

Deutscher Bundestag  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksache  
17(15)536-C



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Berlin, 12. April 2013

## Stellungnahme

**zum Vierten Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes  
(BT-Drs. 17/12619)**

**und**

**zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung  
(BR-Drs. 113/13)**

### I. Zusammenfassung

Haus & Grund spricht sich für eine Energie- und Klimapolitik im Gebäudebereich mit Augenmaß aus, denn die Energiewende muss für die Bürger nachvollziehbar und vor allem bezahlbar sein. Vor diesem Hintergrund ist zu begrüßen, dass die vorgelegte Novelle des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) einen Einklang zwischen den Klimaschutzzielen und den Interessen und der Leistungsfähigkeit der Gebäudeeigentümer herstellt.

Haus & Grund begrüßt, dass aufgrund der Ergebnisse der Studien von einer Verschärfung der energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand abgesehen wurde. Haus & Grund teilt die Auffassung, dass eine solche Verschärfung wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen wäre. Zudem wären diese auch verfassungsrechtlich bedenklich, da sich das Ordnungsrecht – wie zutreffend vom Bundesrat in seiner Stellungnahme zur Energieeinsparverordnung (EnEV, BR-Drs. 112/13(B)) festgestellt – schon aufgrund der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG im Wesentlichen auf den Neubau beschränken muss.

Allerdings muss beachtet werden, dass die vorgesehene Verschärfung des Neubauniveaus unmittelbare Auswirkungen auf den Gebäudebestand hat, wenn sie zu einer Anhebung der Voraussetzungen für die Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung führt. Die KfW-Förderung richtet sich bisher nach den Anforderungen an den Neubau nach der EnEV. Sollten die Verschärfungen auch bei der Förderung umgesetzt werden, wären viele energetische Bestandsmodernisierungen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Wenn die ambitionierten klimapolitischen Ziele der Bundesregierung erreicht werden sollen, muss die KfW-Förderung mit den bisherigen Konditionen mindestens in dem bisherigen Volumen verstetigt werden.

Darüber hinaus muss eine steuerliche Förderung der energetischen Modernisierung von Bestandsimmobilien eingeführt werden. Sollten für diese Förderinstrumente keine ausreichen-

den finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt werden, muss darüber nachgedacht werden, ob die klimapolitischen Ziele erreicht werden können. Gegebenenfalls muss auch über eine Anpassung dieser Ziele diskutiert werden.

Schließlich muss das gebäudebezogene Energierecht vereinfacht werden. Hierzu gehört, dass die Regelungen des EnEG, der EnEV und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) vereinheitlicht oder zusammengelegt werden. Außerdem dürfen die Regelungen nicht noch bürokratischer werden, als dies ohnehin der Fall ist. Die neuen europäischen Vorgaben zur Vorlage und Übergabe der Energieausweise und zur Angabe der Energiekennwerte in Immobilienanzeigen sind ein großer Schritt in die falsche Richtung. Die Vermietung von Wohnungen wird eine immer größere bürokratische Herausforderung, die gerade private Vermieter – die 62 Prozent aller Mietwohnungen anbieten – nur noch schwer bewältigen können. Damit die privaten Eigentümer nicht gezwungen werden, aus dem Wohnungsmarkt auszusteigen, spricht sich Haus & Grund für einen grundsätzlichen Bürokratieabbau für Vermieter aus.

## **II. II. EnEG**

Die Änderungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) beruhen auf den Vorgaben der am 19. Mai 2010 neugefassten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

### **a) Niedrigstenergiegebäudestandard**

Haus & Grund begrüßt die offene Umsetzung des Niedrigstenergiegebäudestandards. Aus heutiger Sicht ist noch nicht absehbar, welcher energetische Standard 2019 bzw. 2021 als wirtschaftlich vertretbarer Niedrigstenergiegebäudestandard gelten wird. Die gewählte offene Umsetzung erscheint daher die einzig vernünftige Lösung, um der geänderten EU-Gebäuderichtlinie zu entsprechen. Richtig ist insbesondere der in der Begründung aufgegriffene Ansatz, dass der sehr geringe Energiebedarf nicht absolut betrachtet werden darf, sondern auf die jeweilige Gebäudenutzung abzustellen ist. Dies gilt auch für die Auffassung, dass erneuerbare Energien nur soweit möglich eingesetzt werden müssen.

### **b) Zivilrechtliche Auswirkungen des Energieausweises und der Energiekennwerte in Immobilienanzeigen**

In § 5a Satz 3 wird klargestellt, dass die Angaben aus den Energieausweisen in Immobilienanzeigen lediglich der Information dienen und keinerlei rechtliche Auswirkungen auf Kauf- und Mietverhältnisse haben. Die angegebenen Werte stellen keine Garantie bezüglich der Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der Wohnung dar. Dies ist richtig und wichtig, weil die Praxis gezeigt hat, dass die Energiebedarfs- und -verbrauchswerte die tatsächliche Beschaffenheit der Gebäude nur annähernd widerspiegeln. Aussagen zu einzelnen Wohnungen sind Energieausweisen zudem nicht zu entnehmen. Andernfalls wäre der Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet, Eigenschaften zu garantieren, von denen er weiß, dass diese falsch sein könnten. Haus & Grund begrüßt daher ausdrücklich, dass dem Energieausweis und dessen Angaben in Immobilienanzeigen nur ein informativer und kein rechtsverbindlicher Charakter zugewiesen wird.

### **III. EnEV**

Die Änderungen der EnEV beruhen überwiegend auf den Vorgaben der am 19. Mai 2010 neugefassten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

#### **a) Verschärfte energetische Anforderungen an den Neubau**

Die energetischen Anforderungen an zu errichtende Gebäude sollen 2014 und 2016 jeweils verschärft werden. Der Jahres-Primärenergiebedarf wird jeweils um durchschnittlich 12,5 Prozent und die zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle um jeweils durchschnittlich 10 Prozent reduziert. Für Mehrfamilienhäuser wird von einer durchschnittlichen Verteuerung um 2,2 Prozent ausgegangen, während die Verteuerung bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei 1,7 Prozent liegen soll. Diese zusätzlichen Kosten sollen sich innerhalb eines Zeitraumes, der unterhalb der Lebensdauer des Gebäudes liegt, amortisieren. Ob die Kostensteigerungen, insbesondere hinsichtlich der zweiten Verschärfung, tatsächlich nur in der gering prognostizierten Höhe eintreten werden, erscheint fraglich.

Grundsätzlich hält Haus & Grund eine angemessene Anhebung der energetischen Anforderungen an den Neubau, insbesondere mit Blick auf die europäische Vorgabe eines Niedrigstenergie-neubaustandards ab 2021, für hinnehmbar. Diese Einschätzung beruht auch auf der Tatsache, dass Bauwillige – anders als Bestandhalter – im Zweifel aufgrund der erhöhten Kosten von ihrem Bauvorhaben Abstand nehmen können.

Gerade deshalb weisen wir darauf hin, dass sich die vorgesehene Verschärfung der energetischen Anforderungen an den Neubau aufgrund der mit ihr einhergehenden erhöhten Baukosten negativ auf den Wohnungsbau auswirken wird. Die Verschärfung steht damit im Widerspruch zu dem Ziel, eine Erhöhung der Wohneigentumsquote zu erreichen. Zudem wird sich die Situation in angespannten Wohnungsmärkten weiter verschärfen. Wenn dort trotz der hohen energetischen Anforderungen und der erhöhten Baukosten Wohnungen gebaut werden, sind die Eigentümer gezwungen, neue Wohnungen zu wirtschaftlichen Preisen zu vermieten, damit sich ihre Investitionen rechnen. Diese Mieten werden regelmäßig – auch in Berlin oder Hamburg – weit über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Um dies abzumildern und die benötigten Investitionen der Bauherren nicht weiter zu erhöhen, muss zumindest sichergestellt werden, dass die geltenden Förderungsvoraussetzungen nicht an das verschärfte Anforderungsniveau angepasst werden. Zudem steht zu befürchten, dass mit der Erhöhung des Neubaustandards ein weiterer Anstieg der Baumängel einhergehen wird. Schon nach den aktuell geltenden Standards kommt es vermehrt zu Ausführungsmängeln am Bau, da bereits dieses Bauniveau nicht allgemein sicher beherrscht wird. Vor diesem Hintergrund spricht sich Haus & Grund dafür aus, die Höhe der Verschärfungen zu überdenken.

## **b) Änderungen von Gebäuden**

Haus & Grund begrüßt ausdrücklich, dass keine Verschärfung der Anforderungen an Änderungen bestehender Gebäude vorgesehen ist. Eine solche Verschärfung wäre wirtschaftlich nicht vertretbar und verstieße somit gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.

Allerdings weist Haus & Grund darauf hin, dass auch eine Verschärfung der Anforderungen an den Neubau Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Modernisierung des Gebäudebestandes haben kann. Eine energetische Modernisierung ist heute zumeist nur dann wirtschaftlich darstellbar, wenn auf Fördermittel zurückgegriffen werden kann. Die Voraussetzung für eine Förderung richtet sich aktuell nach den Anforderungen an einen Neubau gemäß der EnEV 2009. Sollten die Förderkonditionen wie in der Vergangenheit an eine Erhöhung der energetischen Neubauanforderungen angepasst werden, müssten auch im Bestand höhere energetische Standards erfüllt werden, um eine Förderung zu erhalten. Energetische Modernisierungen, die aufgrund der aktuellen Förderbedingungen gerade noch wirtschaftlich sind, wären es bei einer Verschärfung der Förderkonditionen nicht mehr. Haus & Grund fordert daher, die Förderkonditionen für den Gebäudebestand nicht an die Verschärfung der Neubauniveaus anzupassen.

Haus & Grund begrüßt ausdrücklich die Klarstellung in § 9 Absatz 1 Satz 1. Die bisherige Regulationsformulierung hat oftmals für Unsicherheit bei den Anwendern gesorgt, welche Bauteile bei einer Änderung von den Anforderungen der EnEV erfasst werden. Die neue Formulierung zeigt eindeutig, dass die Anforderungen der EnEV nur für die Bauteile gelten, die geändert werden, und nicht für alle vorhandenen Bauteile dieser Art.

## **c) Vorlage und Übergabe von Energieausweisen**

Die Änderungsverordnung sieht vor, dass beim Verkauf, bei der Vermietung, dem Verpachten oder dem Verleasen eines Gebäudes oder Teilen hiervon dem Interessenten spätestens bei der Besichtigung der Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorgelegt werden muss. Diese Pflicht soll weiterhin erfüllt sein, wenn der Energieausweis beim Besichtigungstermin an einer gut sichtbaren Stelle ausgelegt oder ausgehängt wird. Neu ist, dass der Energieausweis oder eine Kopie hiervon nach Vertragsabschluss unverzüglich übergeben werden muss. Diese Änderung beruht auf den Vorgaben der am 19. Mai 2010 neugefassten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Auch wenn diese Änderungen aufgrund der europäischen Vorgaben zwingend erforderlich sind, hält Haus & Grund sie bei Vermietungen für überflüssig. Die Praxis hat gezeigt, dass bei Vermietungen vorhandene Energieausweise fast nie nachgefragt oder zur Kenntnis genommen werden. Es besteht im Allgemeinen kein Interesse an den Energieausweisen.

Dies beruht unter anderem darauf, dass die für Mieter entscheidenden Fakten (die tatsächliche Höhe der Vorauszahlungen für Heizkosten und die Art der Heizung) separat angegeben oder erfragt werden. Zudem kann anhand der Werte im Energieausweis in der Regel kein seriöser Rückschluss auf den tatsächlichen Energieverbrauch in der einzelnen Wohnung gezogen werden.

Auch die Übergabe einer Kopie des Energieausweises ändert hieran nichts. Die Änderung verursacht lediglich unnötige Kosten und bürokratischen Aufwand.

#### **d) Erweiterung der Aushangpflicht**

Die Änderungsverordnung sieht eine Erweiterung der Pflicht zum Aushang des Energieausweises vor. So soll unter anderem bereits bei einer Nutzfläche von mehr als 500 Quadratmetern mit starkem Publikumsverkehr ein Energieausweis oder eine Kopie hiervon an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden, sobald ein Energieausweis für das Gebäude vorliegt. In der Begründung wird ausgeführt, dass hiervon unter anderem Ladengeschäfte, Supermärkte, Gaststätten, Arzthäuser, Kindertagesstätten und Galerien betroffen sein sollen.

Auch diese Änderung beruht auf den Vorgaben der neugefassten EU-Gebäuderichtlinie. Haus & Grund hält die Regelung für überflüssig, auch wenn sie zwingend ist. Die bisher ausgehängten Energieausweise sind von der Öffentlichkeit fast gar nicht wahrgenommen worden. Es ist nicht zu erwarten, dass sich dies aufgrund der Erweiterung der Aushangpflicht ändern wird.

#### **e) Stichprobenkontrolle von Energieausweisen**

Aufgrund europäischer Vorgaben sieht die Änderungsverordnung die Einführung einer Stichprobenkontrolle für Energieausweise vor. Hierfür wird künftigen Energieausweisen eine Registriernummer zugewiesen. Bis die Länder eigene Registrierstellen eingerichtet haben, soll das Deutsche Institut für Bautechnik diese Funktion wahrnehmen. Die registrierten Energieausweise sollen einer Stichprobenkontrolle durch Kontrollstellen der Länder unterzogen werden. Die Tiefe der Prüfung können die Länder anhand vorgegebener Optionen selbst bestimmen.

Haus & Grund hält eine Stichprobenkontrolle der registrierten Energieausweise für interessant. Allerdings ist nicht ersichtlich, welche Konsequenzen gezogen werden, sollte bei der Stichprobenkontrolle festgestellt werden, dass ein Energieausweis fehlerhaft ist. Sollte ein fehlerhafter Energieausweis neu erstellt werden müssen, muss gewährleistet werden, dass die Kosten hierfür der Ersteller trägt, da dieser ein mangelhaftes Produkt geliefert hat. Zudem erscheint es zweifelhaft, dass ein effektiver Vollzug der Stichprobenkontrolle aufgrund des aktuellen Personalmangels und der mit der Kontrolle verbundenen Kosten gelingen wird.

#### **f) Angabe von Energiekennwerten in Immobilienanzeigen**

Aufgrund europäischer Vorgaben sieht die Änderungsverordnung vor, dass in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien die Art des Energieausweises, der im Energieausweis genannte Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert und der im Energieausweis genannte wesentliche Energieträger für die Heizung des Gebäudes aufgeführt werden müssen, soweit zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt. Hierbei kann von Mehrkosten in Höhe von 0,50 und 2,50 Euro pro Anzeige ausgegangen werden. Wie § 5a Satz 3 des geänderten EnEG entnommen werden kann, sollen die Angaben in der Anzeige keine Auswirkungen auf das Kauf- oder Mietverhältnis haben.

Auch wenn diese Änderungen aufgrund der europäischen Vorgaben zwingend erforderlich sind, hält Haus & Grund sie in der Sache für überflüssig. Wie dargestellt, lässt der Energiekennwert des Energieausweises in der Regel keinen seriösen Rückschluss auf den späteren Energieverbrauch in der einzelnen Wohnung zu. Insoweit kann die Angabe dem Interessenten allenfalls eine grobe Einschätzung der Energieeffizienz des Gebäudes geben. Diese Information bekommt er aber zumeist schon heute anhand der in Immobilienanzeigen angegebene Neben- bzw. Heizkosten. Zudem ist diese Regelung zu weitgreifend, da sogar Anzeigen für Zimmer in Wohnungsgemeinschaften von ihr betroffen sind.

#### **g) Ferien- und Wochenendhäuser**

Haus & Grund begrüßt die richtlinienkonforme Ausnahme von Ferien- und Wochenendhäusern aus dem Anwendungsbereich der EnEV. Die bisherige Regelung, dass lediglich Wohngebäude ausgenommen werden, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, griff zu kurz. Denn schließlich kommt es nicht darauf an, wie lange die Wohngebäude im Jahr genutzt werden, sondern wie viel Energie in ihnen verbraucht wird. So können Ferien- und Wochenendhäuser auch über einen Zeitraum von über vier Monaten regelmäßig genutzt werden, ohne dass eine relevante Energiemenge zur Beheizung und zur Warmwasserbereitung im Gebäude erforderlich ist. Diesem Umstand trägt die neue Regelung des § 1 Nr. 8 b) angemessen Rechnung.

#### **h) Außerbetriebnahme elektrischer Speicherheizsysteme**

Im Rahmen der Energiewende im Strommarkt hat sich gezeigt, dass Stromspeicher in hoher Anzahl und Kapazität benötigt werden, um die un stetigen Energien, insbesondere aus der Wind- und Solarkraft, speichern und bei Bedarf abrufen zu können. Elektrische Speicherheizsysteme sind solche Stromspeicher. Solange keine Alternativen für eine effiziente Stromspeicherung erforscht und allgemein eingeführt sind, könnten elektrische Speicherheizsysteme einen wichtigen Beitrag zur Energiewende darstellen. Haus & Grund regt daher an, die Regelung des § 10a zu streichen, damit elektrische Speicherheizsysteme weiterhin als Stromspeicher zur Verfügung stehen können.