

IVD FRÜHJAHR-S-FACHTAGUNG 2023 - DIGITAL
EU-GEBÄUDERICHTLINIE
AGENDA DES GRAUENS ODER PRIMA KLIMA?

Leipzig, 23.03.2023

Rechtsanwalt Dieter Thill, Karl-Liebnecht-Straße 63
04275 Leipzig email: info@thill-rechtsanwalt.de

POLITISCHES ZIEL:

- Alle neuen Gebäude sollen spätestens bis zum Jahre 2030 klimaneutral sein
- Bestehende Immobilien müssen bis 2050 in Null-Emissions-Gebäude umgebaut werden

ZUM EU-GESETZGEBUNGSVERFAHREN:

Am 14.03.2023 hat das Europäische Parlament seinen Entwurf zur EU-Gebäuderichtlinie beschlossen.

Damit ist die Richtlinie noch nicht Gesetz. Vielmehr befindet sich die Richtlinie noch im Gesetzgebungsverfahren nach EU-Recht.

WAS FOLGT ALS NÄCHSTES?

Das Trilog-Verfahren:

Kommission, Rat und Europäisches Parlament führen politische Verhandlungen mit dem Ziel, unter Berücksichtigung von Änderungsvorschlägen eine Einigung zu erzielen. Hierüber werden Beschlüsse gefaßt, die nochmals durch jedes Organ formell gebilligt werden müssen. Das Gesetz, also die Richtlinie ist erlassen, wenn der Europäische Rat und damit die Vertreter der Regierungen der Mitgliedsstaaten zustimmen. Mit Ergebnissen wird im Sommer 2023 gerechnet.

A

I.

Welche Maßnahmen sieht der Beschluß des Europäischen Parlaments vor?

- in zeitlicher Abfolge

Der EU-Energieausweis:

Bis 2025 sollen alle Energieausweise auf einer harmonisierten Skala von Energieleistungsklassen basieren. Die Energieeffizienzklassen (bislang A bis H) werden im Hinblick auf die gemeinsame Vision für einen emissionsfreien Gebäudebestand bis 2050 unter Berücksichtigung nationaler Unterschiede im Gebäudebestand neu skaliert (in Zukunft A bis G).

A

Klasse A steht für ein emissionsfreies Gebäude. Klasse G umfaßt die 15% leistungsschwächsten Gebäude im nationalen Gebäudebestand.

Nach wie vor ist Indikator unter Bewertung der Primärenergieverbrauch in kWh (m² pro Jahr). Ergänzt wird dies durch einen Indikator zu den betrieblichen Treibhausgasemissionen und erneuerbaren Energien.

A

II.

Die Gültigkeit von Energieausweisen der Klassen D bis G wird auf 5 Jahre verkürzt. Energieausweise müssen in digitaler Form ausgestellt werden. Zusätzliche Maßnahmen wie Besuch vor Ort und Qualitätskontrolle sollen angeordnet werden.

A

III.

Der Energieausweispflicht unterliegen Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, Gebäude für die ein Mietvertrag verlängert wird, alle öffentlichen Gebäude. Gebäude oder Gebäudeeinheiten, die zum Kauf oder zur Miete angeboten werden, müssen über einen Energieausweis verfügen. Energieeffizienzklasse und Indikator sollen angezeigt werden.

Gebäude, die von Behörden genutzt werden und von der Öffentlichkeit häufig besucht werden, müssen ihren Energieausweis vorweisen.

A

IV.

EU-Mitgliedsstaaten haben nationale Datenbanken für Energieausweise von Gebäuden einzurichten, die auch die Erfassung von Daten zur Gebäuderenovierungspässen und intelligenten Bereitschaftsindikatoren ermöglichen. Informationen aus diesen Datenbanken werden auf der Grundlage einer von der Kommission zu entwickelnden Vorlage an eine Beobachtungsstelle für den Gebäudebestand übermittelt.

A

Also:

Voraussichtlich bis 2025 dürften alte Energieausweise unwirksam werden, dies verbunden mit der Pflicht, auf der Grundlage der EU-Richtlinie, sobald sie in nationales Recht umgesetzt wird, neue Energieausweise erstellen zu lassen.

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

I. Null-Emissions-Gebäude

1.
Ab 2026 soll jeder Neubau der öffentlichen Hand ein Null-Emissions-Gebäude sein.
2.
Ab 2028 soll auch jeder andere Neubau als Null-Emissions-Gebäude errichtet werden.

Sofern es technisch möglich und wirtschaftlich ist, soll eine Solarpflicht für Neubau bis 2028 möglich sein.

3.
Für bestehende Wohngebäude, die umfassend modernisiert werden, soll eine Solarpflicht bis 2032 gelten.

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

II.

Was gilt für Bestandsgebäude?

1.

Bis zum Jahre 2030 sollen alle Wohnhäuser mindestens in der neuen Energieeffizienzklasse „E“ erreichen.

Bis zum Jahre 2033 sollen alle Wohngebäude mindestens die Energieeffizienzklasse „D“ erreichen.

Die geschätzten Kosten für der erforderlichen Sanierungen werden für die Bundesrepublik Deutschland auf € 182 Milliarden pro Jahr geschätzt.

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

2.

Die Mitgliedsstaaten, so auch die Bundesrepublik Deutschland müssen im Rahmen von nationalen Gebäudesanierungsplänen spezifische Fristen zur Erreichung noch höherer Energieeffizienzklassen bis 2040 und 2050 festlegen, um die Umwandlung des nationalen Gebäudebestandes in Null-Emissions-Gebäude zu ermöglichen.

Einzelheiten werden also in einem nationalen Sanierungsplan festgelegt, dessen Inhalt bis heute nicht bekannt ist.

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

3.

Gibt es Ausnahmen?

Die nationalen Gesetzgeber können Ausnahmen vorsehen für

- denkmalgeschützte Gebäude
- Kirchen
- Sozialwohnungen, wenn deren Modernisierung für die Mieter eine erhebliche Mehrbelastung bedeutet

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

4.

Hinweis:

In der derzeit öffentlich geführten Diskussion wird nicht thematisiert, dass die Zielstellung in der Energieeffizienzklasse „D“ bis zum Jahre 2033 nur eine Zwischenstation darstellt. Die mit diesen Sanierungsmaßnahmen belasteten Immobilieneigentümer werden sich bis zu den Jahren 2040 bis 2050 mit weiteren Maßnahmen und damit verbundenen Kosten auseinandersetzen müssen, bis das Ziel „Null-Emissions-Gebäude 2050“ erreicht ist.

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

5.

Was droht, wenn Immobilieneigentümer ihren Sanierungspflichten nicht nachkommen?

Nach dem Entwurf bleibt es den Mitgliedsstaaten überlassen, aus deren Sicht geeignete Sanktionen bei Nichteinhaltung der Fristen in nationalen Gesetzen zu erlassen. Einzelheiten hierzu sind noch nicht bekannt.

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

III.

Was bedeutet dies für die Praxis?

Zum Vergleich:

Energieeffizienz von Immobilien unter Berücksichtigung der bisherigen Energieeffizienzklassen A bis H:

1. A+	2,5%
2. A	2,3%
3. B	8,0%
4. C	11,8%
5. D	17,3%
6. E	12,9%
7. F	14,0%
8. G	12,7%
9. H	18,4%

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

Das heißt:

Unter Berücksichtigung der neuen Klassen A bis G dürften mindestens die bisherigen Ziffern F bis H bis 2030 bzw. 2033 sanierungspflichtig im obigen Sinne werden. Hierbei handelt es sich demzufolge um mindestens 45,1% des gesamten Gebäudebestands in Deutschland.

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

IV.

Gebäuderenovierungspass

Es sollen Gebäuderenovierungspässe eingeführt werden. Der Renovierungspass soll folgende Anforderungen erfüllen:

- Er wird von qualifizierten Sachverständigen auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme des Gebäudes ausgestellt
- Er umfaßt einen Renovierungsfahrplan, in dem eine Abfolge von aufeinander aufbauenden Renovierungsschritten angegeben ist, die zum Ziel haben, das Gebäude bis spätestens 2050 in Null-Emissions-Gebäude umzubauen

B

WELCHE PFLICHTEN GELTEN FÜR GEBÄUDE NACH DEM BESCHLUß DES EU-PARLAMENTS?

- Er gibt die erwarteten Vorteile in Form von Energieeinsparungen, Einsparungen bei den Energierechnungen und Verringerungen der betriebsbedingten Treibhausgasemissionen sowie weitere Vorteile (Gesundheit, Komfort, Klimawandelanpassung) an

und

- Er enthält Informationen über mögliche und finanzielle und technische Unterstützung

C

WAS PLANT DER NATIONALE GESETZGEBER?

- I.
Heizungssysteme
 1.
Ab 2024 wird der Einbau von **neuen** Öl- und Gasheizungen verboten.
 2.
Im übrigen sind alte fossile Heizungen bis spätestens 2045 zu ersetzen.
 3.
Neue Heizungssysteme, die ab 2024 installiert werden, müssen mindestens 65% der Wärme aus erneuerbaren Energien produzieren.

C

WAS PLANT DER NATIONALE GESETZGEBER?

Dies bedeutet:

Der Einbau eines Gasbrennwertkessels bleibt zulässig, sofern die Gasheizung mit mindestens 65% Biogas anteilig betrieben wird.

C

WAS PLANT DER NATIONALE GESETZGEBER?

4.

Dies bedeutet:

Für den Neubau kommen in der Praxis nur noch Wärmepumpe, Fernwärme oder Stromdirektheizungen als Heizungssysteme in Betracht. Im Bestand sind Biomasseheizungen, Gasheizungen, die zumindest 65% mit grünen Gasen oder in Kombination mit einer Wärmepumpe betrieben werden, erlaubt.

C

WAS PLANT DER NATIONALE GESETZGEBER?

- 5.
- Vorgesehene Sonder- und Härtefälle:
- Wer eine neue Heizungsanlage installieren will, aber noch nicht kann (weil z. B. noch kein Fernwärmeanschluß besteht), bekommt eine Übergangsfrist von 5 Jahren. Die 5-Jahres-Frist kann auf 10 Jahre verlängert werden, wenn der Fernwärmenetzbetreiber sich verpflichtet, das Gebäude zu einem angemessenen Preis mit Wärme zu versorgen.

C

WAS PLANT DER NATIONALE GESETZGEBER?

- Fällt eine Etagenheizung aus, hat der Eigentümer 3 Jahre Zeit, eine Zentralheizung zu planen. Ferner bekommt der Eigentümer weitere 3 Jahre zur Umsetzung.
- Bei einer Havarie ist es dem Eigentümer gestattet, einmalig für einen Zeitraum von maximal 3 Jahren eine fossile Heizung zu installieren.

C

WAS PLANT DER NATIONALE GESETZGEBER?

6.

Überprüfungs- und Optimierungspflicht bis 2027

Für Heizungen, die Wasser als Wärmeträger nutzen, gilt folgende Pflicht:

- Alle Heizungssysteme, die vor dem 01.10.2009 installiert wurden, sollen bis spätestens 01.10.2027 geprüft und optimiert werden. Heizungen, die später in Betrieb genommen wurden, müssen nach 15 Jahren eine solche Prüfung machen.

C

WAS PLANT DER NATIONALE GESETZGEBER?

7.

Vermieterpflichten

Die Heizungskosten, die nach dem Einbau einer neuen Heizung anfallen, dürfen gegenüber dem Mieter maximal in der Höhe verlangt werden, als der Grundversorgungstarif in der Region liegt.

Sofern der Vermieter eine Wärmepumpe ohne vorherige Sanierung des Gebäudes installiert, soll der Mieter vor erhöhten Stromkosten geschützt werden. Details hierzu enthält der Entwurf nicht.

C

WAS PLANT DER NATIONALE GESETZGEBER?

8.

Was bedeutet dies konkret? (hierzu am Beispiel Sachsen)

In Sachsen sind 347.000 Wohngebäude mit Gasheizungen ausgestattet. 241.000 Gebäude sind mit Ölheizungen ausgestattet. 53.000 Gebäude sind mit Stromheizungen ausgestattet. 49.000 Gebäude sind mit Fernwärmeheizungen ausgestattet. Sollte der Vorschlag des Bundeswirtschaftsministeriums daher Realität werden, ergibt sich hieraus automatisch, dass allein in Sachsen 588.000 Wohngebäude mit neuen Heizungen bis spätestens 2045 ausgestattet werden müssen.

D STELLUNGNAHME DES IVD ZUM BESCHLUß DES EU-PARLAMENT VOM 14.03.2023 ZUR GEBÄUDERICHTLINIE

Durch den umfangreichen Sanierungszwang ergibt sich eine überproportionale Belastung insbesondere auch von Ein- und Zweifamilienhäusern, da rund 40% des Bestandes von 16 Millionen, Objekten kaum saniert sind. Daher sollte einer Sanierungspflicht für Wohnhäuser bis zu einer Größe von maximal 10 Einheiten erst einsetzen, wenn das Gebäude seinen Eigentümer wechselt. Dem neuen Eigentümer sollte dann eine Frist von 5 Jahren bleiben, um das Gebäude energetisch zu sanieren.

E

WAS BEDEUTEN DIE VORHABEN FÜR MAKLER UND VERWALTER?

I.

Verwalter:

Für den Verwalter ist absehbar, dass zum Vollzug der geplanten Gesetze umfangreiche Regulierungs- und Kontrollmaßnahmen erfolgen werden. Von einer Deregulierung in diesem Bereich kann in keiner Weise die Rede sein.

E

WAS BEDEUTEN DIE VORHABEN FÜR MAKLER UND VERWALTER?

II.

Makler:

Makler werden sich mit den neuen Gesetzgebungsmaßnahmen intensiv auseinander zu setzen haben. Beratungsbedarf sowohl für Verkäufer, hier insbesondere im Bereich der Immobilienbewertung, als auch für den Käufer im Hinblick auf wirtschaftlich zu bildende Rückstellungen für anstehende Sanierungsmaßnahme wird dramatisch zunehmen.

Für Ihre Aufmerksamkeit danken
wir Ihnen!