

## Verschärfungen auch für Bestandsimmobilien

Die Begrenzung des Klimawandels ist eine der zentralen Aufgaben des 21. Jahrhunderts. Dabei kommt es neben der Einsparung und damit der Verhinderung von Energieverlusten auch auf die Nutzung Erneuerbarer Energien an. Insbesondere im Wohnungssektor liegen erhebliche Potenziale, die vor allem auf den „veralteten“ und schlechten Zustand der Nachkriegsbauten bis in die 80er Jahre zurückzuführen sind. Allein im Bereich der kontrollierten Be- und Entlüftung sowie Warmwasserbereitstellung für Raumwärme und Brauchwasser können erhebliche Kohlendioxidmissionen eingespart werden, da der Verbrauch von Raumwärme und Warmwasser für private Haushalte knapp 40 Prozent der Endenergie beträgt. Der Gesetzgeber ist entsprechend dem im August 2007 beschlossenen „Integrierten Energie- und Klimaprogramm“ (IEKP) tätig geworden. Allein für das Jahr 2009 hat es wiederum zahlreiche rechtliche Änderungen gegeben, die vorliegend inhaltlich dargestellt werden sollen:

### 1. Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2009) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

Auf der Grundlage des am 1. Januar 2009 in Kraft getretenen Energieeinsparungsgesetzes 2009 (EnEG 2009) hat die Bundesregierung am 18. März 2009 die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) beschlossen. Ziel ist die Senkung des Primärenergiebedarfs von Gebäuden um 30 Prozent. Die Verschärfung der energetischen Anforderungen an Neu- und Altbauten durch die neue EnEV ist am 1. Oktober 2009 in Kraft getreten. Inhaltlich gelten nunmehr folgende Neuerungen:

Für Neubauten gelten neue Grenzwerte, die einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um 30 Prozent und einer Verbesserung der Dämmung um 15 Prozent entsprechen. Bei der Modernisierung von Alt-

bauten, insbesondere größeren baulichen Änderungen an der Gebäudehülle, wie etwa an Dach, Fassade oder Fenstern, gilt es künftig ebenfalls, den jährlichen Primärenergiebedarf um 30 Prozent zu senken und das Gebäude um 15 Prozent besser zu dämmen. Hiermit soll der 1,4fache Verbrauch gegenüber einem vergleichba-

stätigen, dass die Anforderungen der EnEV eingehalten sind (Unternehmererklärung). Der Eigentümer muss diese Erklärung mindestens fünf Jahre aufbewahren und auf Verlangen vorlegen können. Bei Arbeiten vor Inkrafttreten der EnEV 2009 und bei etwaigen Eigenleistungen hat der Eigentümer auf Anfrage selbst eine

■ Die Bundesregierung hat auch 2009 eine Vielzahl neuer Regelungen zur Verbesserung des Klimaschutzes auf den Weg gebracht. Sie werden erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben.

*Ricarda Breiholdt  
Fachanwältin für Miet und Wohnungseigentumsrecht  
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte  
www.breiholdt-voscherau.de*

*Architekt René Schneiders  
Lehrbeauftragter an der Hafencity-Universität  
A-Quadrat Architekten + Ingenieure  
www.a-quadrat-architekten.de*

ren Neubau erreicht werden. Ferner ist eine Erweiterung der Pflicht zur Dämmung bisher ungedämmter oberster Geschossdecken auch auf begehbare oberste Geschossdecken vorgesehen. Ausgenommen sind Gebäude mit bereits gedämmten oder ausgebauten Dächern. Es gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2011.

Die EnEV 2009 sieht darüber hinaus ein „Aus“ für elektrische Nachtstromspeicherheizungen vor: Diese müssen ab 2020 bei größeren Gebäuden grundsätzlich abgeschaltet werden. Dieses betrifft alle Geräte, die älter als 30 Jahre sind. Ausnahmen von dieser Regelung sind in §10a Abs. 3 EnEV 2009 vorgesehen.

Unternehmer, die bauliche oder anlagentechnische Modernisierungsarbeiten an oder in Altbauten vornehmen, müssen dem Eigentümer künftig be-

Erklärung über Art und Zeitpunkt der Arbeiten abzugeben (Eigentümererklärung).

Neu ist auch, dass künftig der Bezirksschornsteinfegermeister im Rahmen der Feuerstätten-schau unter anderem prüfen soll, ob die EnEV-Vorschriften für die Dämmung und die heizungstechnischen Anlagen eingehalten sind. Bei Verstößen gegen die EnEV ist der Bezirksschornsteinfeger berechtigt, den Eigentümer mit Fristsetzung zur Abhilfe aufzufordern und bei einem festgestellten Verstoß die entsprechende Behörde zu benachrichtigen. Als Übergangsregelung wird darauf abzustellen sein, wann genau die EnEV 2009 in Kraft getreten ist: Ist der Bauantrag bereits vor dem Inkrafttreten der EnEV 2009 gestellt oder bereits mit dem Bau begonnen worden, so ist noch die EnEV 2007 anwendbar.

### 2. Heizkostenverordnung (HeizkV 2009)

Bereits zum 1. Januar 2009 ist die geänderte Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Erklärtes Ziel der Änderung der Heizkostenverordnung ist es, den Verbrauch fossiler Brennstoffe zu verringern und das Nutzerverhalten besser zu steuern.

So sieht §7 Abs. 1 S.2 HeizkV 2009 für Gebäude, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, künftig vor, dass 70 Prozent der Kosten nach Verbrauch zu verteilen sind. Von dieser Regelung können die Vertragsparteien nicht etwa durch eine individuelle Vereinbarung abweichen. Die Neuregelung gilt automatisch auch für alle Altverträge in den betroffenen Gebäuden.

Eine weitere Neuregelung findet sich in §6 Abs.4, wonach der Eigentümer/Vermieter berechtigt ist, den Umlageschlüssel – anders als bisher – auch nach der ersten Festlegung zu ändern, wenn sachgerechte Gründe hierfür sprechen. Zu beachten ist, dass diese Regelung entsprechend ihrem Wortlaut nur für solche Verteilerschlüssel gilt, bei denen es (noch) eine Wahlmöglichkeit gibt. Solche Gründe können sich insbesondere aus dem energetischen Zustand des Gebäudes ergeben und sich vor allem danach richten, ob der einzelne Nutzer den Energieverbrauch für die Beheizung seiner Wohnung und seine Warmwasserversorgung wirklich beeinflussen kann, oder sein Nutzerverhalten wegen der baulichen Gegebenheiten kaum Auswirkungen hat. Novelliert ist auch die Regelung zu den so genannten verbundenen Anlagen gemäß §9 Abs.2 HeizkV. So konnte der Vermieter bisher den benötigten Energieanteil für die

Warmwasserbereitung rechnerisch ermitteln, und zwar in der Regel mit der Formel aus § 9 Abs. 3 HeizkV (a.F.) oder einer Schätzung. Künftig ist nun unter Wahrung einer Umstellungsfrist, die am 31. Dezember 2013 endet, bei Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereit stellen, der Energieanteil mithilfe eines Wärmehählers zu erfassen. Eine Ausnahme von der Erfassung mittels Wärmehählers ist nur dann vorgesehen, wenn die Messung der Wärmemenge mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden ist. Nach § 7 Abs. 2 HeizkV sind künftig auch die Kosten der Verbrauchsanalyse umlagefähig. Hintergrund ist, dass Verbrauchsanalysen weitere Energieeinsparpotenziale erschließen und damit einen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz leisten können.

### 3. Erneuerbare Energien (EEWärmeG und EEG 2009)

Weitere gesetzliche Neuerungen sehen die zum 1. Januar

2009 in Kraft getretenen Gesetze für Erneuerbare Energien vor: Das Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien im Strombereich (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2009) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG). Zielsetzung des EEG 2009 ist, die Stromversorgung in Deutschland spürbar zu verändern, insbesondere bis zum Jahr 2020 den Anteil Erneuerbarer Energien von heute etwa 16 auf mindestens 30 Prozent zu steigern und danach kontinuierlich weiter zu erhöhen. Dabei fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des EEG 2009 nur Strom aus Erneuerbaren Energien und aus Grubengas. Erneuerbare Energien sind nach § 3 Nr. 3 EEG 2009 Wasserkraft einschließlich der Wellen-, Gezeiten-, Salzgradienten- und Strömungsenergie, Windenergie, solare Strahlungsenergie, Erdwärme und Energie aus Biomasse. Dabei nimmt das EEG 2009 die (pri-

vaten) Betreiber von Stromnetzen (Netzbetreiber) für den Klimaschutz in die Verpflichtung: Es verpflichtet sie, Anlagen, die Strom aus Erneuerbaren Energien erzeugen, an ihr Netz anzuschließen, den Strom, der in diesen Anlagen erzeugt wird, abzunehmen und mit gesetzlich vorgegebenen Preisen zu bezahlen. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zielt hingegen darauf ab, bis zum Jahr 2020 den Anteil Erneuerbarer Energien am Wärmeverbrauch auf 14 Prozent zu steigern. Danach werden nunmehr Eigentümer von Neubauten in die Pflicht genommen, die ab dem 1. Januar 2009 den Wärmeenergiebedarf ihrer Gebäude zu bestimmten Anteilen mit Erneuerbaren Energien (solare Strahlungsenergie, Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme) decken müssen. Damit unterfallen in Deutschland rund 175.000 jährlich neu errichtete Gebäude der Nutzungspflicht des § 3 Abs. 1 EEWärmeG. Der Energiebedarf

umfasst den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser sowie den Kältebedarf für die Kühlung.

Damit betrifft die Nutzungspflicht des § 3 EEWärmeG nur Gebäude, die ab dem 1. Januar 2009 fertig gestellt werden, nicht jedoch den Gebäudebestand mit über 38 Mio. Wohneinheiten und damit grundsätzlich auch nicht Modernisierungen oder Umbauten von Bestandsgebäuden. Insofern enthält das Gesetz jedoch eine so genannte Länderöffnungsklausel, die es den Landesgesetzgebern ermöglicht, Vorschriften für Bestandsgebäude in den jeweiligen Bundesländern einzuführen.

Ausnahmen von der Nutzungspflicht können sich aus bau- oder denkmalschutzrechtlichen, technischen oder wegen der Lage oder baulicher Beschaffenheit des Gebäudes ergeben. Erwähnenswert ist die Regelung unter § 7 EEWärmeG, die es dem jeweiligen Gebäu-

deieigentümer unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen soll, die Nutzungspflicht auch dann zu erfüllen, wenn keine Erneuerbaren Energien eingesetzt werden: So können auch Maßnahmen zur Nutzung von Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplung oder der Anschluss an das öffentliche Nah- und Fernwärmenetz unter bestimmten Voraussetzungen genügen.

Als zweite Säule sieht das EE-WärmeG die Förderung der Nutzung Erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme mit bis zu 500 Mio. EUR pro Jahr für den Zeitraum 2009 bis 2012 vor. Gefördert werden alle freiwilligen Maßnahmen zur Nutzung der Erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung.

Förderanträge können bei dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gestellt werden ([www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare\\_energien/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/index.html)).

Dabei ist zu beachten, dass das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bereits tätig geworden ist und die Maßgabe aus dem EEWärmeG dahingehend umgesetzt hat, dass neue Förderrichtlinien ab dem 1. März 2009 in Kraft getreten sind. So sind unter anderem förderfähig die Errichtung und Erweiterung besonders innovativer Technologien zur Wärme- und Kälteerzeugung aus Erneuerbaren Energien, wie beispielsweise große Solarkollektoranlagen von 20 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche, besonders effiziente Wärmepumpen oder auch Sekundärmaßnahmen zur Emissionsminderung und Effizienzsteigerung bei Anlagen zur Verfeuerung fester Biomasse bis einschließlich 100 kW Nennwärmeleistung. Neben den Fördertatbeständen gibt es ein Bonussystem, das für deutlich höhere Förderbeiträge sorgen kann. Wer etwa Solarkollektoren und Biomassekessel besonders energieeffizient einsetzt oder Erneuerbare Energien miteinander kombi-

niert, soll zusätzlich mit einem Bonus belohnt werden.

Eine Besonderheit sehen die neuen Förderrichtlinien dann aber doch noch vor: So sollen künftig Antragsteller für Solarkollektoren, Biomasseanlagen bis 100 kW Nennwärmeleistung und effiziente Wärmepumpen, die in Neubauten errichtet werden, um 25 Prozent geringere Basisfördersätze erhalten! Begründet wird dies damit, dass die Nutzung Erneuerbarer Energien in Neubauten weniger aufwendig ist als im Bestand.

#### **4. Messzugangsverordnung (MessZV)**

Bereits im Oktober 2008 ist die Messzugangsverordnung (MessZV) in Kraft getreten, die mit einer Übergangsfrist eine Verpflichtung zum Einsatz sog. „intelligenter“ Strom- und Gaszähler regelt. Künftig werden die Verbraucher frei wählen können, wer ihnen den neuen Strom- und Gaszähler einbaut und wer ihn abliest – Dienstleistungen also, die bisher dem

Monopolbereich des Netzbetreibers zugeordnet waren. Durch den Einbau intelligenter Zähler (sog. Smart Meters) können die Kunden eigenverantwortlich Energie einsparen: Sie sehen genau, wann sie wie viel Strom in welcher Nutzungszeit verbrauchen und können dementsprechend ihre Nutzungsgewohnheiten ändern.

Alles in allem hat die Bundesregierung also ein umfangreiches Klimapaket auch im Jahr 2009 geschnürt, das den Gebäudeeigentümer jetzt und auch künftig massiv in die Verpflichtung nimmt, vor allem kostenmäßig. Es bleibt daher zu wünschen, dass die nächstfolgende Gesetzesinitiative sich mit der Beseitigung der mietrechtlichen Hemmnisse beim Klimaschutz befasst und es nicht nur der Rechtsprechung überlässt, die formellen Fallen und bürokratischen Hemmnisse für Vermieter und die damit einhergehende Lastenverteilung zwischen Mieter und Vermieter zu relativieren.