



Deutsche Umwelthilfe e.V. | Hackescher Markt 4 | 10178 Berlin

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Scharnhorststr. 34-37
10115 Berlin

Versand per E-Mail

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE
BERLIN

Hackescher Markt 4
Eingang: Neue Promenade 3
10178 Berlin

Tel. +49 (0) 30 2400867-0
Fax +49 (0) 30 2400867-19
berlin@duh.de
www.duh.de

25. Juni 2019

Stellungnahme der Deutschen Umwelthilfe zum Gesetzesentwurf des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Kontakt:

Constantin Zerger
Bereichsleiter Energie und Klimaschutz
Telefon: + 49 (0)30 2400867-91
Email: zerger@duh.de

Agnes Sauter
Bereichsleiterin Verbraucherschutz
Telefon: +49 07732 9995-11
Email: sauter@duh.de

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung von Gebäuden - Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

I. Grundsätzliche Anmerkungen zum Gesetzesentwurf

Wir begrüßen die überfällige Zusammenlegung von EnEV, EnEG und EEWärmeG zu einem Gebäudeenergiegesetz, um das Nebeneinander verschiedener Regelwerke zu beseitigen und Energieeffizienz sowie Erneuerbare Energien in Gebäuden besser aufeinander abzustimmen. Gleichwohl wird der aktuelle Gesetzesentwurf nicht im Entferntesten dem aus Klimaschutzsicht Notwendigem gerecht.

Der Gesetzesentwurf schreibt lediglich die derzeit geltenden energetischen Anforderungen der EnEV 2016 fort und bleibt damit sogar noch hinter dem letzten Referentenentwurf zum GEG von Anfang 2017 zurück, indem für öffentliche Nichtwohngebäude noch ein KfW-55 Standard vorgeschlagen wurde. Dieses energetische Anforderungsniveau steht im eklatanten Widerspruch zu dem von der Bundesregierung formulierten Klimaziel für das Jahr 2050, einen „nahezu treibhausgasneutralen Gebäudebestand“ zu erreichen. Der Koalitionsvertrag betont ebenfalls die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand. Vor diesem Hintergrund ist es völlig unverständlich, warum für öffentliche Gebäude derselbe, unzureichende Standard wie für private Gebäude definiert werden soll.

Im Wärmesektor entfällt derzeit der überwiegende Anteil der erneuerbaren Energien auf die Nutzung von fester Biomasse (Holz). Es muss folglich sichergestellt werden, dass Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien im Gebäudebereich nicht mit negativen Effekten auf die Luftqualität einhergehen, sondern vielmehr zum Erreichen der Ziele des Nationalen Luftreinhalteprogramms beitragen.

Wir fordern daher, den aktuellen GEG-Entwurf zurückzuziehen und so zu überarbeiten, dass dieser einen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele 2030 leistet und mit dem Ziel eines treibhausgasneutralen Gebäudebestands in 2050 kompatibel ist.

II. Anmerkungen zum Gesetzentwurf im Einzelnen

§ 1 Zweck und Ziel

Das GEG hat zum Ziel den nahezu klimaneutralen Gebäudebestand auf den Weg zu bringen. Das bedeutet, dass der Primärenergiebedarf von Gebäuden durch eine Kombination aus Energieeinsparung und dem Einsatz von erneuerbaren Energien bis 2050 um mindestens 80 Prozent gesenkt werden muss. Mit Blick auf

das 1,5 Grad Ziel, das bei der Klimakonferenz von Paris festgelegt wurde und wonach eine sektorenübergreifende THG-Minderung von 95 Prozent bis 2050 (gegenüber 1990) nötig ist, muss die Zielsetzung für den Gebäudesektor allerdings noch ambitionierter ausfallen. Klimapolitisch geboten wäre die Zieldefinition eines „klimaneutralen Gebäudebestandes“ im Jahr 2050.

Doch selbst um 2050 einen „nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ zu erreichen, muss der gesamte Gebäudebestand im Durchschnitt einem KfW-Effizienzhaus 55-Standard entsprechen. In Anbetracht der vielen Restriktionen im Bestand aufgrund von Denkmalschutz etc. müsste der Neubaustandard dementsprechend höher liegen und mindestens dem KfW-Effizienzhaus 40-Standard entsprechen. Hier sehen wir erheblichen Nachbesserungsbedarf. Andernfalls ist schon bei Inkrafttreten abzusehen, dass das GEG sein Ziel verfehlen wird. Zudem ist es fraglich, ob die derzeit geltenden energetischen Anforderungen der EnEV 2016 als „Niedrigstenergiestandard“ für neue Gebäude den europäischen Vorgaben gerecht werden.

§ 4 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

Der Gesetzesentwurf betont zwar die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand (§4), wird dieser aber leider nicht gerecht. Es ist völlig unverständlich, warum die öffentliche Hand, trotz aller Beteuerungen im Koalitionsvertrag, nicht ihrer Vorbildfunktion gerecht wird und beim Bau entsprechend ambitionierter vorangeht. Stattdessen gelten für alle Nichtwohngebäude die energetischen Anforderungen der EnEV 2016 fort (§18). Neben dem Versäumnis, eine ambitioniertere Definition des Niedrigstenergiestandards für öffentliche Gebäude vorzunehmen, wird die Vorbildfunktion durch den eingeschränkten Geltungsbereich des Gesetzes geschmälert: Das GEG verwendet einen sehr engen Begriff der öffentlichen Gebäude, wonach ausschließlich Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand betroffen sind, die von einer Behörde genutzt werden. Nach dieser Definition fallen Krankenhäuser, Schulen, angemietete Gebäude etc. nicht in den Regelungsbereich des GEG und somit kommt einem erheblichen Anteil der öffentlichen Gebäude keine Vorbildfunktion zu. Vor diesem Hintergrund fordern wir den Begriff der öffentlichen Gebäude zu erweitern.

§ 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Die starke Betonung der Wirtschaftlichkeit ist nicht zielführend. Insbesondere, wenn die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit an der „üblichen Nutzungsdauer“ (§5) der Gebäude gemessen wird. Da dieser Begriff nicht weiter definiert ist, besteht keine einheitliche Basis auf der die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen beruhen. In der Regel ist bei einem Neubau davon auszugehen, dass eine Nutzungsdauer von mindestens 50

Jahren zu erwarten ist¹. Daher ist es aus unserer Sicht sinnvoll, einen Zeithorizont für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu hinterlegen. Ganz grundsätzlich ist bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen, in welcher Höhe zukünftige Investitionen in die energetische Qualität der Gebäude zu erwarten sind, um bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Denn wenn heutige Neubauten nicht kompatibel mit den Klimaschutzzielen 2050 sind, dann werden nachträgliche energetische Modernisierungsmaßnahmen nötig, die mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden wären.

§ 15 Gesamtenergiebedarf Wohngebäude und § 18 Nichtwohngebäude

Die Fortschreibung des derzeit geltenden energetischen Anforderungsniveaus nach EnEV 2016 (in etwa dem KfW-70 Standard entsprechend) bleibt deutlich hinter dem aus Klimaschutzsicht Notwendigen zurück. Heutige Neubauten werden bis zum Jahr 2050 keine wesentliche, wirtschaftlich vertretbare energetische Modernisierung mehr erfahren und müssen darum vom Ziel her gedacht werden. Das heißt bereits heute einen zukunftssicheren und mit den Klimaschutzzielen 2050 kompatiblen Standard von KfW-Effizienzhaus 40 für Nichtwohngebäude und private Wohngebäude festzulegen. Gebäude der öffentlichen Hand müssen Ihrer Vorbildfunktion nachkommen und entsprechend Standards auf Passivhaus-Niveau beziehungsweise des Plus-Energiegebäudes ab dem Jahr 2020 realisieren.

§ 22 Primärenergiefaktoren und Anlage 4

Das GEG regelt künftig die zur Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfes eines Gebäudes zu verwendenden Primärenergiefaktoren, um diese für Bauherren und Eigentümer transparent und nachvollziehbar zu regeln. Damit werden die Primärenergiefaktoren – mit Ausnahme der Fernwärme - nun direkt auf dem Verordnungsweg geregelt, bleiben aber weitgehend unverändert. Die Berechnung der Primärenergiefaktoren sollte die ökologische und technische Wahrheit widerspiegeln. Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich warum die Treibhausgasemissionen der eingesetzten Brennstoffe nicht stärker gewichtet werden. So ist es beispielsweise nicht nachvollziehbar warum Heizöl und Erdgas den gleichen Primärenergiefaktor von 1,1 behalten, obwohl Ölheizungen rund 30 Prozent mehr THG-Emissionen produzieren. Eine Neujustierung der Primärenergiefaktoren muss sich an der Klimawirkung orientieren und dem langfristigen Ziel einer dekarbonisierten Wärmeversorgung Rechnung tragen.

¹ AfA-Tabelle geht von einer „wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ von 50 bis 75 Jahren für gesellschaftliche Gebäude wie Schulen, Kindereinrichtungen, Büro- und Verwaltungsbauten aus.

§ 23 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien

Die Anrechenbarkeit von am Gebäude erzeugtem PV-Strom auf den Jahres-Primärenergiebedarf wird deutlich ausgeweitet (20 bzw. 25 Prozent mit Speicher). Dies kann bei Anlagenkombinationen aus fossilen Heizsystemen mit Photovoltaik dazu führen, dass ein Vielfaches des tatsächlich von der Gebäudetechnik benötigten Stroms auf den Primärenergiebedarf des Gebäudes angerechnet werden kann und damit de facto zu einer spürbaren Abschwächung der Effizienzanforderungen, weil sich der Primärenergiebedarf in einem nicht gerechtfertigten Maße verringert. So würden Erneuerbare und Energieeffizienz gegeneinander ausgespielt. Der berechnete Strombedarf der Gebäude-Anlagentechnik sollte die Obergrenze der Anrechenbarkeit von PV-Strom bilden.

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes – Oberste Geschossdecke

(3) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (...)

Dieser Befreiungstatbestand von obersten Geschossdecken, die den Mindestwärmeschutz nicht erfüllen, muss ersatzlos gestrichen werden.

§ 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung

Gebäude, die nach dem 31.12.1983 errichtet wurden, sind von verschiedenen energetischen Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen in §48 Anlage 7 befreit. Die Anforderungen der 2. Wärmeschutzverordnung, die an diesem Datum in Kraft trat, sind jedoch nicht mit den Klimazielen vereinbar. Diese Befreiungen müssen gestrichen werden.

§ 50 Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes

Bei Vollsanierungen muss künftig der Zielstandard KfW-Effizienzhaus 55 festgelegt werden. Bei schrittweiser Sanierung eines Bestandgebäudes müssen die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen in einem individuellen Sanierungsfahrplan aufeinander abgestimmt werden und ebenfalls mindestens den Zielstandard KfW-Effizienzhaus 55 haben. Ausnahmetatbestände bei Denkmalschutz können fortbestehen. Auch für solche verpflichtenden Sanierungen können zukünftig im vollen Umfang Förderungen in Anspruch genommen werden.

§ 71 Betriebsverbot für Heizkessel

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf

1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie (...)

Neu: 1. Heizkessel mit den Effizienzklassen „A+++“ bis „C“

Das Betriebsverbot für alte Heizkessel ist grundsätzlich eine sinnvolle Maßnahme. Nicht nachvollziehbar ist allerdings, warum Niedertemperatur-Heizkessel vom Betriebsverbot für mindestens 30 Jahre alte Öl- und Gasheizungen ausgenommen werden sollten. Rund zwei Drittel der verbauten Heizkessel sind nicht auf dem Stand der Technik und müssen dringend modernisiert werden, um die Klimaziele der Bundesregierung erreichen zu können. Zwar sind Niedertemperatur-Kessel effizienter als Konstanttemperaturkessel, allerdings liegt ihr Nutzungsgrad noch deutlich hinter den am Markt längst etablierten Brennwertheizungen. Gleichzeitig haben Niedertemperatur-Kessel einen Anteil von ca. 60 Prozent an den rund 19 Mio. installierten Öl- und Gaskesseln (Stand 2015) in Deutschland. Die Austauschpflicht von Kesseln wird also in ihrer Wirksamkeit stark eingeschränkt. Zu einem wirksamen Instrument für die Wärmewende wird sie erst, wenn auch NT-Kessel nach 30 Jahre Laufzeit ausgetauscht werden müssen.

Wir schlagen daher vorher die bisherigen Ausnahmen beim Kesseltausch zu streichen und stattdessen nur Heizkessel der Effizienzklassen „A+++“ bis „C“ von der Austauschpflicht auszunehmen.

§ 72 Ausnahme - streichen

Nicht berechtigt ist auch die großzügige Befreiung von Ein- und Zweifamilienhausbesitzern von Austauschpflicht. Von den ca. 20 Millionen Gebäuden in Deutschland sind ca. 14,8 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser. Sobald der Eigentümer eine Wohnung selber seit Februar 2002 bewohnt, fällt die Austauschpflicht erst nach Eigentümerwechsel an. Hier wird also eine erhebliche Anzahl der Gebäude von der Austauschpflicht befreit. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, diese Befreiung zu streichen und durch eine im Einzelfall anwendbare Härtefallregelung zu ersetzen.

Neu einzuführen: Verbot Einbau neuer Ölheizungen ab dem Jahr 2020 und Gasheizungen ab 2025

Neben einem umfassenderen Betriebsverbot veralteter Heizungstechnik braucht es aus Klimaschutzsicht ab dem Jahr 2020 ein Einbauverbot für neue Ölheizungen sowie ab 2025 für neue Gasheizungen - unabhängig von ihrem Effizienzgrad. Aufgrund der langen Lebensdauer von Heizkesseln ist der Einbau von Ölkesseln ab 2020 sowie Gaskesseln ab 2025 nicht mit dem Ziel eines treibhausgasneutralen Gebäudebestands bis 2050

vereinbar. Die Substitution von fossilem Öl durch synthetische Brennstoffe (Power-to-Liquid) bedarf zu viel Strom auf Basis Erneuerbarer Energien, die effizienter direkt genutzt oder in Ausnahmefällen zu synthetischem Gas weiterverarbeitet werden sollten. Letzteres sollte aber vorrangig dort eingesetzt werden, wo eine Substitution fossiler Energieträger nach heutigem Stand der Technik anders nicht möglich ist. Das betrifft vor allem den Schwerlastverkehr, den Schiff- und Flugverkehr sowie Industrieprozesse. Im Gebäudesektor (Niedertemperaturbereich) stehen effizientere Technologien wie elektrische Wärmepumpen oder dekarbonisierte Wärmenetze zur Deckung des Wärmebedarfs auf Basis Erneuerbarer Energien zur Verfügung.

§ 78 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. [...]

Eine ausschließliche Informationsfunktion der Energieausweise widerspricht der herrschenden Rechtsprechung. Energieausweise entfalten sehr wohl zivilrechtliche Wirkung. Energieausweise sind Informations- und Marktinstrumente. Energieausweise dienen zwar der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Sie sind aber zugleich ein bedeutendes Marktinstrument zur Durchsetzung der Energiewende im Gebäudereich. Informationspflichten zum Energieausweis haben wettbewerbsrechtliche Relevanz.

Sie stellen Marktverhaltensregelungen nach § 3a UWG für die Verpflichteten dar. Die Informationspflichten nach §§ 16, 16a EnEV i.d.F. vo. 18.11.2013 wurden von der Rechtsprechung mittlerweile als „wesentlich“ im Sinne des §§ 5, 5a Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG) bewertet (siehe BGH, Az I ZR 87/17, I ZR 232/16, I ZR 147/17, I ZR 4/17).

§ 79 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(1) (...). Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde ~~auf Verlangen~~ vorzulegen.

Jährliche Umfragen der DUH seit 2014 zur Handhabung des § 16 Abs. 1 EnEV auf Grundlage des UIG ergaben, dass die zuständigen Länderbehörden nahezu keine Energieausweise einfordern.

Bundesweit besteht derzeit noch ein erhebliches Informationsdefizit bei Käufern und Mietern. Der Ausstellungspflicht wird nicht ausreichend nachgekommen. Den jeweiligen Marktakteuren sollte daher die Verpflichtung auferlegt werden, die Behörden vollständig zu informieren. Auch um dem europarechtlichen Effektivitätsgrundsatz im Rahmen der Umsetzung der Gebäudeeffizienzrichtlinie 2010/31/EU zu genügen, darf es nicht auf das Verlangen einer Behörde zur Vorlage des Energieausweises ankommen.

Der Bundesgesetzgeber hat hier nach Art. 70 ff. GG die Möglichkeit zur Schaffung einer bundesweit einheitlichen Regelung. Eine solche Regelung ist auch notwendig. Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die behördliche Marktüberwachung in den Bundesländern unterschiedlich gehandhabt wird. Die Verpflichtung zu Verbesserungen beim Klimaschutz durch Gebäudeeffizienz, die auch durch die Einführung und Verbreitung von Informationsinstrumenten wie dem Energieausweis sichergestellt werden sollen, besteht in allen Bundesländern gleichermaßen. Marktakteure sollen im ganzen Bundesgebiet dieselben Bedingungen vorfinden.

(2) Werden bei einem bestehenden Gebäude Änderungen im Sinne des § 48 ausgeführt, ist ein Energiebedarfsausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des geänderten Gebäudes auszustellen. (...).

Neu: Das Gleiche gilt bei Maßnahmen zur Modernisierung der gesamten Heizungsanlage.

Die Pflicht zur Neuausstellung eines Energieausweises nach Modernisierung der Heizungsanlage wird die Qualität von Energieausweisen erheblich steigern und die Nachfrage nach energetisch sanierten Immobilien erhöhen. Im Rahmen unserer Marktüberwachung erfahren wir häufig, dass ein bereits vorliegender Energieausweis aufgrund einer erfolgten Modernisierung der Heizungsanlage nicht mehr aktuell sei und daher die dort nach §16a anzugebenden Informationen vorenthalten werden, da diese nicht mehr der Realität entsprechen.

(4) Im Falle eines Verkaufs (...) Findet keine Besichtigung statt, haben der Verkäufer oder der Immobilienmakler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potentiellen Käufer unverzüglich vorzulegen; ~~der Energieausweis oder eine Kopie hiervon ist spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potentielle Käufer zur Vorlage auffordert.~~

Der o.g. Satz ist ersatzlos zu streichen, da er die konkret benannten Pflichten in Satz 1 bis 3 aufweicht. Da der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorzulegen ist oder aber, wenn keine Besichtigung möglich ist, dieser einem potentiellen Käufer vorzulegen hat, ist eine Aufforderung zur Vorlage des Energieausweises nicht mehr erforderlich.

§ 80 und § 81 Energiebedarfsausweis und Energieverbrauchsausweis

Die DUH fordert die Abschaffung der Dualität von Energieverbrauchs- und Energiebedarfsausweis.

Die Dualität der Energieausweise hat sich nicht bewährt, da sie eine Vergleichbarkeit von Immobilien erheblich erschwert. Der bedarfsbasierte Energieausweis hat gegenüber dem verbrauchsbasierten Energieausweis große Vorteile, da er eine Bewertung des energetischen Zustands eines Gebäudes vornimmt und Sanierungspotential offenlegt. Im Verbrauchsausweis finden sich keine Anhaltspunkte über die Anzahl der

Nutzer und die Nutzungsintensität. Eventuelle Mängel bei der Dämmung oder Heizanlage bleiben unerwähnt. Ein erheblicher Nachteil des Verbrauchsausweises ist, dass er keine Bewertung des vom Bauzustand des Gebäudes abhängigen Wärmeverlustes bietet.

Wir regen daher dringend die Einführung eines einheitlichen Energieausweises mit einem einheitlichen, keine Ermessensspielräume zulassenden Berechnungsverfahren an.

§ 84 Angaben im Energieausweis

(1) *Nr. 14 wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser.*

- Neu (zusätzlich): Wird die Energie über Fernwärme bezogen, muss zusätzlich deren Energieträger genannt werden.

Die Angabe „Fernwärme“ als wesentlicher Energieträger für die Beheizung einer Immobilie ist nicht ausreichend. Es ist nicht erkennbar, aus welchem Energieträger das Produkt/ Nebenprodukt Fernwärme gewonnen wird. Dem Verbraucher ermöglicht die Angabe somit auch keine vom Gesetzgeber intendierten Rückschlüsse auf die Preisentwicklung und die Klimarelevanz der eingesetzten Energie zur Gewinnung von Fernwärme.

§ 85 Einteilung in Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden

(3) *Neu: Die Farben der Energieeffizienzklassen sind nach Maßgabe der Anlage 9 zu § 85 abzubilden. Jeder Energieeffizienzklasse ist eine einheitliche Farbe zuzuordnen.*

Einheitliche Kennzeichnungsvorgaben erhöhen den Wiedererkennungswert für den Verbraucher und verhindern irreführende oder missverständliche Kennzeichnungspraktiken durch die Marktakteure. In einer neuen Anlage 5 zu § 85 Absatz 3 ist ein genaues Farbschema für den Bandtacho vorzugeben.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit der klaren Farbgebung des Energielabels im Rahmen der Kennzeichnung des Energieverbrauchs für energieverbrauchsrelevante Produkte nach der Energieverbrauchskennzeichnungsverordnung bzw. der Kennzeichnung des Energieverbrauchs von Pkw nach der Pkw-Energieverbrauchskennzeichnungsverordnung sollten identische Farbzeichnungen nach den dortigen Vorgaben gewählt werden. In der Anlage 5 zu § 86 sind die den Energieeffizienzklassen zuzuordnenden eindeutigen Farben abschließend zu definieren.

Ein Verzicht auf die klare Definition des Farbschemas kann darüber hinaus dazu führen, dass unzulässige Hinzufügungen weiterer Effizienzklassen im unteren Bereich erfolgen, die ein einer Effizienzklasse zugeordnetes Produkt (hier: Immobilie) effizienter aussehen lässt. Die Festlegung der Energieeffizienzklassen mit einem definierten Farbspektrum vermeidet daher Missbrauch.

§ 86 Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

*(1) Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor **besteht nach § 79 die Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises**, so hat der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder der Immobilienmakler sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält: [...]*

Dieses Schlupfloch wird von vielen Maklern genutzt. Es ist zu befürchten, dass der Energieausweis somit auch bei der sich unmittelbar anschließenden Besichtigung ebenfalls nicht vorgelegt wird (§ 79 (4)). Dem Verbraucher werden wichtige Informationen vorenthalten, die es ihm ermöglichen sollen, die Anschaffungs- oder monatlichen Mietkosten von Wohnraum den zu erwartenden Kosten im laufenden Betrieb gegenüberzustellen.

Solange kein Energieausweis vorliegt, die Pflicht zur Kennzeichnung in Immobilienanzeigen jedoch hieran geknüpft ist, bleiben Interessenten über die energetische Qualität der Immobilie im Unklaren und der Energieausweis verfehlt sein energiepolitisches, marktlenkendes Ziel.

In einer 2017 durchgeführten Untersuchung von insgesamt 2.007 Immobilienanzeigen gewerblicher Anbieter in Printmedien stellte die DUH eine alarmierend schlechte Umsetzung der Kennzeichnungsvorschrift fest. Bei 21 Prozent der untersuchten Vermietungs- und Verkaufsangeboten gewerblicher Anbieter waren die Angaben zum Energieausweis nicht enthalten bzw. waren unvollständig. Bei den privaten Anbietern sah es noch schlechter aus: von insgesamt 2.049 untersuchten Immobilienanzeigen wiesen 94 Prozent der Immobilienangebote keine oder nur unvollständige Angaben auf.

Die Pflichtangaben nach § 86 sollen dazu beitragen, dass potentielle Interessenten eine informierte ökonomische (und auch ökologische) Vorauswahl treffen können.

§ 93, § 100 Verordnungsermächtigungen

Die DUH regt an, hier einen Zeitrahmen zur Umsetzung durch die Bundesländer festzulegen.

§ 97 Registriernummer

(1) (...) Bei der Antragsstellung sind Name und Anschrift der nach Satz 1 antragstellenden Person, das Land ~~und die Postleitzahl~~ neu: und die vollständige Adresse der Belegenheit des Gebäudes (...) anzugeben.

Die Kenntnis des Standorts der Immobilie ist entscheidende Unterstützung für die den Marktüberwachungsbehörden obliegenden Pflichten.

§ 98 Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage

Neu: *Stichprobenkontrolle der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach § 86 und Stichprobenkontrolle der Vorlagepflicht nach § 79 (neu hinzuzufügen)*

(...)

(4) Geänderte Fassung

3. vollständige Prüfung der Eingabe-Gebäudedaten, die zur Ausstellung des Energieausweises verwendet wurden, vollständige Überprüfung der im Energieausweis angegebenen Ergebnisse einschließlich der abgegebenen Modernisierungsempfehlungen und, ~~falls dies insbesondere aufgrund des Einverständnisses des Eigentümers des Gebäudes möglich ist,~~ Inaugenscheinnahme des Gebäudes zur Prüfung der Übereinstimmung zwischen den im Energieausweis angegebenen Spezifikationen mit dem Gebäude, für das der Energieausweis erstellt wurde.

Die in § 94 neu geschaffenen behördlichen Befugnisse dürfen nicht verwässert werden.

Die Einschränkung des Betretungsrechts ist nur dann nachvollziehbar, wenn neben das Einverständnis des Eigentümers noch weitere treten. Die Nennung eines einzigen Regelbeispiels engt den Anwendungsspielraum der Norm zu sehr ein, zumal es am Einverständnis des Eigentümers im Regelfall fehlen wird. Nach bisheriger Fassung wäre selbst eine Kontrolle leerstehender Räumlichkeiten ohne drohenden Eingriff in die Persönlichkeitssphäre trotz eines vermuteten Verstoßes gegen das GEG ausgeschlossen. Zumindest zur Abwehr dringender Gefahren gegen die öffentliche Sicherheit, nämlich bei begründetem Verdachts der Unrichtigkeit des Ausweises, muss eine Vorortkontrolle möglich sein.

(9) Neu. [Stichprobenkontrollen der Vorlage des Energieausweises gegenüber Interessenten]

Die zuständigen Behörden überprüfen die Vorlage eines Energieausweises in den nach § 79 maßgeblichen Fällen. Sie führen Überprüfungen in einem statistisch signifikanten Umfang durch. Sie können die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Gesetz erforderlichen Anordnungen treffen. Das Betretungsrecht von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen richtet sich nach § 94.

Umfragen der DUH auf Grundlage des UIG zeigen erhebliche Vollzugsdefizite bei der Kontrolle der Vorlage (bzw. des gut sichtbaren Auslegens oder Aushangs) des Energieausweises bei Wohnbesichtigungen. Die Konkretisierung der Marktüberwachungspflichten ist erforderlich, um die Pflichten Art. 12, 13 und 27 der Richtlinie 2010/35/EU unter Beachtung des Effektivitätsgrundsatzes zu erfüllen. Die Kosten, die den Verpflichteten zur Erfüllung der Vorlagepflicht entstehen, sind zu vernachlässigen. In aller Regel kann eine Kopie des Ausweises per E-Mail übersandt werden. Umfragen der DUH seit 2015 unter den für den Vollzug

der EnEV zuständigen Landesbehörden ergaben erhebliche Regelungs- und Vollzugsdefizite: Rheinland-Pfalz verweigert die Marktüberwachung beispielsweise mit dem realitätsfremden Argument, dass nach eigener Auffassung die Verpflichtung zur Angabe der Energiekennwerte „weitgehend eingehalten“ werde. Sachsen vertritt den Standpunkt, anlassunabhängige Kontrollen von Werbeanzeigen seien gesetzlich nicht vorgesehen. Hessen wiederum fühlt sich nicht verantwortlich, die Pflichtangaben zum Energieausweis in Immobilienanzeigen zu kontrollieren.

Nach einer Stichprobe der DMB-Mietervereine Berlin, München, Hannover und Stuttgart haben 75 Prozent der Anbieter bei Wohnungsbesichtigungen den DMB-Testpersonen den Energieausweis nicht wie gesetzlich vorgeschrieben unaufgefordert vorgelegt. Erst auf Nachfrage legte ein Viertel der Vermieter bzw. Makler einen Energieausweis vor. Insgesamt machten 50 Prozent der Vermieter selbst auf Nachfrage keine Angaben zur Energieeffizienz der Wohnobjekte. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist das ein katastrophales Ergebnis. Viele Wohnungssuchende erhalten keine Informationen zum energetischen Zustand des Gebäudes. Die Wohnungsanbieter verweigern sich diesem wichtigen Transparenzinstrument.

Entsprechend sind Verstöße gegen o.g. Tatbestände in § 107 bußgeldbehaftet aufzuführen.

(10) Neu: [Stichprobenkontrollen der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen]

Die zuständigen Behörden überprüfen die Erfüllung der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach § 86. Sie führen Überprüfungen in einem statistisch signifikanten Umfang durch.

Umfragen der DUH auf Grundlage des UIG bei den für den Vollzug der EnEV verantwortlichen Bundesländern legen erhebliche Vollzugsdefizite bei der Kontrolle von Immobilienanzeigen auf die Einhaltung der Kennzeichnungspflichten offen. In der letzten Umfrage 2018 gaben nur drei Bundesländer an, die Einhaltung der Informationspflichten nach § 16a EnEV zu kontrollieren. Zahlreiche Bundesländer gaben an, aufgrund fehlender Berichtspflichten nichts von entsprechenden Maßnahmen der nachgeordneten Behörden zu wissen.

Die Konkretisierung der Marktüberwachungspflichten ist erforderlich um die Pflichten Art. 12, 13 und 27 der Richtlinie 2010/35/EU unter Beachtung des Effektivitätsgrundsatzes zu erfüllen.

Entsprechend sind Verstöße gegen o.g. Tatbestände in § 107 bußgeldbehaftet aufzuführen.

§ 100 Erfahrungsberichte

*Die Länder berichten der Bundesregierung erstmals zum 1. März 2020, danach ~~alle drei Jahre~~ **jährlich**, über die wesentlichen Erfahrungen mit den Stichprobenkontrollen nach § 98 (...).*

§ 102 Innovationsklausel

In der jetzigen Form bietet die „Innovationsklausel“ keinen Mehrwert für den Klimaschutz und die Energieeffizienz in Gebäuden. Sie hat keinen innovativen Charakter, da durch sie lediglich die niedrigen Bestandsanforderungen der geltenden EnEV 2016 auf Quartiersebene erfüllt werden können.

Sollte in der weiteren Ressortabstimmung weiterhin über eine Ausweitung der „Innovationsklausel“ für einen alternativen gleichwertigen Nachweis über eine Begrenzung der Treibhausgasemissionen diskutiert werden, muss eine solche Klausel als Zugangsbedingung für die Teilnahme von Neubauten eine Zielkompatibilität mit einem treibhausgasneutralen Gebäudebestand 2050 definieren. Demnach müssten an der „Innovationsklausel“ teilnehmende Gebäude nachvollziehbar nachweisen können, dass Sie in der Nutzungsphase keine CO₂-Emissionen mehr produzieren. Dann wären diese Gebäude mit den Klimaschutzzielen 2050 kompatibel und würden innovative, zukunftsweisende Konzepte hervorbringen. Als Evaluierungskriterien für den Vergleich teilnehmender Gebäude sollten die Kosteneffizienz bei Bau und Betrieb als auch der Energieverbrauch (Primärenergie und Endenergie) herangezogen werden. Pluspunkte könnten für biogene Kohlenstoffspeicherung sowie geringen Energieaufwand für die Herstellung von Konstruktion und Gebäudehülle vergeben werden. Damit ließe sich die ausschließliche Fokussierung von Treibhausgas- und Energieeinsparungen in der Nutzungsphase aufbrechen und auf weitere Lebenszyklusphasen ausweiten.

§ 110 - § 113 Übergangsvorschriften

Die Übergangsvorschriften schmälern die Effektivität des Gesetzes erheblich. Insbesondere Fristregelungen für die Fortgeltung alten Rechts sollten vor dem Hintergrund der Umsetzungsverpflichtungen nach der Richtlinie 2010/31/EU angemessen verkürzt werden.

Zukünftige Weiterentwicklung – Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden

Der Entwurf zum GEG fokussiert weiterhin ausschließlich Energie- und Treibhausgaseinsparungen in der Nutzungsphase von Gebäuden und greift damit zu kurz. Im Bereich der „Grauen Energie“ existiert erhebliches Energie- und THG-Einspar-Potential. Etwa ein Viertel der Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich entsteht bei der Herstellung der Baumaterialien, der Errichtung von Gebäuden sowie bei der Entsorgung bzw. Rückbau an. Die bis dato völlig vernachlässigte „Graue Energie“ muss künftig in die energetische Bewertung von Gebäuden einbezogen werden.

Um Klimaschutz und Ressourceneffizienz im Gebäudebereich ganzheitlich zu adressieren, sollten das GEG und daran angegliederte Instrumente mittelfristig so weiterentwickelt werden, dass die erheblichen Klima- und Ressourcenschutzpotenziale in der Herstellung und beim Recycling von Bau- und Dämmstoffen auch erschlossen werden. Entscheidend ist ein grundsätzliches Umdenken hin zu Lebenszyklusbetrachtungen von Gebäuden.