KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Rundschreiben 06/2021

Thema: Klimaschutz & Gesetze rund um die Immobilie / Immobilienrecht

1. Einleitung

Die Politik wird häufig kritisiert, dass sie in Bezug auf den Klimaschutz untätig bleibe. Diese häufig geäußerten Vorwürfe sind unzutreffend. Es wurde eine Reihe von Gesetzesvorhaben von Seiten der Bundesregierung noch in dieser Legislaturperiode vor der Bundestagswahl im September 2021 auf den Weg gebracht und verabschiedet. Man kann allenfalls darüber streiten, ob die Maßnahmen ausreichend sind oder nicht. Ein Handlungsdefizit kann man den Beteiligten nicht vorwerfen, wenn man nur den nachfolgenden Ausschnitt an Gesetzesänderungen und Novellierungen betrachtet.
Die gesetzlichen Maßnahmen sind über eine Vielzahl von Einzelgesetzen verstreut. Die nachfolgende Darstellung ist nicht vollständig, möchte aber den Fokus auf einige Gesetze richten, die häufig übersehen werden und quasi schleichend an den Immobilieneigentümern und den Beteiligten vorbeigehen. Dabei sind die Änderungen erheblicher Natur und haben Einfluss auf Bau, Vermietung und Verpachtung einer Immobilie. Folgende Gesetze möchten wir in den Blickpunkt nehmen:

1. Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Energieausweise 2020
2. CO_2-Abgabe-Bundesemmissionshandelsgesetz (BEHG)
3. Strengere Feinstaubregeln für Kamine und Öfen, Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV)
4. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
5. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) 2021

Die vorstehende Aufzählung ist keineswegs vollständig. Es gibt auch klimapolitische Änderungen innerhalb bestehender Gesetze, die wir an anderer Stelle in unseren Darstellungen bereits berücksichtigt haben. Wir verweisen hier auf das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), aber auch Änderungen des Mietrechts im BGB. Daneben darf auch das Öffentliche Baurecht nicht übersehen werden. Erst kürzlich wurde die Bayerische Bauordnung 2021 überarbeitet und das politisch umstrittene Baulandmobilisierungsgesetz ist im Juni 2021 in Kraft getreten. Sämtliche Maßnahmen aufzuzählen würde die Darstellung sprengen, weshalb wir uns auf die vorstehend erwähnten gesetzlichen Neuerungen und Änderungen beschränken und dabei lediglich einen Überblick geben:

2. Überblick klimapolitische Gesetze

2.1. Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Energieausweise 2020

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01. November 2020 in Kraft getreten und enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Zugleich sind das Energiewirtschaftsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz außer Kraft getreten.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Ziel dieser vereinheitlichten Gesetzesgrundlage ist es, den möglichst sparsamen Einsatz von Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb zu regeln.

Die Übergangsfrist für die Erstellung von Energieausweisen im Bestand läuft am 01. Mai 2021 aus.

Bis dahin sind Energieausweise für Gebäude, die verkauft, nach Erbbaurecht übertragen, vermietet, verpachtet oder verleast werden, noch nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszustellen, vgl. § 80 GEG.

Ab 01. Mai 2021 müssen die Energieausweise nach den neuen Vorschriften des GEG erstellt werden.

Energieausweise müssen ab diesem Zeitpunkt als zusätzliche Angabe den CO_2-Ausstoß des Gebäudes beinhalten. Es bleibt die Vorlagepflicht bei Verkauf/Vermietung gegenüber dem potentiellen Käufer/Mieter erhalten; § 80 GEG.

Ebenfalls geregelt sind die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien (Zeitung, Internet usw.); vgl. § 87 GEG

Die Regelungen zum Energieausweis finden sich in §§ 79ff. GEG.

2.2. CO_2-Abgabe-Bundesemmissionshandelsgesetz (BEHG)

Ab 2021 muss erstmals für Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe beim Heizen und Tanken ein CO_2-Preis gezahlt werden. Dazu wird ein nationaler Emissionshandel eingeführt. Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG). Es verpflichtet die Unternehmen, die mit Brennstoffen wie Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel handeln, für den CO_2-Ausstoß ihrer Produkte ab 2021 ein Zertifikat zu erwerben. Diese Zertifikate werden zu einem jährlich steigenden Festpreis ausgegeben. Er startet 2021 mit 25 EURO pro Tonne CO_2. Für Verbraucher und Immobilieneigentümer bedeutet das eine starke Verteuerung der Energie. Dies wird sich in höheren Betriebskosten für den Eigentümer bzw. den Mieter niederschlagen. Die hälftige Beteiligung des Vermieters am CO_2-Preis ab 2022 ist derzeit wieder vom Tisch. Es bleibt abzuwarten, wie die Bundestagswahl ausfällt. Die Vorschläge der Parteien sind unterschiedlich.

2.3. Strengere Feinstaubregeln für Kamine und Öfen, Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV)

Bereits seit 2015 müssen Einzelraumfeuerstätten strengere Auflagen erfüllen.

Nun endet auch die Übergangsfrist für vor dem 01. Januar 1995 errichtete Feuerstätten. Kamine und Öfen, die in der Zeit von 1985 bis 1994 errichtet wurden. Diese müssen ab 2021 höhere Grenzwerte für Staub einhalten. Der Staubgrenzwert liegt nun bei 0,15 Gramm pro Kubikmeter Abgas, der Kohlenmonoxid-Grenzwert bei 4 Gramm pro Kubikmeter.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Gesetzliche Grundlage ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, die 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV).

Für vor 1985 errichtete Anlagen endete die Frist bereits am 31. Dezember 2017. Können Anlagen nicht mit Feinstaubfiltern nachgerüstet werden, müssen sie außer Betrieb genommen werden.

2.4. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die bisherigen Förderungen der KfW und des BAFA für die Energieeffizienz von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Wärme werden neu geordnet, gebündelt und übersichtlicher gestaltet. Dazu werden die vier bestehenden Förderprogramme (inkl. der 10 Teilprogramme) in der „Bundesförderung für effiziente Gebäude" (BEG) zusammengefasst. Die Umsetzung der neuen Bundesförderung startet ab dem 01. Januar 2021 mit den Zuschüssen für Einzelmaßnahmen (Anlagentechnik und Gebäudehülle), die dann beim BAFA beantragt werden können. Das KfW-Zuschussprogramm 430 und das BAFA-Programm „Heizen mit erneuerbaren Energien" wurden zum Jahresende eingestellt und von der BEG abgelöst. Alle Kreditförderungen der KfW zum energieeffizienten Bauen und Sanieren von Wohn- und Nichtwohngebäuden laufen noch bis zum 30.06.2021 unverändert weiter. Da die BEG keine Förderung von Einzelmaßnahmen im Neubau vorsieht, entfällt die Förderung von Wärmepumpen, Biomassekesseln und Solarthermienanlagen als Einzelmaßnahme im Neubau zum 01. Januar 2021 ersatzlos. Zum 01. Juli 2021 wird die neue Bundesförderung vollständig umgesetzt. Ab diesem Datum wird es bei der KfW Kredite für Einzelmaßnahmen (auch für erneuerbare Heizsysteme) sowie Kredite und Zuschüsse für alle Effizienzhäuser und Effizienzgebäude geben. Ab dem 01. Januar 2023 sollen die Zuschüsse für Effizienzhäuser und Effizienzgebäude vom BAFA vergeben werden, sodass ab diesem Zeitpunkt alle Zuschussförderungen bei der KfW verwaltet werden. Das Bundeswirtschaftsministerium hat auf seiner Internetseite „Antworten zu häufigen Fragen zur Bundesförderung" veröffentlicht.

2.5. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) 2021

Mit diesem Gesetz wurden die Voraussetzungen für den notwendigen Ausbau der Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich geschaffen. Das Gesetz ist am 25. März 2021 in Kraft getreten

Es verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden ab einer bestimmten Zahl Stellplätzen, Leerrohre für die spätere Errichtung von Ladepunkten vorzuhalten bzw. sogar zu errichten:

- bei Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen für jeden Stellplatz; vgl. § 6 GEIG oder
- bei einer größeren Renovierung (mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle) von Wohngebäuden mit mehr als 10 Stellplätzen für jeden Stellplatz; § 8 GEIG
- bei Neubau oder einer größeren Renovierung von Nichtwohngebäuden mit mehr als 6 bzw. 10 Stellplätzen für jeden 3. Stellplatz bzw. 5. Stellplatz; § 7 GEIG und § 9 GEIG.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Bei Nichtwohngebäuden ist zusätzlich mindestens eine Ladestation zu errichten; vgl. § 7 GEIG. Bauvorhaben, die vom dem 25. März 2021 beantragt, angezeigt oder begonnen werden, sind von der Pflicht ausgenommen.

Des Weiteren gibt es Ausnahmen bei zu hohen Kosten und Versorgungsengpässen, z.B. für die Renovierung von Bestandsgebäuden, wenn die Kosten für die Leitungs- und Ladeinfrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung übersteigen.

Außerdem sind Sonderrechte dann vorgesehen, wenn sich Gebäude im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) befinden und überwiegend von ihnen selbst genutzt werden (ein Unternehmen gehört zu den KMU, wenn es nicht mehr als 249 Beschäftigte hat und einen Jahresumsatz von höchstens 50 Millionen Euro erwirtschaftet); § 2 Nr. 6 GEIG.

Bis zum 01. Januar 2025 müssen auch alle nicht zum Wohnen genutzte Gebäude mit mehr als 20 Stellplätzen mit mindestens einem Ladepunkt ausgestattet werden; vgl. § 10 GEIG. Bei gemischt genutzten Gebäuden ist die überwiegende Art der Nutzung entscheidend; vgl. § 11 GEIG.

3. Zusammenfassung

Diese kleine Übersicht belegt, dass der Gesetzgeber aktiv war. Im Hinblick auf die klimapolitischen Herausforderungen bleibt abzuwarten, ob die Maßnahmen genügen. Zweifel sind angebracht. Fakt ist, dass die klimapolitischen Wünsche nicht ohne erhebliche Kosten für die Beteiligten realisierbar sein werden. Es ist im Hinblick auf die unterschiedlichen Programme der Parteien zur Bundestagswahl im September 2021 abzuwarten, welche Parteien die Bundesregierung stellen werden. Dies wird eine Weichenstellung sein, wie stark klimapolitische Forderungen sich in der Gesetzgebung niederschlagen.