

INTERVIEW: MARIANNE KÖRBER

Der Gesetzgeber hat jetzt drei energetische Regelungen zusammengefasst. Seit Monatsbeginn gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ablöst. Doch was bedeutet das für Verbraucher? Fragen an Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren (VPB).

SZ: Herr Freitag, was ändert sich denn jetzt?

Holger Freitag: Mit dem einheitlichen Gesetz wurden Widersprüche und begriffliche Unstimmigkeiten bereinigt. Beim Kauf und bei bestimmten Bestandsanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine Beratungspflicht eingeführt. Außerdem können Hauseigentümer nun Strom aus eigener Produktion anrechnen lassen, um die Pflicht, in Neubauten erneuerbare Energien zum Heizen zu nutzen, zu erfüllen. 15 Prozent des Wärme- und Kälteenergiebedarfs des Neubaus können nun zum Beispiel aus der Photovoltaikanlage auf dem eigenen Dach bezogen werden. Und schließlich gibt es Änderungen beim Energieausweis.

Was bedeutet das im Einzelnen, um welche Unstimmigkeiten ging es?

Zum Beispiel war nach der Energieeinsparverordnung strittig, ob im Bestand beim Anbringen von Dämmschichten auf der Außenseite einer Wand energetische Mindestanforderungen galten. Im GEG ist nun klar gestellt, dass auch das eine Maßnahme ist, die die gesetzliche Dämmpflicht auslöst.



Holger Freitag ist für den Verband Privater Bauherren (VPB) als Anwalt tätig. Der 1976 gegründete Verein mit Sitz in Berlin sieht sich als größte und älteste Vereinigung privater Bauherren, -käufer und -modernisierer. FOTO: VPE

Wer saniert, muss also vom GEG vorgegebene Regeln und Mindeststandards einhalten, zum Beispiel dämmen. Und wovon geht es bei der Beratungspflicht?

Wird ein Ein- oder Zweifamilienhaus verkauft, hat der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis zu führen, mit einer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person. Voraussetzung ist, dass ein solches Beratungsge-

spräch kostenlos ist. Die Käufer sollen so für das Thema sensibilisiert werden, weil nach einem Kauf in der Regel auch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erfolgen. Dabei geht es um ein rein informatives Beratungsgespräch, das weit hinter der geforderten Energieberatung für Wohngebäude zurückbleibt.

Und wann saniert wird?

Wollen Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern sanieren und sind dabei Außenbauteile betroffen, müssen sie sich ebenfalls beraten lassen, wenn bei der Sanierung für das ganze Gebäude Berechnungen zu Energiebedarf und Wärmeverlust gemacht werden. Die Beratung muss stattfinden, bevor Planungsleistungen beauftragt werden. Und die Handwerksfirmen müssen in ihrem Angebot zu Sanierungsmaßnahmen auf die Beratungspflicht hinweisen.

Unklar ist beim Thema Sanierungen, ob die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien auch bei Umbauten und Erweiterungen älterer Immobilien gilt. Die Länder können und dürfen hier per Gesetz Nutzungspflichten auch für Bestandsbauten einführen. In Baden-Württemberg ist das etwa beim Austausch von Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden der Fall.

Was ändert sich beim Energieausweis?

Die Angaben in Energieausweisen sollen belastbarer sein. Gibt es Zweifel an der Korrektheit von Gebäudedaten, die die Eigentümer an Aussteller liefern, dürfen keine Ausweise ausgestellt werden. Und für die energetischen Sanierungsempfehlungen, die in den Ausweis gehören, müssen Aussteller die Immobilie meist vor Ort besichtigen. Außerdem müssen die CO₂-Emissionen des Gebäudes berechnet und in Energieausweisen an-

gegeben werden. Die Pflicht, den Energieausweis jedem Interessenten bei Verkauf, Vermietung, Leasing, Verpachtung vorzulegen, gilt nun auch für Immobilienmakler.

Betrifft das GEG auch bereits laufende Bauvorhaben?

Nur künftige Ausschlaggebend dafür, welche Vorschriften gelten, sind der Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung, der Eingang der Bauanfrage oder der faktische Baubeginn, sofern es sich um verfahrensfreie Vorhaben handelt. Wer einen Bauantrag eingereicht hat, über den bis zum 1. 11. 2020 noch nicht bestandskräftig entschieden worden ist, kann jetzt noch die Geltung des GEG beantragen. Wer jetzt schon mitten im Bau steckt, ist also nicht vom GEG betroffen.

Wird Bauen nun noch komplizierter?

Zunächst nicht komplizierter, denn die Anforderungen im Neubau bleiben ja gleich. Teurer auch erst mal nicht, im Gegenteil: Noch können für den höheren Energiestandard im Neubau Fördermittel vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BafA) und der KfW eingesetzt werden. Zuschüsse gibt es auch für den Austausch von Öl- und kohlebefeuelten Heizkesseln, deren Einbau und Inbetriebnahme ab 2026 weitgehend verboten wird.

Gibt es beim GEG Ausnahmen, etwa für denkmalgeschützte Gebäude?

Die alten Ausnahmen, die dem Denkmalschutz grundsätzlichen Vorrang einräumen, bleiben bestehen. Das GEG stellt nun ausdrücklich klar, dass auch durch Bundes- oder Landesrecht besonders geschützte Bausubstanz von der Ausnahme erfasst wird.



Gut gebaut: Um die Klimaschutzziele zu erreichen, müssen Gebäude künftig deutlich weniger Energie verbrauchen.

FOTO: ARNE DEBERT / DPA

Aus drei mach eins

Seit November ist das neue Gebäudeenergiegesetz in Kraft. Wer sein Haus saniert, muss sich künftig beraten lassen. Was sich sonst noch ändert, erläutert ein Immobilienexperte

Wer kontrolliert die Einhaltung des Gesetzes?

Die nach Landesrecht zuständigen Behörden. Das GEG sieht vor, dass der Eigentümer beziehungsweise Bauherr der Behörde eine „Erfüllungserklärung“ vorzulegen hat, bei Neubauten und bestimmten größeren Sanierungen im Gebäudebestand. Sie soll alle für die Kontrolle der Einhaltung des GEG nötigen Angaben einschließlich dafür notwendiger Berechnungen enthalten. Den Umfang der Angaben, den Zeitpunkt der Vorlage sowie die Berechtigung zur Ausstellung der Erklärung regelt das jeweilige Landesrecht.

Was passiert, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden?

Auch das GEG enthält einen umfangreichen Katalog von Ordnungswidrigkeiten, die mit einem Bußgeld geahndet werden können.

„Die Investitionen privater Bauherren können wie ein Konjunkturprogramm wirken.“

Wie lange wird dieses Gesetz nun gelten? Das BMI will es 2023 überprüfen, drohen dann neue Änderungen?

Das GEG ist im Gebäudesektor der zentralen ordnungsrechtliche Hebel, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Ob etwas – und wenn ja was – daran 2023 geändert werden wird, ist noch nicht absehbar. Mit Blick auf die Fortführung des seit 2016 geltenden Energieeffizienzniveaus durch das GEG in diesem Bereich erwarten einige eine Verschärfung der Anforderungen. Aber die Entwicklung in anderen Bereichen wird eine Rolle spielen, etwa die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, ebenso die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen, die auch 2023 gewährleistet sein muss. Die Ausweitung von Fördermaßnahmen kann ein viel effektiveres Mittel sein als eine Verschärfung der Anforderungen – die Investitionen vor allem privater Bauherren können wie ein Konjunkturprogramm wirken.

Mit dem GEG werden europäische Vorgaben umgesetzt, wie weit sind denn andere Länder beim Energiesparen?

Der Blick über die Landesgrenzen hinaus offenbart vor allem die Unterschiede, nicht zur klimatischer Art, sondern auch in der historisch gewachsenen Struktur der Bausubstanz. Es gibt ein breites Spektrum von Maßnahmen, um den Bestand energieeffizienter Gebäude zu erhöhen, etwa über Steuergestaltungen. Zudem sind die Vorgaben der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD-Richtlinie) auch eine Frage der Auslegung.