfW 55 von 55% des Primärenergieverbrauchs des Referenzgebäudes im Rahmen der EnEV-Anforderungen nicht maßgeblich ist. Er hätte die Anforderung an den Primärenergiebedarf um 20% gesenkt. Nach dem 75%-Standard der §§ 15, 18 GEG ist ein jährlicher Energiebedarfswert von 56 kWh pro Quadratmeter zulässig, während nach Empfehlung der EU-Kommission entsprechend den Preis- und Technologieprognosen für das Jahr 2020 die Zielvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz von Niedrigstenergiegebäuden für die kontinentalklimatische Zone für Bürogebäude bei 40-55 kWh/m²/Jahr und für Wohngebäude bei nur 20-40 kWh/m²/Jahr liegen.⁴⁴ Damit könnten die Werte des GEG einen Verstoß gegen die europarechtlichen Niedrigstenergiegebäudevorgaben darstellen.

cc) Einführung vereinfachter Nachweisverfahren, §§ 31 GEG f.

Neben der Fortführung der bisherigen Verfahren zur Berechnung und zum Nachweis des Jahres-Primärenergiebedarfs (§§ 20 GEG ff.) eröffnet das GEG mit §§ 31, 32 GEG vereinfachte Nachweisverfahren. Ziel des Verfahrens ist der Nachweis der Einhaltung energetischer Neubauanforderungen nach der Vorgabe und Maßgabe festgelegter Anwendungsvoraussetzungen, sowie zugehöriger Ausführungsvarianten, ohne dass energetische Berechnungen notwendig sind. Dadurch soll die Planung neuer Gebäude und der Vollzug des Gesetzes erleichtert werden. Den Berechnungen liegt jetzt anstelle der früheren Kombination von DIN V 4108-6: 2003-06 und DIN V 4701-10: 200308 die neue DIN V 18599: 2018-09 zugrunde. Viele Techniken zur Nutzung erneuerbarer Energien werden in der neuen Norm weniger konservativ bewertet als noch in den Berechnungsregeln aus dem Jahre 2003⁴⁵, sodass die neue Berechnungsmethodik zu einer Förderung Erneuerbarer Energien im Gebäudebereich führt.

dd) Abwasserwärme

Angesichts der begrenzten regenerativen Energieressourcen in städtischen Ballungsgebieten kann der vorgeschriebene Anteil an erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung häufig nur durch die Nutzung von Energie aus Abwasser erreicht werden.⁴⁶

Nach den Vorgaben der Erneuerbare-Energien-Richtlinie 2018/2001 war die Definition der Umweltwärme in § 3 Nr. 30 GEG um die Abwasserwärme zu erweitern.⁴⁷ Damit eröffnet das GEG erhebliche neue Potentiale für regenerative Wärmeprojekte. Die wettbewerbs- und vertragsrechtlichen Probleme der Leistungsbeziehungen zwischen Betreibern von Abwasserkanälen und -behandlungsanlagen und den Nutzern von Abwasserwärme werden deshalb zukünftig ein neuer Schwerpunkt für Kautelarjuristen und Gerichte sein.

ee) Verbesserung des Bewertungsfaktors für Biomethan, § 22 Abs. 1 GEG

Das GEG führt die Nutzung von Biomethan, Biogas oder biogenem Flüssiggas zur Erfüllung der EE-Nutzungspflichten fort (§ 40 GEG). In § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 GEG wird der Primärenergiefaktor für gebäudenah erzeugte flüssige oder gasförmige Biomasse, mit dem Gebäude unmittelbar versorgt werden, auf den Wert von 0,3 - anstelle des bislang zur Anwendung kommenden Wertes von 0,5 - festgelegt.⁴⁸ Auch die Faktoren für andere Biogasanwendungen, insbesondere auch bei Einsatz von über das Gasnetz bezogenem Biomethan in städtischen Ballungsgebieten, werden in § 22 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GEG abgesenkt. Damit verbessern sich die Absatzchancen für Biogas und eröffnen sich alternative Einsatzmöglichkeiten zur auslaufenden Verstromungs-Förderung aus dem EEG.

ff) Nutzung von gebäudenahem Strom, insbesondere aus Photovoltaik, § 23 Abs. 2 und 3, § 36 GEG

§ 23 Absatz 2 und 3 GEG verbessert und vereinfacht die Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien auf den Primärenergiebedarf. Dazu werden differenziert nach Anlagen mit und ohne Batteriespeicher pauschale Werte für die Anrechnung auf den Primärenergiebedarf festgelegt.⁴⁹ Insofern

verringern sich durch den Einsatz von gebäudenah erzeugtem Strom - selbst wenn die EE-Nutzungspflicht häufig bereits durch eine Umweltwärmenutzung mit Wärmepumpen erfüllt wird - der Aufwand für passive Energieeinsparmaßnahmen.

Anders als bisher wird nach § 36 Satz 1 GEG gebäudenah erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien zur Erfüllung der Anforderung zur Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 10 Absatz 2 Nr. 3 GEG anerkannt. Dabei besteht aber ein Wertungswiderspruch zwischen der Erneuerbare-Energien-Definition in § 3 Abs. 2 GEG, die nur Strom aus solarer Strahlungsenergie (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 GEG) und durch gebäudeintegrierte Windkraftanlagen zur Wärme- oder Kälteerzeugung nutzbar gemachte Energie erfasst. Damit ist fraglich, ob der in Biomethan-, Holzgas-BHKW und Wasserkraftanlagen erzeugte Strom ebenfalls zur Nutzungspflichterfüllung verwendet werden kann.

Zur Erfüllung der Anforderung muss der Wärme- und Kälteenergiebedarf eines zu errichtenden Gebäudes mindestens zu 15% aus dem erneuerbar erzeugten Strom gedeckt werden. Insofern verringert sich bei einer Kombination von regenerativer Eigenerzeugung und Wärmepumpen der Mindestanteil des § 37 GEG von 50% um 35%. Dabei wollte der Gesetzgeber die Anwendung des § 36 GEG auf die gebäudenah Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien begrenzen. Insofern ergeben sich räumliche Anforderungen aber wiederum nur aus der Erneuerbare-Energien-Definition des § 3 Abs. 2 Nr. 3 GEG durch das Kriterium des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs für PV-Anlagen und der Gebäudeintegration für Windkraftanlagen. Damit sollte eine Erfüllung durch Bezug von erneuerbarem Strom aus dem Netz ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Ineffizienz von Stromdirektheizungen im Sinne von § 3 Nr. 29 GEG⁵⁰ will der Gesetzgeber weiterhin die Nutzung in derartigen Heizungssystemen nach § 23 Abs. 4 GEG ausschließen.⁵¹ Aufgrund der systemdienlichen Wirkung von Stromspeicherheizungen, insbesondere soweit sie aufgrund von flüssigen Speichermedien nicht vom Wortlaut des § 3 Nr. 29 GEG erfasst werden, können diese zur Erfüllung der Nutzungspflicht eingesetzt werden. Darüber hinaus bleiben nach dem Wärme- und Kälteenergiebedarfsbegriff des § 3 Nr. 31 GEG vor allem elektrische Warmwasserbereitungsanlagen und Raumkühlungsanlagen als Anwendungsbereich für den § 36 GEG.

Schließlich werden PV-Anlagen nach Satz 2 des § 36 GEG dadurch privilegiert, dass keine Wärme- und Kältebedarfdeckungsquote erfüllt werden muss. Insofern schreibt das GEG mit 0,02 kW Nennleistung je Quadratmeter Nutzfläche lediglich Effizienzanforderungen für die Stromerzeugungsleistung vor. Weiterhin sieht die PV-Anlagen-spezifische Erneuerbaren- Energien-Definition des § 3 Abs. 2 Nr. 3 1. Alt. GEG vor, dass die Energie technisch durch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude stehende PV-Anlagen nutzbar gemacht wird. Insofern erfordert das nutzbar machen, dass - gegebenenfalls nach Zwischenspeicherung - zumindest ein geringer Anteil des Stroms im Gebäude zur Wärmeerzeugung oder in einer anderen Stromverbrauchsanlage verbraucht wird.⁵²

gg) Austausch alter Heizkessel und Ölheizungsverbot, §§ 72 GEG f.

Nach § 72 Abs. 1 und 2 GEG müssen alte Heizkessel, die vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden oder zukünftig älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden. Dabei sind Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie Kleinst- oder Großanlagen nach § 72 Abs. 3 GEG von der Austauschpflicht ausgenommen.⁵³ Ebenso wurden langfristige Eigennutzer von kleineren Gebäuden von der Austauschpflicht befreit (§ 73 GEG).

Nach § 72 Abs. 4 GEG ist weiterhin der Einbau von Heizkesseln, die mit Heizöl beschickt werden, ab dem 01.01.2026 verboten. Allerdings bestehen bei einer anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien weitgehende Ausnahmen, sodass z.B. bei regenerativen Heizöl-Beimischungen oder in Kombination mit anderen Systemen zur Erfüllung der Erneuerbaren- Energien-Pflicht nach wie vor Heizölkessel verwendet werden können (vgl. § 72 Abs. 4 Nr. 1 - 4 GEG). Darüber hinaus besteht mit § 72 Abs. 5 GEG eine Härtefallklausel, nach der ein unangemessener Aufwand zu einer Befreiung führt.

hh) Energieausweise, §§ 80 GEG ff.

Energieausweise werden zukünftig nach § 85 Absatz 2 Nr. 1 und 2 sowie Absatz 3 Nr. 1 und 2 GEG unter anderem auch um Pflichtangaben zu Treibhausgasemissionen erweitert. Die Angabe der Treibhausgasemissionen sollen einen Vergleich der Klimarelevanz von Gebäuden ermöglichen und damit ein zusätzliches Entscheidungskriterium für den Erwerb oder die Nutzung von Immobilien bieten.⁵⁴

Die Informationspflicht zum Energieausweis bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing von Immobilien (§ 80 Absatz 4 und 5 GEG) und bei Immobilienanzeigen (§ 87 GEG) ist aufgrund ihrer Bedeutung am Markt auf den Immobilienmakler erstreckt worden.⁵⁵

Um die Qualität der Energieausweise zu verbessern, wird in § 83 Abs. 3 Satz 2 GEG eine Nachprüfpflicht für die Berechnungsdaten und in § 84 GEG eine Vor-Ort-Begehung durch den Aussteller vorgegeben. Alternativ zur Vor-Ort-Begehung kann der Aussteller sich für eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften geeignete Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen lassen. Diese neu eingefügten Vorgaben stellen sicher, 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.⁵⁶

ii) Transparente Regelung der Primärenergiefaktoren, § 22 GEG

§ 22 GEG regelt in Verbindung mit Anlage 4 die für die Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines zu errichtenden Gebäudes zu verwendenden Primärenergiefaktoren.

Bei mit Fernwärme versorgten Gebäuden ist der Primärenergiefaktor des Wärmeträgers in dem Wärmenetz maßgeblich, an das das Gebäude angeschlossen ist (§ 22 Abs. 2 GEG). Die Primärenergiefaktoren für Fernwärme hängen von der Art der Wärmeerzeugung in dem jeweiligen Wärmenetz und den Gegebenheiten jedes einzelnen Netzes ab und können nur für jedes Wärmenetz im Einzelfall ermittelt werden. Sie werden daher nicht im Gesetz festgelegt. Vielmehr bleibt es dabei, dass auch künftig die Primärenergiefaktoren verwendet werden dürfen, die ein Fernwärmeversorgungsunternehmen nach anerkannten Regeln der Technik ermittelt und veröffentlicht hat. Diese werden von den Branchenverbänden - zur Zeit nach dem Arbeitsblatt FW 309 des AGFW festgelegt.⁵⁷

Dabei ist in der Vergangenheit insbesondere die Zuordnung von Energiemengen zur Strom- und Wärmeerzeugung bei KWK-Anlagen umweltpolitisch kritisiert worden.

Insofern belässt es das GEG zwar bei der kritisierten Stromgutschriftenmethode, verfolgt aber das Ziel einer Umstellung auf die Carnot-Methode bis 2030 durch einen bis 2025 dem Bundestag vorzulegenden Bericht weiter (§ 23 Abs. 5 GEG).

Es wird jedoch mit § 23 Abs. 3 GEG eine generelle Untergrenze für den Primärenergiefaktor von durch KWK-gespeisten Wärmenetzen in Höhe von 0,3 eingeführt, die maximal auf 0,2 abgesenkt werden kann, sofern erneuerbare Energien oder Abwärme genutzt werden.⁵⁸

jj) Innovationsklausel, § 103 GEG

Neu führt das GEG mit § 103 GEG eine sog. »Innovationsklausel« ein, die befristet alternative Treibhausgasemissionsreduzierungsansätze und Quartierlösungsansätze (hierzu im Folgenden unter kk)) ermöglichen soll. § 103 Abs. 1 GEG eröffnet die bis 2023 befristete Möglichkeit, die Anforderungen des GEG nicht über die Anforderung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs, sondern über eine Begrenzung von Treibhausgasemissionen zu erfüllen. Dabei steht der Befreiung durch die zuständige Landesbehörde eine Berichtspflicht zur Kontrolle und Auswertung der innovativen Ansätze gegenüber (§ 103 Abs. 2 GEG).⁵⁹

kk) Quartierslösung für die Wärmeversorgung, § 107 GEG

Mit der Neuregelung des § 107 GEG soll sichergestellt werden, dass eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung von Gebäuden auch im Wege von Quartierslösungen umgesetzt werden kann. Danach können Vereinbarungen von Bauherren oder Gebäudeeigentümern, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen, über eine gemeinsame Versorgung ihrer Gebäude mit Wärme oder ggf. Kälte zur gemeinsamen Erfüllung von Pflichten zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden. Dabei ist in einem begrenzten Zeitraum bis 2025 im Rahmen der sog. »Innovationsklausel« nach § 103 Abs. 3 GEG auch ausreichend, wenn die energetischen Anforderungen für Änderungen bestehender Gebäude nach §§ 48, 50 GEG nur in der Gesamtheit erfüllt werden. Nach § 107 Abs. 2 GEG müssen dagegen die Energieeffizienz-Anforderungen der §§ 10 Abs. 2 Nr. 1 und 2 GEG und §§ 48, 50 GEG auch für jedes Gebäude einzeln erfüllt sein.

Dagegen ist für die Erfüllung der Erneuerbaren-Energien- Nutzungspflichten (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG) eine Gesamtbetrachtung zulässig (§ 107 Abs. 3 GEG). Dabei beschränkt sich die Kooperation nicht nur auf die

Gebäudeeigentümer, sondern ist auch für eine Erfüllung durch Energieversorgungsunternehmen oder Energiedienstleister offen (§ 107 Abs. 4 GEG). Schließlich eröffnet § 107 Abs. 7 GEG eine entsprechende Anwendung auch für Eigentümer von Gebäuden auf zusammengehörenden Gebieten. Insofern eröffneten sich neben kommunalen Energieversorgungsunternehmen, Contractingdienstleistern und Kundenanlagenbetreibern insbesondere auch für kommunale Immobilienunternehmen, die Quartiere entwickeln und betreiben, neue Chancen.⁶⁰

3. Ausblick

Das GEG hat die hohen Erwartungen auf neue Förderimpulse für eine sog. »Wärmewende« nicht erfüllt. Zum Teil mag die Enttäuschung aber auch darauf zurückzuführen sein, dass viele Änderungen im Regelungsdschungel des technik- und berechnungslastigen Energieeffizienzrechts verborgen sind und deren Auswirkungen nur eingeschränkt abschätzbar sind. Darüber hinaus bleibt zu konstatieren, dass neben dem GEG mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)⁶¹ und dem Kohleausstiegsgesetz⁶² der Rechtsrahmen für den Gebäudesektor eine grundlegende Veränderung erfahren hat. Insofern ergeben sich für kommunale Energieversorgungsunternehmen, Immobiliengesellschaften und Liegenschaftsverwaltungen einerseits große Herausforderungen, andererseits aber auch neue Chancen.

* Der Autor ist angestellter Rechtsanwalt der Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Dieser Beitrag gibt ausschließlich seine persönliche Auffassung wieder.

1 Müller-Kulmann/Stock in: Theobald/Kühling, Energierecht, 105. EL Feb. 2020, EnEG vor § 1, Rn 4.

2 BGBl. I 1976, 1873.

3 BGBl. I 2007, 1519.

4 Vgl. RL 92/42/EWG vom 21.05.1992, ABI. EU Nr. L 167,17; L 195, 32 (Heizkesselwirkungsgradrichtlinie).

5 RL 2002/91/EG vom 16.12.2002, ABI. EU Nr. L 1, 65.

6 RL 2006/32/EG vom 05.04.2006, ABI. EU Nr. L 114, 64.

7 RL 2012/27/EU vom 25.10.2012, ABI. EU Nr. L 315, 1.

8 Ausführlich Schettler-Köhler in: Säcker, Berliner Kommentar zum Energierecht, Band 2, 4. Aufl. 2019, IV. Novellierungshistorie der EnEV.

9 BGBl. I 2008, 1658.

10 Ausführlich Müller in: Müller/Oschmann/Wustlich>, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, 1. Aufl. 2010, Einführung, Rn. 71 ff.

11 Schettler-Köhler, a.a.O., VII. EnEV und EEWärmeG.

12 BMU, Referentenentwurf Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von Gebäuden vom 23.01.2017, www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Gesetze/energieeinsparung_referentenentwurf_bf.pdf; abgerufen am 29.07.2020; hierzu Halbig/Antoni, Das Wirtschaftlichkeitsgebot im Gebäude-Energieeffizienzrecht (EnWZ 2018, 259).

13 Wustlich in: Theobald/Kühling, Energierecht Werkstand: 105. EL Februar 2020, Rn. 60a.

14 Tuschinski, Auf dem Weg zum Gebäude-Energie-Gesetz, www.enevonline.eu/geg_news/180718_geg_bundestag_diskussion.htm, abgerufen am 29.07.2020.

15 Kaßler, Gebäudeenergiegesetz: Gute Ansätze, aber Rechtsunsicherheit für Immobilienverwalter bleibt bestehen, ZWE 2020, 58; Schütte/Winkler, Aktuelle Entwicklungen im Bundesumweltrecht, ZUR 2020, 180.

16 Doderer/Metz, Rechtlicher Überblick: Was hat sich 2018 für die nachhaltige Stromerzeugung geändert? (EnWZ 2019, 167); Ahlers/Eder, Zur Befreiung von den Anforderungen der EnEV und des EEWärmeG bei Unwirtschaftlichkeit der geforderten Maßnahmen, IR 2019, 304.

17 BR-Drucks. 2019 584/19 vom 08.11.2019.

- 18 Zur Abwasser-Abwärme; Plenarantrag Hamburg vom 17.12.2019 - BR-Drucks. 584/2/19.
- 19 Empfehlungen der Ausschüsse vom 09.12.2019 - BR-Drucksache 584/1/19.
- 20 Gegenäußerung der BReg zur Stellungnahme des BR vom 05.02.2020 - BT-Drucks. 19/17037.
- 21 Beschlussempfehlung vom 17.06.2020 - BT-Drucks. 19/20148.
- 22 Unterrichtung über Gesetzesbeschluss des BT vom 19.06.2020 - BR-Drucks. 343/20, S. 7.
- 23 Empfehlungen der Ausschüsse vom 23.06.2020 - BR-Drucks. 343/1/20.
- 24 BGBl. I 2020, 1728.
- 25 *Theobald/Kühling/Stock*, 105. EL Februar 2020, EnEV § 1 Rn. 1ff.
- 26 *Müller* in: Müller/Oschmann/Wustlich/Thorsten Müller, 1. Aufl. 2010, EEWärmeG § 1 Rn. 2.
- 27 *Schlott*, Energieausweise für Nichtwohngebäude - Eine Herausforderung für Sachverständige, DS 2008, 331f.
- 28 *Halstenberg/Nusser*, Energieeinsparung und Energieeffizienz im Bau- und Planungsrecht, EnWZ 2013, 347.
- 29 *Hertel*, Energieausweis für Bestandsgebäude, DNotZ 2007, 486.
- 30 *Oschmann* in: Müller/Oschmann/Wustlich, 1. Aufl. 2010, EEWärmeG, § 13 Rn. 2ff.
- 31 *Halstenberg/Nusser*, Energieeinsparung und Energieeffizienz im Bau- und Planungsrecht, EnWZ 2013, 350.
- 32 *Hertel*, Notarrelevante Änderungen der Energieeinsparverordnung, DNotZ 2014, 260, 261.
- 33 *Vollprecht/Ahlers/Albrecht*, Klimaschonende Energieversorgung in Wohnungen und Quartieren - Aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen, EnWZ 2018, 406.
- 34 *Kahl*, Klimaschutz durch die Kommunen - Möglichkeiten und Grenzen, ZUR 2010, 395ff.; *Vollmer*, Der Anschluss- und Benutzungszwang in der Fernwärme, IR 2016, 247.
- 35 BT-Drucks. 19/16716 vom 22.01.2020, 1.
- 36 Vgl. Analyse weiterer Kriterien unter www.weka.de/architekteningenieure/geg/, zuletzt abgerufen am 29.07.2020.
- 37 BT-Drucks. 19/20148, S. 10, 25.
- 38 Z.B. BAFA Vor-Ort-Beratung, bafa-sanierungsfahrplan.de/bafa-vorort-beratung, zuletzt abgerufen am 30.07.2020.
- 39 Zu sanktionslosen Informationspflichten des EDLG bereits *Held/Wolf*, Mehr Energieeffizienz durch die Informationspflichten des Energiedienstleistungsgesetzes?, CuR 2010, 140-143.
- 40 BT-Drucks. 584/19, 126.
- 41 RL 2018/844 vom 19.6.2018 ABI. L 156/75.
- 42 BR-Drucks. 112/ 13 vom 08.12.2013.
- 43 BT-Drucks. 584/19, 128ff., 130.
- 44 Empfehlung 2016/1318 der Kommission vom 29.07.2016 über Leitlinien zur Förderung von Niedrigstenergiegebäuden, Ziff. 4.1.
- 45 BT-Drucks. 19/16716, 128.
- 46 *Held*, Abwasserwärmenutzung als Komponente regenerativer Wärmeversorgungskonzepte, KA Sept. 2020, 27 ff.
- 47 BT-Drucks. 19/20148, 23.
- 48 BT-Drucks. 19/20148, 24.

49 BT-Drucks. 19/16716, 124.

50 Vgl. zum Begriff: www.energie-lexikon.info/elektroheizung.html, abgerufen am 15.08.2020.

51 BT-Drucks. 19/16716, 131.

52 BT-Drucks. 19/16716, 131.

53 BT-Drucks. 19/16716, 145.

54 BT-Drucks. 19/16716, 152.

55 BT-Drucks. 19/16716, 150, 152.

56 BT-Drucks. 19/16716, S. 151 f.

57 AGFW, www.agfw.de/technik-sicherheit/erzeugung-sektorkopplung-speicher/energetische-bewertung/enev-und-fernwaerme/, zuletzt abgerufen am 15.08.2020.

58 BT-Drucks. 19/16716, S. 123.

59 BT-Drucks. 19/16716, S. 158.

60 BT-Drucks. 19/16716, S. 160.

61 *Zenke/Telschow*, CO₂-Bepreisung durch nationalen Emissionshandel (EnWZ 2020, 157).

62 *Martin*, Das Kohleausstiegsgesetz - Der Einstieg in den Ausstieg (ER 2020, 100-107).