

EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

von Dr. Dieter Hildebrandt, Vorsitzender H + G Göttingen, Northeim und Umgebung e. V.

Die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist mehrfach fortgeschrieben und zuletzt 2024 mit Regelungen versehen worden, die von den Mitgliedstaaten u. a. einen emissionsfreien Gebäudebestand bis 2050 erwarten. Ein Großteil der Umsetzungsaufträge unterliegt dem Vorbehalt einer technischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit. Die einzelnen Forderungen gelten nicht unmittelbar für Bürgerinnen und Bürger der EU. Sie müssen von den Mitgliedstaaten erst in nationales Recht umgesetzt werden. Diese Umsetzung erfolgte in Deutschland mit dem „Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäudeelektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich“ vom 23. Juli 2026. Der Hauptteil der Anforderungen wird dabei mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz umgesetzt. Dieses löst das Gebäudeenergiegesetz (altes Heizungsgesetz) ab. Diesen Bereich hatte Frau Tzschentke mit ihrem Artikel auf Seite 10 dieses Mitteilungsblattes und ihrem Vortrag auf der Jahreshauptversammlung beschrieben.

Ich möchte Ihnen jetzt über die bevorstehenden Sanierungsverpflichtungen

für Nichtwohngebäude sowie über die Einführung des Nullemissionsgebäudes berichten. Zudem sind Anforderungen an die Ausstattung von Gebäuden mit Ladeinfrastruktur für Elektroautos durch Anpassung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) darzustellen.

Null-Emissionsgebäude als Neubausstandard

Für alle Neubauten ab 2030 und für behördliche Neubauten bereits ab 2028 wird das sogenannte Nullemissionsgebäude als Standard eingeführt. Ein Nullemissionsgebäude verfügt über eine um mindestens 10 % verbesserte Gesamtenergieeffizienz im Vergleich zum aktuellen Niedrigstenergiegebäude-Niveau. Es erzeugt keine Treibhausgasemissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort. Es verfügt über mess- und regelungstechnische Einrichtungen zur Überwachung und Regelung der Raumluftqualität. Die Bauweise des Gebäudes ist für die Solarenergienutzung optimiert. Hinzu kommt die Fähigkeit, auf externe Signale zu reagieren und den Energieverbrauch bzw. die Energieerzeugung oder -speicherung anpassen zu können (sogenannte Netzdienlichkeit). Für neue

Wohngebäude besteht diese bereits ab dem 29. Juni 2026. Ab diesem Datum ist auch die kontinuierliche Überwachung der Effizienz gebäudetechnischer Systeme in neuen Wohngebäuden verpflichtend.

Nutzungspflicht für Solarenergie

Ab 2027 sollen alle neuen öffentlichen Gebäude und alle neuen Nichtwohngebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 250 m² zur Nutzung von Solarenergie verpflichtet sein.

Ab 2028 soll diese Verpflichtung für alle bestehenden öffentlichen Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche > 2.000 m² gelten, ab 2029 für Gebäude mit > als 750 m² und ab 2031 mit > 250 m². Ab 2028 soll auf bestehenden Nichtwohngebäuden mit einer Gesamtnutzfläche > 500 m² sowie bei größeren Renovierungen oder Dacharbeiten Solarenergie installiert werden. Ab 2030 gilt dies für alle neuen Wohngebäude sowie für alle neu überdachten Parkplätze, die an ein Gebäude grenzen.

Weitere Gesichtspunkte sind die Berechnung des Treibhausgaspotenzials im Lebenszyklus und seine Darstellung im Energieausweis für Neubauten, Vorschriften für die Gebäudetechnik, für Lüftungs-, Klima- und Heizungsanlagen sowie die Beleuchtung, die Schaffung digitalisierter Energieausweise und die schrittweise Sanierung des Wohngebäudebestandes.

Infrastruktur für nachhaltige Mobilität – Ausstattungspflichten

Hervorzuheben sind die Anforderungen für neue und renovierte Nichtwohngebäude mit mehr als fünf Parkplätzen. Diese müssen einen Ladepunkt für jeden fünften Stellplatz und bei Bürogebäuden für jeden zweiten Stellplatz aufweisen. Die Vorverkabelung von mindestens 50 % aller Stellplätze ist vorzusehen sowie Fahrradstellplätze für mindestens 15 %



der durchschnittlichen Nutzerkapazität. Ab 2027 ist für alle bestehenden Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Parkplätzen vorgesehen, dass ein Ladepunkt für jeden zehnten Parkplatz oder die Vorverkabelung von mindestens 50 % der Parkplätze geschaffen wird. Außerdem müssen Fahrradstellplätze für mindestens 15 % der durchschnittlichen Nutzerkapazität vorhanden sein.

Ab 2033 gilt für alle öffentlichen Gebäude, dass die Vorverkabelung von mindestens 50 % aller Parkplätze geschaffen sein muss. Für neue und renovierte Wohngebäude mit mehr als drei Parkplätzen ist mindestens ein Ladepunkt vorgesehen, außerdem die Vorverkabelung von mindestens 50 % aller Stellplätze sowie mindestens zwei Fahrradstellplätze je Wohneinheit.

Wir dürfen gespannt sein, wie es den öffentlich-rechtlichen Gebäudeinhabern gelingt, diese Ziele zu erreichen. Die bis-



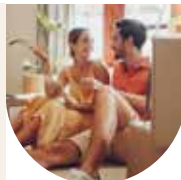
herigen Erfahrungen zeigten, dass nicht nur der Erfolg fehlte, sondern sogar das Bemühen, die Ziele zu erreichen. Lediglich der Privateigentümer ist Vorreiter im Klimaschutz.

Fotos: Adobe Stock



Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund-Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!



www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE in Bürogemeinschaft

Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt



Groner-Tor-Straße 1 · 37073 Göttingen

