



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

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

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

01. Februar 2017

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:

Dr. Peter Ahmels
Bereichsleiter Energie und Klimaschutz
Telefon: + 49 (0)30 2400867-91
Email: ahmels@duh.de

Paula Brandmeyer
Teamleiterin Energieeffizienz
Telefon: +49 (0)30 2400867-97
Email: brandmeyer@duh.de

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Gesetzentwurf des GEG. In Anbetracht der wiederholt sehr kurzen Fristsetzung zur Kommentierung, werden wir uns auf die aus unserer Sicht dringlichen Anpassungen beschränken. Gleichwohl stehen wir gerne für weitere Ausführungen im Gesetzgebungsprozess zur Verfügung.

I. Grundsätzliche Anmerkungen zum Gesetzentwurf

Wir begrüßen die überfällige Zusammenlegung von EnEV, EnEG und EEWärmeG. Insbesondere das Festhalten an der bestehenden Anforderungssystematik aus Haupt- und Nebenanforderung (Primärenergiebedarf und Wärmeschutz) bewerten wir positiv. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um das Prinzip „Efficiency First“ konsequent anzuwenden.

Das im Gesetzentwurf enthaltene Anforderungsniveau (KfW 55 Effizienzstandard) steht allerdings im eklatanten Widerspruch zu den von der Bundesregierung formulierten Klimazielen. Unpräzise Formulierungen und unbestimmte Ausnahmen lassen es außerdem zu, auch die bestehenden Vorgaben noch zu unterlaufen. Ungeachtet der Vorbildfunktion wurde es zudem versäumt, den Gebäudebestand im Besitz der öffentlichen Hand und private Gebäude zu adressieren.

II. Anmerkungen zum Gesetzentwurf im Einzelnen

1. Ziel des GEG

Das GEG hat zum Ziel den nahezu klimaneutralen Gebäudebestand auf den Weg zu bringen. Nur mit einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand lassen sich die Klimaziele erreichen. Das wurde zuletzt auch im Klimaschutzplan der Bundesregierung erneut bestätigt. Das bedeutet, dass der Primärenergiebedarf von Gebäuden durch eine Kombination aus Energieeinsparung und dem Einsatz von erneuerbaren Energien bis 2050 um 80 Prozent gesenkt werden müssen. 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 Zielerreichung für den Gebäudesektor sogar noch ambitionierter ausfallen.

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.

2. Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

- **Begriff der öffentlichen Hand**

Der Gesetzentwurf betont zwar die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand (§4), wird dieser aber leider nicht gerecht. Neben dem Versäumnis, eine ambitionierte Definition des Niedrigstenergiestandards 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 greift damit nicht für einen erheblichen Anteil der öffentlichen Gebäude. Vor diesem Hintergrund bezweifeln wir die Erfüllung einer Vorbildfunktion und fordern, den Begriff der öffentlichen Gebäude zu erweitern.

Zusätzlich sind verschuldete Kommunen von den verschärften Effizienzanforderungen ausgenommen, wenn *„die Erfüllung der Pflicht mit Mehrkosten verbunden ist, die auch unter Berücksichtigung der Vorbildfunktion nicht unerheblich sind“* (§21). Diese Formulierung überlässt den Kommunen einen großen Interpretationsspielraum und setzt keinen Maßstab, was *„nicht unerheblich“* bedeutet. Durch diesen unbestimmten Begriff, besteht die Gefahr, dass das jetzt schon niedrige Anforderungsniveau zusätzlich geschwächt wird. Der überwiegende Teil der öffentlichen Gebäude befindet sich in kommunaler Hand. Daher gilt es die Ausnahmeregelungen einzuschränken.

- **Beurteilung der Wirtschaftlichkeit**

Die starke Betonung der Wirtschaftlichkeit ist gerade im Zusammenhang mit der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand 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.

Stellt eine Kommune die Wirtschaftlichkeit einer Investition in Frage, dann sollten in einer Gesamtkostenbetrachtung verschiedene Planungsvarianten geprüft werden und eine Unterschreitung des Anforderungsniveaus mindestens schriftlich begründet werden müssen. Ansonsten besteht keinerlei Hürde für die Kommunen, von den Ausnahmeregelungen Gebrauch zu machen.

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

3. Planungssicherheit

Der Entwurf des GEG verzichtet auf eine Festlegung des zukünftigen zeitlichen Rahmens für eine erste Novellierung. Damit bleibt offen, wann die Definition des Niedrigstenergiestandards für private Gebäude erfolgt. Durch die fehlende Perspektive wird Planungssicherheit verhindert. Um sicherzustellen, dass der Niedrigstenergiestandard für private Gebäude reibungslos umgesetzt werden kann, bedarf es einer ausgedehnten Vorlaufzeit. Deswegen muss der Standard für private Gebäude zwingend im Jahr 2018 definiert werden.

4. Vollzug

Der vorliegende Entwurf des GEG versäumt leider, ein bundesweit einheitliches Format für den Erfüllungsnachweis der gesetzlichen Anforderungen zu schaffen. Nur durch eine einheitliche Handhabung kann der Vollzug gestärkt und die Qualitätssicherung sichergestellt werden. Zusätzlich müssen finanzielle Mittel für die Durchführung von Stichprobenkontrollen und Überwachung bereitgestellt werden.

5. Flexibilisierung

Durch eine Erweiterung der Erfüllungsoptionen (§25) schafft das GEG eine größere Flexibilität. Das ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings sehen wir die Gefahr, dass zusätzliche Schlupflöcher geschaffen werden bzw. die Flexibilisierung zulasten der Zielerreichung geschieht. Beispielsweise ist die Anrechenbarkeit von gebäudenah erzeugtem PV-Strom grundsätzlich positiv zu bewerten, doch muss verhindert werden, dass dadurch erneuerbar erzeugte Wärme benachteiligt wird. Flexible Erfüllungsoptionen sind nur zu befürworten, wenn sie dem Ziel des Gesetzes dienlich sein und sollten regelmäßig daraufhin überprüft werden.

6. Ausnahmen beim Betriebsverbot für Heizkessel

Das Betriebsverbot für alte Heizkessel ist grundsätzlich eine sinnvolle Maßnahme. Nicht berechtigt allerdings ist die großzügige Befreiung von Ein- und Zweifamilienhausbesitzern von dieser Pflicht (§§ 72,73). Von den ca. 20 Millionen Gebäuden in Deutschland sind ca. 14,8 Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier werden also pauschal fast zweidrittel der Gebäude von der Austauschpflicht befreit. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, diese generelle Befreiung zugunsten einer im Einzelfall anwendbaren Härtefallregelung zu ersetzen.

III. Zukünftige Weiterentwicklung

Der GEG-Entwurf ermächtigt die Bundesregierung, die Primärenergiefaktoren durch Rechtsverordnung zu überarbeiten (§24). Wir begrüßen es, dass zukünftig die Klimawirkung, die Versorgungssicherheit und weitere Aspekte der Nachhaltigkeit einzelner Primärenergieträger und Technologien in den Primärenergiefak-

toren abgebildet werden sollen. Wir appellieren, dass die Neujustierung der Primärenergiefaktoren sich an der Klimawirkung orientiert und dem langfristigen Ziel einer dekarbonisierten Wärmeversorgung Rechnung trägt. Gerne beteiligen wir uns an der fachlichen Diskussion.



Ergänzung zur Stellungnahme der Deutschen Umwelthilfe e.V. (DUH) vom 1. Februar 2017

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

Die Regelungen zum Energieausweis einschließlich der sie betreffenden Vollzugs-, Bußgeld- und Übergangsvorschriften müssten in folgenden Punkten an Missstände auf dem Immobilienmarkt und festgestellte behördliche Vollzugsdefizite angepasst werden.

Unsere diese Ergänzung unserer Stellungnahme betreffenden Kernforderungen sind:

- Abschaffung der Dualität der Energieausweise, da sie eine Vergleichbarkeit von Immobilien erheblich erschwert. Anstelle sich unterscheidender Verbrauchs- und Bedarfsausweisen muss ein einheitlicher Energieausweis mit einem einheitlichen, keine Ermessensspielräume zulassenden Berechnungsverfahren eingeführt werden.
- Beseitigung des „Schlupflochs“, wonach Immobilien auch ohne Angaben zum Energiebedarf bzw. -verbrauch beworben werden können, damit Verbrauchern bereits eine an energetischen Kriterien orientierte Vorauswahl ermöglicht wird.
- Stärkung der behördlichen Marktüberwachung und Konkretisierung von Kontrollaufgaben durch Vorgaben an die behördliche Überwachung der Vorlagepflicht bei Wohnungsbesichtigungen (insb. behördliches Betretungsrecht im Rahmen öffentlicher Wohnungsbesichtigungen) und der Erfüllung der Pflichtangaben in der Werbung.
- Einführung jährlicher Berichtspflichten der Länder an die Bundesregierung.
- Klarstellung in der Begründung, dass die ausdrückliche Aufnahme der Immobilienmakler in den Kreis der Verpflichteten lediglich eine redaktionelle Änderung bedeutet und eine bestehende Unsicherheit über die Informationspflichten der Immobilienmakler beseitigt.

Im Einzelnen schlagen wir daher folgende Änderungen vor:

A. Änderung des Rechtstextes:

Zu § 79

Grundsätze des Energieausweises

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

Begründung:

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 zugleich ein bedeutendes Marktinstrument zur Durchsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. Informationspflichten zum Energieausweis haben wettbewerbsrechtliche Relevanz.

Sie stellen Marktverhaltensregelungen nach § 3a UWG für die Verpflichteten dar. Die Informationspflichten nach §§ 16, 16a EnEV alter Fassung wurden von der Rechtsprechung mittlerweile als „wesentlich“ im Sinne des §§ 5, 5a Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG) bewertet.

Zu § 80

Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(1) (...). ⁴Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde ~~auf Verlangen~~ vorzulegen.

(2) ¹Wird ein Gebäude errichtet, ist unbeschadet des Absatzes 1 nach Baubeginn und vor Fertigstellung ein Energiebedarfsausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des geplanten Gebäudes auszustellen, wenn das betreffende Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum zum Kauf angeboten oder wenn die Begründung oder Übertragung eines Erbbaurechts an dem Grundstück angeboten werden. ²Die Pflicht nach Satz 1 besteht auch, wenn das zu errichtende Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit dieses Gebäudes vor Fertigstellung **zum Verkauf**, zur Anmietung, Pacht oder Leasing angeboten werden. (...) ⁵Der Bauherr oder Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde ~~auf Verlangen~~ vorzulegen.

Begründung:

In Satz 2 ist klarzustellen, dass die Ausstellungspflicht eines Energieausweises auch für den Fall gilt, wenn das zu errichtende Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige

Nutzungseinheit dieses Gebäudes vor Fertigstellung zum Verkauf angeboten wird. Alternativ muss ein Gleichlauf der Begriffe vorgenommen werden (insb. „Teileigentum“, „selbständige Nutzungseinheit“). Das GEG soll auch zu einer Verbesserung der energetischen Gesamtsituation auf dem Immobilienmarkt führen. 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. Die Umfrage ist auf unserer Website www.duh.de abrufbar.

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 ankommen. Lediglich die Durchführungsbestimmungen der Länder Baden-Württemberg und Sachsen sehen eine Vorlagepflicht ohne explizites behördliches Verlangen vor. Der Bundesgesetzgeber hat hier jedoch 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 übrigen Bundesländern geringeren Standards genügen müsste. 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. Auch der Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG) gebietet nichts anderes. Marktakteure sollen im ganzen Bundesgebiet dieselben Bedingungen vorfinden.

Zu § 81

Energiebedarfsausweis und § 82 Energieverbrauchsausweis

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

Begründung

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. Evtl. 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.

Zu § 86

Einteilung in Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden

(3) Neu

Die Farben der Energieeffizienzklassen sind nach Maßgabe der Anlage 5 zu § 86 Absatz 3 abzubilden. Jeder Energieeffizienzklasse ist eine einheitliche Farbe zuzuordnen.

Begründung:

Einheitliche Kennzeichnungsvorgaben erhöhen den Wiedererkennungswert und verhindern Missbrauch. In einer neuen Anlage 5 zu § 86 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 Farbkennzeichnungen nach den dortigen Vorgaben gewählt werden. In der Anlage 5 zu § 86 sind die den Energieeffizienzklassen zuzuordnenden eindeutigen Farben abschließend zu definieren.

Zu § 87

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 § 80 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: [...]*

Begründung:

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 2015 durchgeführten Untersuchung von insgesamt 3.532 Immobilienanzeigen stellte die DUH eine alarmierend schlechte Umsetzung der Kennzeichnungsvorschrift fest. Nur bei 1.056 von 1.600 untersuchten Vermietungs- und Verkaufsangeboten gewerblicher Anbieter wurde der Endenergiekennwert angegeben, dies entspricht 66 Prozent. Bei den 1.932 geprüften Angeboten privater Vermieter bzw. Verkäufer war die Quote nochmals um Größenordnungen schlechter. Ganze 279 Angebote – dies entspricht 14 Prozent der privaten Immobilienangebote – enthielten die erforderlichen Informationen. Damit liegt die Gesamtquote

vorbildlich gekennzeichneter Werbeanzeigen bei nur 38 Prozent. Die Pflichtangaben nach § 87 sollen dazu beitragen, dass Interessenten eine informierte ökonomische (und auch ökologische) Vorauswahl treffen können.

Zu § 95

Behördliche Befugnisse

(3) Neu

Die zuständigen Behörden können zur Durchsetzung der sich aus § 80 Absatz 5 bis 8 ergebenden Pflichten jeden Verpflichteten zur Vorlage des Ausweises oder einer Kopie hiervon auffordern und – sofern eine Übermittlung nicht innerhalb der gesetzten Frist erfolgt – ohne vorherige Ankündigung öffentliche Besichtigungstermine von Gebäuden, Wohnungs- und Geschäftsräumen wahrnehmen. Sofern erforderlich, dürfen sie die Räumlichkeiten zur Einsichtnahme in den Energieausweis betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt. Die zuständigen Behörden können die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Gesetz erforderlichen Anordnungen treffen.

Begründung:

Die Erfüllung der Verpflichtungen nach § 80 Absatz 5 bis 8 ist ohne die Möglichkeit unangekündigter Kontrollen nicht gewährleistet. § 95 Absatz 2 gilt ausweislich des Wortlauts der Begründung nicht für die Einsichtnahme in Energieausweise im Rahmen der Marktüberwachung bei Wohnungsbesichtigungsterminen.

Ob ein behördliches Betretungsrecht im Falle leerstehender Räumlichkeiten im Widerspruch zum Wohnungsgrundrecht steht, könnte jedenfalls bei fehlender Betroffenheit der Persönlichkeitssphäre und öffentlichen Wohnungsbesichtigungsterminen fraglich sein.

Sofern Art. 13 Absatz 7 des Grundgesetzes genügt wird, kann dies jedoch offen bleiben. § 80 Absatz 5 bis 8 sind als Gebotsnormen Bestandteil der öffentlichen Sicherheit. Von einer dringenden Gefahr ist jedenfalls dann auszugehen, wenn den Behörden kein Ausweis übersandt wird oder anderweitig Anhaltspunkte für einen Rechtsverstoß bestehen.

Zu § 98

Registriernummer

*(...) ³Bei der Antragsstellung sind (...) ~~und die Postleitzahl~~ **und die vollständige Adresse** (...) anzugeben.*

Begründung:

Die Angabe der Adresse erleichtert den zuständigen Behörden die Überprüfung der Richtigkeit des Ausweises sowie die Überprüfung der Verpflichtungen nach § 80 Absatz 5 bis 8 und § 87.

Zu § 99

Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage; Stichprobenkontrolle der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach § 87; Stichprobenkontrolle der Vorlagepflicht nach § 80 (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.

Begründung:

Die Einschränkung des Betretungsrechts durch Regelbeispiele 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 leestehender 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 § 80 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 § 95 Absatz 3.

Begründung:

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. Eine Umfrage der DUH in 2015 unter den für den Vollzug der EnEV zuständigen Landesbehörden ergab erhebliche Regelungs- und Vollzugsdefizite: Rheinland-Pfalz verweigert die Marktüberwachung beispielsweise mit dem realitätsfremden Argument, dass nach eigener Auffassung die Verpflichtung zur Angabe der Energiekennwerte „weitge-

hend 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.

(10) Neu [Stichprobenkontrollen der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen]

Die zuständigen Behörden überprüfen die Erfüllung der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach § 87. Sie führen Überprüfungen in einem statistisch signifikanten Umfang durch.

Begründung:

Umfragen der DUH auf Grundlage des UIG zeigen erhebliche Vollzugsdefizite bei der Kontrolle von Immobilienanzeigen auf die Einhaltung der Kennzeichnungspflichten. 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. 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.

Zu § 101

Erfahrungsberichte

Die Länder berichten der Bundesregierung erstmals zum 1. März ~~2020~~ 2019, danach ~~alle drei Jahre~~ jährlich, über die wesentlichen Erfahrungen mit den Stichprobenkontrollen nach § 97 (...).

Zu § 108

Bußgeldvorschriften

Nr. 13 des Bußgeldkatalogs ist an die o.g. Änderungsvorschläge anzupassen.

Folgende Bußgeldvorschriften sind nach Nr. 18 einzufügen:

Nr. 19 „entgegen § 86 Absatz 1 die Energieeffizienzklassen nicht oder nicht richtig angibt“

Nr. 20 „entgegen § 86 Absatz 3 nicht die vorgegebene Farben für das die Energieeffizienzklassen angibt“

Bei § 86 Abs. 1 und 3 handelt es sich um wichtige Kennzeichnungspflichten. Ihre Bußgeldbewehrung dient maßgeblich zur Verbesserung der Marktsituation bei Verstöße gegen § 80

Absatz 7 und 8 sind aus gleichen Gründen ebenfalls mit einem Bußgeld zu bewehren Die Nummerierung ist der nachfolgenden Ordnungswidrigkeiten in Absatz 1 ist entsprechend anzupassen. Ebenso sind die jeweils von en unterschiedlichen Bußgeldhöhen erfassten Nummern in Absatz entsprechend anzupassen.

Zu § 114

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.

B. Änderung der Begründung:

Zu § 80

Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

*[...] Die Vorlagepflicht bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing (Absatz 4 und 5) wird auf Immobilienmakler erstreckt. Diese Neuregelung trägt dem Umstand Rechnung, dass Immobilienmakler zentrale Marktakteure sind, die vielfach an Immobiliengeschäften beteiligt sind. Hinzu kommt, dass Immobilienmakler gewerblich und fachkundig am Markt auftreten. Mit der Ausweitung der Informationspflicht auf Immobilienmakler erkennt das Gesetz insofern die Bedeutung von Immobilienmaklern für den Immobilienmarkt an. **gilt auch für Immobilienmakler. Immobilienmakler sind zentrale Marktakteure, die vielfach an Immobiliengeschäften beteiligt sind. Hinzu kommt, dass Immobilienmakler gewerblich und fachkundig am Markt auftreten. Eine Informationspflicht für Immobilienmakler erkennt insofern die Bedeutung von Immobilienmaklern für den Immobilienmarkt an. Der Gesetzestext erfährt gegenüber der Regelung in § 16 Absatz 2 EnEV aus Klarstellungsgründen eine redaktionelle Änderung. Art. 12 Abs. 2 der Gebäudeeffizienzrichtlinie 2010/31/EU knüpft die Informationspflichten an Vorgänge (Vermietung/Verkauf) und nicht an Personen. Durch diese Neuregelung Änderung wird zudem die bestehende Unsicherheit über die Informationspflichten der Immobilienmakler beseitigt. Die Neuregelung soll sich fördernd auf die Verwendung von Energieausweisen auswirken. [...]***

Zu § 87

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

§ 87 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 16a EnEV. Die Informationspflicht ist ebenfalls auf den Immobilienmakler erstreckt worden. Immobilienmakler werden aufgrund ihrer Bedeutung am Markt verpflichtet, die Pflichtangaben aus dem Energieausweis in Immo-

~~lienanzeigen in kommerziellen Medien aufzunehmen.~~ besteht auch für Immobilienmakler. Der Gesetzestext erfährt aus Klarstellungsgründen eine redaktionelle Änderung. Makler waren im alten Gesetzestext nicht benannt, gegenüber Verbrauchern und Mitbewerbern jedoch nach § 5a UWG Nennung der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen verpflichtet. Am 4. und 30. August 2016 entschied das OLG Hamm in gleich zwei Verfahren (Az. I-4 U 8/16 und I-4 U 137/15), dass die in § 16a EnEV aufgeführten Verpflichtungen nicht nur für Verkäufer, sondern, da es sich um „wesentliche Informationen“ im Sinne des § 5a UWG handele, auch für Maller Anwendung finden. Mit Urteil vom 8. Dezember 2016 schloss sich das OLG München dieser Rechtsauffassung an (Az. 6 U 4725/15). Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes wird für 2017 erwartet. Durch die redaktionelle Änderung wird zudem die bestehende Unsicherheit über die Informationspflichten der Immobilienmakler beseitigt. Art. 12 Abs. 4 der Gebäudeeffizienzrichtlinie 2010/31/EU knüpft die Informationspflichten an Vorgänge (Vermietung/Verkauf) und nicht an Personen. Nationales Recht, dass Immobilienmakler verpflichtete, ging daher bereits unter Geltung der Vorfassung nicht über europäische Vorgaben hinaus. Immobilienmakler sind aufgrund ihrer Bedeutung am Markt verpflichtet, die Pflichtangaben aus dem Energieausweis in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien aufzunehmen.

Für Rückfragen:

Agnes Sauter
Leiterin Verbraucherschutz
Telefon: 07732 9995 11
E-Mail: sauter@duh.de

Georg Kleine
Projektmanager Verbraucherschutz/Rechtsangelegenheiten
Telefon: 07732 9995 375
E-Mail: kleine@duh.de