



Bild: R. by APPIX / Pixello

Bei dem umgebauten Reichstagsgebäude in Berlin werden Techniken für grüne Gebäude angewendet: Dieses Bauwerk produziert seine eigene Energie.

Green Building: Energetische Anforderungen und Selbstverpflichtung durch Zertifizierungen

Als Green Building wird ein Gebäude bezeichnet, das unter dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit mit Schwerpunkt auf dem ökologischen Aspekt entwickelt wird. Aufgrund eines schlecht gedämmten und mit ineffizienten Anlagen ausgestatteten Gebäudebestands entfällt auf diesen Bereich in der EU und in Deutschland nach wie vor ein hoher Anteil am Gesamtenergieverbrauch. Daher ist es sinnvoll, **ambitionierte energetische Mindestanforderungen an die Neuerrichtung von Gebäuden und den Gebäudebestand** verbindlich festzuschreiben.

Der Ansatz des Green Buildings erstreckt sich dabei auf alle Phasen des Gebäude-Lebenszyklus: Projektentwicklung, Planung, Konstruktion, Betrieb, Wartung und Demontage.

Nachhaltige, ökologisch effiziente Gebäude sind folglich ein wichtiges Instrument zur Erreichung der politischen Klimaschutzziele (3 x 20 bis 2020 auf EU-Ebene). Da der Gebäudesektor ein erhebliches Energieeinsparpotenzial aufweist, hat die Bundesregierung die energetische Sanierung des Gebäudebestandes in ihrem Energiekonzept 2010 als den zentralen Schlüssel zur Modernisierung der Energieversorgung und zum Erreichen der Klimaschutzziele be-

zeichnet. Der Gebäudebestand soll bis zum Jahr 2050 klimaneutral sein und einen sehr geringen Energiebedarf aufweisen, der wiederum überwiegend durch erneuerbare Energien gedeckt wird. Die zentralen Anforderungen für die Einsparung von Wärmeenergie und die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmebereitung in Gebäuden ergeben sich in Deutschland aus dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG). Die ordnungsrechtlichen Instrumente werden durch die Förderpolitik und die Informationsstrategie der Bundesregierung flankiert.

Energetische Anforderungen an Neubauten und den Bestand

Die EnEV konkretisiert die Vorgaben des EnEG. Sie wird regelmäßig aktualisiert. Damit gehen auch Änderungen der konkreten Anforderungen an die Errichtung und Modernisierung von Gebäuden oder an die Inhalte von Energieausweisen einher. Folglich hat etwa der Bauunternehmer die jeweils geltende Fassung der EnEV auch dann einzuhalten, wenn deren Vorgaben weder in den Vertrag aufgenommen wurden noch Eingang in die anerkannten Regeln der Technik, wie etwa DIN-Normen, gefunden haben. Ein Verstoß gegen diese Pflicht begründet einen Baumangel.

Zuletzt wurden die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten durch die EnEV 2014 zum 1. Januar 2016 verschärft. Das Erfordernis der Wärmedämmung der Gebäudehülle wurde um 20% erhöht. Zudem wurde der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf um 25% reduziert. Der Primärenergiebedarf beschreibt die Energiemenge, die neben dem Energiegehalt des notwendigen Brennstoffs und der Hilfsenergie für die Anlagentechnik auch jene Energie einbe-

zieht, die durch vorgelagerte Prozessketten außerhalb des Gebäudes bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der eingesetzten Brennstoffe entsteht. Der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung wird sowohl für Wohngebäude als auch für Nicht-Wohngebäude anhand des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung bemessen. Bei der Verwendung von Strom aus erneuerbaren Energien wird dieser Anteil gemäß § 5 EnEV von den grundsätzlichen Berechnungen abgezogen, sofern der Strom im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt, vorrangig in dem Gebäude genutzt und nur die überschüssige Energiemenge in ein öffentliches Netz eingespeist wird.

Die EnEV enthält ferner energetische Anforderungen an den Gebäudebestand. Besondere Beachtung verdienen dabei die Pflichten nach § 10 EnEV zur Außerbetriebnahme bestimmter Heizkessel (Abs. 1) oder zur Dämmung der obersten Geschossdecke (Abs. 3) sowie konkrete Anforderungen an Zentralheizungen und andere heizungstechnische Anlagen gemäß § 14 EnEV. Anlassbezogene Pflichten nach § 9 EnEV verpflichten den Gebäudeeigentümer und setzen bauliche Maßnahmen wie Reparatur oder Sanierung voraus. Unmittelbar nach Abschluss muss der ausführende Unternehmer dem Eigentümer bestätigen, dass die von ihm geänderten Bauteile den Anforderungen der EnEV entsprechen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor ist im EEWärmeG geregelt. Das Gesetz enthält – stark verallgemeinert – Anforderungen an Gebäudeeigentümer zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien hinsichtlich des Wärme- und Kälteenergiebedarfs von neu zu errichtenden Gebäuden. Abermals kommt öffentlichen Gebäuden dabei eine Vorbildfunktion zu. Der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme soll bis zum Jahr 2020 auf 14 % erhöht werden.

Anstelle der Nutzung erneuerbarer Energien sind gemäß § 7 EEWärmeG auch Ersatzmaßnahmen zulässig. Dies betrifft insbesondere die Möglichkeit, die Anforderungen des EEWärmeG durch Energieeffizienzmaßnahmen zu erset-

zen. Erforderlich ist dabei eine 15 %ige Übererfüllung der Vorgaben der EnEV. Gemäß § 8 EEWärmeG kann die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der Anforderungen des EEWärmeG auch mit Energieeffizienzmaßnahmen kombiniert werden. Sinn und Zweck der Vorschrift ist es, flexible und kosteneffiziente Optionen zu schaffen, um die Nutzungspflichten des EEWärmeG zu erfüllen. Nur unter den strengen Voraussetzungen des § 9 EEWärmeG sind Ausnahmen von der anteiligen Verwendung erneuerbarer Energien sowie alternativer Ersatzmaßnahmen möglich. Dies ist insbesondere der Fall, wenn deren Erfüllung und die Durchführung von Ersatzmaßnahmen anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widersprechen, sie im Einzelfall technisch unmöglich sind oder die zuständige Behörde den Verpflichteten auf Antrag von ihr befreit.

Regelmäßige Fortschreibung der EnEV

Die Richtlinie 2010/31/EU schreibt unionsweit die stufenweise Verschärfung der Effizienzanforderungen im Gebäudebereich vor. Ab dem 1. Januar 2019 müssen alle Neubauten der öffentlichen Hand in Europa als Niedrigstenergiegebäude (Nearly Zero Energy Buildings) errichtet werden, zwei Jahre später erfasst diese Verpflichtung sämtliche – auch private – Neubauten. Die unionsrechtlichen Anforderungen werden durch entsprechende Anpassungen der EnEV in nationales Recht umgesetzt. Ursprünglich wurde eine Novellierung der EnEV im Jahr 2016 zumindest für zu errichtende Nichtwohngebäude im Eigentum von Behörden erwartet. Denn die Bundesregierung war aus § 2a Abs. 3 EnEG verpflichtet, eine Rechtsverordnung für derartige Gebäude vor dem 1. Januar 2017 zu erlassen (für alle übrigen Gebäude ab 2019). Das zuständige Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat diesbezüglich im Herbst 2016 mitgeteilt, dass die geplante Verschärfung der EnEV für Privatgebäude auf die nächste Legislaturperiode verschoben wird. Für öffentliche Gebäude sei wiederum noch in dieser Amtsperiode mit neuen Auflagen zu rechnen.

Freiwillige Zertifizierungen

Neben die verbindlichen Vorgaben treten freiwillige Zertifizierungen. Diese Green-Building-Zertifikate belegen über die im Energieausweis enthaltenen Infor-

mationen hinaus, wie umweltfreundlich und nachhaltig ein Gebäude errichtet und betrieben wird. Bei allen Zertifizierungssystemen spielen der Primärenergieverbrauch und der Einsatz erneuerbarer Energien eine wesentliche Rolle für die Erreichung der Zertifizierungsstandards. Den Zertifizierungsmarkt in Deutschland teilen sich im Wesentlichen die Systeme der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, des Leadership in Energy and Environmental Design und der Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

Allerdings ersetzt keines dieser Green-Building-Zertifikate erforderliche Genehmigungen oder bescheinigt die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens. Verstöße gegen freiwillig über die Anforderungen der EnEV hinausgehende Vorgaben, die sich lediglich aus einer Zertifizierung ergeben, stellen keinen Baumanangel dar. Der gewünschte Standard muss vielmehr vertraglich und möglichst konkret vereinbart werden, nur dann vermag eine mögliche Verletzung dieser Anforderungen einen Baumanangel zu begründen. Nachhaltigkeitszertifikate bieten zudem auch keine Gewähr dafür, dass die zertifizierten Gebäude tatsächlich entsprechend den Antragsunterlagen errichtet wurden, die der Zertifizierung zu Grunde liegen. Vielmehr wird bei der Zertifizierung in der Regel unterstellt, dass die mit den Antragsunterlagen eingereichte Eigenklärung des Antragstellers richtig und vollständig ist. Dies ist insbesondere bei der Haftungsverteilung in Immobilienverträgen strikt zu beachten. Obwohl die Zertifizierungsstelle faktisch als Prüfungsstelle agiert, handelt sie auf zivilrechtlicher Basis. Insofern gewinnen Zertifizierungsverträge beziehungsweise Auditorenverträge an Bedeutung. Die sorgfältige Vertragsgestaltung ist insbesondere mit Blick auf die vom Auditor übernommenen Aufgaben, die häufig deutlich über die bloße Vollständigkeits- und Konformitätsprüfung der eingereichten Unterlagen hinausgehen, und die daraus erwachsende Haftung von Bedeutung. Mit solchen Zusatzaufgaben läuft der Auditor Gefahr, in den Mittelpunkt der Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben eines Green Building-Zertifikats zu rücken.

RA Christian Thomas, Hoffmann Liebs Fritsch & Partner
Rechtsanwälte mbB, Düsseldorf,
christian.thomas@hlfp.de