

# Der aktuelle Referentenentwurf zum Gebäudeenergiegesetz – eine Glosse

Erstpublikation: EnK-Aktuell 2023, 01097

Die aktuellen Überlegungen zur Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes schlagen hohe Wellen. Zu Recht. Schon die Kommunikation war ein Desaster. EU und BMWK/BMWSB haben durch ihren gefühlten „Zangenangriff“ auf das Hauseigentum mittels einer praktisch zeitgleich verkündeten und oft auch zeitgleich greifenden Gebäude- und Heizungssanierung große Unruhe, ja Existenzängste ausgelöst und schon durch die Art der Kommunikation vermutlich Milliardenwerte auf den Immobilienmärkten vernichtet. Der jetzt vorliegende, auf den 3.4.2023 datierte Referentenentwurf, ist leider nicht geeignet, diese Ängste zu zerstreuen. Hier können nur einige wenige Aspekte herausgegriffen werden. Eine nüchterne wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem GEG-RefE fällt derzeit schwer. Angesichts des aktuellen Zustands des Entwurfs erscheint eine Glosse auch angemessener.

Kernregelung der Novelle ist § 71 Abs. 1 GEG-RefE, der am 1.1.2024 in Kraft treten soll. Während der Koalitionsvertrag davon spricht, dass ab 1.1.2025 jede neu eingebaute Heizung möglichst zu 65 % mit Erneuerbaren Energien betrieben werden soll, hat der RefE überfallartig (und laut Begründung zum RefE auch wegen des russischen Überfalls auf die Ukraine) dieses ohnehin schon extrem ambitionierte Zieldatum damit gegenüber dem Koalitionsvertrag um ein weiteres Jahr vorverlegt. Hauseigentümer und Installateure hätten also noch etwa ein halbes Jahr Zeit, um sich auf die massiven Änderungen einzustellen. Das erscheint weder sachgerecht noch realistisch umsetzbar. Die über viele Jahre weitgehend verschlafene Wärmeenergiewende soll jetzt quasi über Nacht und, wie seitens der Opposition angemerkt wurde, „mit der Brechstange“ kommen. Das BMWK scheint insoweit zu einer Art Serientäter zu werden. Überfallartig angekündigte, wenig durchdachte, aber trotzdem grundlegende Änderungen finden sich zB auch im RegE zur laufenden 11. GWB-Novelle. Aktionismus ist, wie es scheint, an die Stelle sorgfältiger rationaler Abwägung und Diskussion getreten.

Ganz in diesem Geiste ist aus dem moderaten „soll möglichst“ des Koalitionsvertrags in § 71 Abs. 1 GEG-RefE ein imperatives „müssen“ geworden. Man sollte eigentlich erwarten, dass die Regierung zunächst die tatsächlichen Voraussetzungen für eine individuelle Wärmewende schafft, etwa durch Sicherstellung des hinreichenden Ausbaus der Stromverteiler-, Wasserstoff- oder Fernwärmenetze. Stattdessen wird der Schwarze Peter einfach den Hauseigentümern zugespielt, die zusehen müssen, woher sie ihre 65 % Erneuerbare Energien und eine dazu passende Heizung bekommen und wie sie das Ganze finanzieren. Eine Zwischenmodernisierung (zB der Umstieg auf eine effiziente und CO<sub>2</sub>-arme Brennwerttherme) ist ausgeschlossen. Alte Gas- und Ölheizungen dürfen dagegen 30 Jahre lang bis maximal 31.12.2044 weiter betrieben werden. Das dürfte einen „Kuba-Effekt“ auslösen. Dort bevölkern zahllose, immer wieder reparierte Oldtimer die Straßen, weil embargobedingt lange Zeit keine neuen Autos zu kaufen waren. Das ist hübsch anzusehen, aber das Gegenteil von zeitgemäß und sicher kein gutes Vorbild für die Wärmeenergiewende in Deutschland.

Fällt eine Heizung irreparabel aus (was selten der Fall sein dürfte, weil mit Blick auf den „Kuba-Effekt“ repariert werden wird, was irgendwie repariert werden kann), kann sie für maximal drei Jahre durch eine gebrauchte Heizung ersetzt werden, es sei denn, der Hauseigentümer ist 80 Jahre oder älter. In diesem Fall kann auch eine neue Öl- oder Gasheizung eingebaut werden, die dann aber zwei Jahre nach einem späteren Eigentümerwechsel wieder ausgetauscht werden

muss. Für die Alterskontrolle der Heizung und auch ihres Eigentümers ist der Schornsteinfeger zuständig (§ 71 i GEG-RefE). Diese besonders bizarre Regelung wirft ein praktisches und ein rechtliches Problem auf. In praktischer Hinsicht stellt sich die Frage, ob es überhaupt einen hinreichend großen Markt für gebrauchte Heizungen gibt und ob ein solcher temporärer Austausch nicht zu unverhältnismäßigen Kosten für die Hauseigentümer führt. In rechtlicher Hinsicht könnte jeder Rechtskundige BMWK und BMWSB ohne Schwierigkeit erklären, dass und warum eine willkürlich gegriffene – und nicht etwa am Alter der Heizung, sondern ihres Eigentümers orientierte – Altersgrenze für eine Heizungsaustauschpflicht ganz offensichtlich kein sachlicher Differenzierungsgrund ist, der eine Ungleichbehandlung durch den Staat rechtfertigen kann. § 71 i GEG-RefE verstößt insoweit gegen Art. 3 GG und ist evident verfassungswidrig. Dass es eine allgemeine Härtefallklausel in § 102 GEG-RefE geben soll, ändert daran nichts. Solche offensichtlich unausgegorenen Normvorschläge zu veröffentlichen, erschüttert ohne Not das Vertrauen in die Kompetenz des Gesetzgebers.

Noch viel komplexer wird es für Miet- und Eigentumswohnungen mit Etagenheizungen. Die Begründung des RefE zu § 71 l GEG-RefE betont selbst auf S. 133, es könne „grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine effiziente und nachhaltige Umstellung der Anlagen auf mindestens 65 % Erneuerbare Energien häufig nur durch eine Zentralisierung des gesamten Heizungssystems des Gebäudes sinnvoll möglich ist“. Das wirft die Frage auf, was geschehen soll, wenn eine solche zentrale Anlage, zB aus baulichen Gründen, nicht installiert werden kann, aber auch dezentrale Lösungen nach den Vorgaben des neuen GEG praktisch nicht umsetzbar sind. Auch ein Fall für die Härtefallklausel? Wenn nicht alle Etagenheizungen auf einmal ausgetauscht werden, dürften zudem praktisch ohnehin nur Wärmepumpen in Betracht kommen, weil man aus technisch-physikalischen Gründen noch nicht einmal normale Gasthermen und Gasbrennwertthermen an einen gemeinsamen Schornstein anschließen kann. Die Regelungen in § 71 l GEG-RefE und 71 n GEG-RefE sind auch in der Sache so komplex, dass sich nicht nur Heizungsinstallateure, sondern auch Rechtsberater schon jetzt auf ein reges Neugeschäft freuen dürfen.

Besonders hart trifft es Vermieter, denn für diese hält § 71 o GEG-RefE eine weitere Überraschung bereit. Sie müssen, wenn sie sich gegen die von BMWK und BMWSB präferierte strombetriebene Wärmepumpe und für eine mit biogenen Brennstoffen oder Wasserstoffbetriebene Heizung entscheiden, künftig ggf. auch einen Großteil der Heizkosten ihrer Mieter tragen, obwohl sie deren Heizverhalten nicht beeinflussen können. Nach dieser Regelung „trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffs nur bis zu der Höhe der Kosten, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen“. In dem Beispiel auf S. 144 der Begründung zum RefE muss der Vermieter rund ein Drittel der Brennstoffkosten seiner Mieter tragen (7.920 von 25.440 EUR). Angesichts der Volatilität der Strompreise ist die genaue Belastung zudem schwer vorhersehbar, so dass Vermieter künftig eine Art russisches Roulette spielen würden, wenn sie bei Austauschbedarf keine Wärmepumpe einbauten. Das Ziel der Technologieneutralität wird durch die Hintertür ausgehebelt. Die „gute Nachricht“: Die Kostentragungspflicht trifft nach dem RefE nur die Vermieter, die den Fehler begehen, ihre alte Gas- oder Ölheizung ab dem 1.1.2024 durch eine moderne CO<sub>2</sub>-arme Biobrennstoff- oder Wasserstoff-Heizung auszutauschen, denn ohne eine solche Modernisierung (oder wenn es ihnen gelingt, noch 2023 eine neue Öl- oder Gasheizung einzubauen) dürfen sie die Kosten für Heizöl und Erdgas bis Ende 2044 weiter voll auf ihre Mieter umlegen. Der „Kuba-Effekt“ lässt grüßen.

Ganz ungeschoren bleiben Vermieter, die sich für eine Wärmepumpe entscheiden, aber auch nicht, denn auch sie dürfen nach § 71 o GEG-RefE die Modernisierungskosten beim Einbau

einer Wärmepumpe nur dann voll auf die Mieter umlegen, wenn sie nachweisen, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt. Das wird sich bei den meisten Altbauten nur erreichen lassen, wenn diese auch gleich umfassend energetisch saniert werden. So mancher Vermieter, insbesondere auf dem Land, wird da wohl überlegen, ob es nicht Zeit für eine Verwertungskündigung der Mieter und einen Abriss ist. Dass die vage Härtefallklausel in § 102 GEG-RefE insoweit Abhilfe schaffen kann, ist unwahrscheinlich, denn sie soll als Ausnahmegesetz nur in seltenen Fällen greifen.

Nach alledem fällt es schwer, einen realistischen Vorschlag dafür zu machen, wie sich der gordische Knoten lösen lässt, in dem sich Deutschland durch die lange verschlafene Gebäudeenergiewende, den unzureichenden Fernwärmeausbau und den kopflosen Ausstieg aus der CO<sub>2</sub>-freien Kernenergie verheddert hat. Ein besser zum Format der Glosse (und leider auch zum GEG-RefE) passender, weil gleichermaßen realitätsferner Vorschlag könnte wie folgt aussehen: Die Bundesbauministerin hat für die geplante EU-Gebäudesanierung vorgeschlagen, statt einer gebäudeindividuellen Zwangssanierung einen „Quartiersansatz“ zu implementieren, bei dem Eigentümer schlecht sanierter Gebäude von den Sanierungsanstrengungen ihrer Nachbarn profitieren können. Dieser nicht ganz durchdachte, aber immerhin durchaus kreative Gedanke lässt sich ausbauen. Man könnte die Pflicht zum Austausch von Heizungen und zur energetischen Fassadensanierung gegenüber Privatleuten erst nach dem Zeitpunkt beginnen lassen, in dem die jeweilige Gemeinde ihr letztes öffentliches Gebäude den gesetzlichen Vorgaben entsprechend modernisiert hat. Dann hätten die privaten Hauseigentümer vermutlich Ruhe bis zum Jahr 2450, mindestens ...

*Prof. Dr. Torsten Körber ist Direktor des Instituts für Energiewirtschaftsrecht der Universität zu Köln.*