

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Frankfurt, 05.03.2025

EU-Gebäuderichtlinie

Dr. Jan Peter Müller

Das Inkrafttreten der EU-Gebäuderichtlinie (englisch: Energy Performance of Buildings Directive, kurz: EPBD) lässt weitreichende Änderungen im Bereich der Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden erwarten.

Einleitung

Die EU hat sich zur Klimaneutralität bis 2050 und zur Reduzierung der Emissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent verpflichtet. Dabei ist die Förderung umweltschonender und emissionsarmer Methoden im Gebäudesektor zentral für die Klimaschutzmaßnahmen der EU. Die neue EU-Gebäuderichtlinie (RL 2024/1275/EU, kurz: **EPBD**) wird dazu entscheidende Impulse geben.

Die EPBD ist seit dem 28. Mai 2024 in Kraft und muss bis Ende Mai 2026 umgesetzt werden. Sie wird den Gebäudesektor stärker regulieren. Dabei wird zunächst die öffentliche Hand eine Vorbildfunktion übernehmen. Der private Sektor wird aber – zeitlich leicht versetzt – nachziehen müssen.

Konkrete Maßnahmen der Richtlinie

Auch nach der Neufassung der Richtlinie bleibt die Gesamtenergieeffizienz das zentrale Instru-

ment zur Förderung eines klimaneutralen Gebäudebestands. Sie bezeichnet die berechnete Energiemenge, die für Heizung, Kühlung, Lüftung, Warmwasser und Beleuchtung benötigt wird. Ausgedrückt wird sie durch den Primärenergieverbrauch pro Quadratmeter und Jahr in kWh/(m²·a). Die Berechnung basiert auf regelmäßig aktualisierten Primärenergiefaktoren je Energieträger und berücksichtigt den erwarteten Energiemix gemäß dem nationalen Energie- und Klimaplan.

Neubauten:

- Ab 2030 müssen alle Neubauten Nullemissionsgebäude sein. Nullemissionsgebäude sind Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, wie in Anhang I der Richtlinie definiert ist. Sie benötigen keine oder nur sehr geringe Energiemengen, verursachen keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort und haben kaum betriebsbedingte Treibhausgasemissionen. Der Energiebedarf muss mindestens zehn Prozent unter dem Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude liegen, den die Mitgliedstaaten festlegen.
- Für öffentliche Einrichtungen gilt dies bereits ab 2028.
- Fossile Heizungsanlagen sind in Neubauten verboten; hybride Anlagen (H₂-Ready-Anlagen) bleiben erlaubt.

Renovierungen:

- Die EU strebt eine Verdopplung der energetischen Renovierungen bis 2030 an.
- Nationale Gebäuderenovierungspläne sollen erstellt werden, um die Renovierungsziele für 2030, 2040 und 2050 festzulegen.
- Die EPBD unterscheidet nach Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden. Je nach Zuordnung soll sodann die Unterschreitung festgelegter Schwellenwerte zu bestimmten Zeitpunkten erzielt werden.

Solarenergie:

- Installation von Solaranlagen auf neuen und renovierten Gebäuden wird verpflichtend.
- Zeitrahmen für die Installation:
 - Bis 31. Dezember 2026 auf allen neuen öffentlichen Gebäuden und neuen Nichtwohngebäuden > 250 m².
 - Bis 31. Dezember 2027 auf bestehenden öffentlichen Gebäuden > 2 000 m², bis 31. Dezember 2028 auf solchen > 750 m² und bis 31. Dezember 2030 auf solchen > 250 m².
 - Bis 31. Dezember 2027 auf bestehenden Nichtwohngebäuden > 500 m² bei größeren Renovierungen.
 - Bis 31. Dezember 2029 auf allen neuen Wohngebäuden und neuen überdachten Parkplätzen, die an Gebäude angrenzen.

Umsetzung in nationales Recht:

Die Mitgliedstaaten haben bis Ende Mai 2026 Zeit, die Richtlinie umzusetzen. In Deutschland wird dies hauptsächlich über das GEG erfolgen. Ab dem 1. Januar 2025 dürfen keine finanziellen Anreize mehr für fossile Heizkessel gewährt werden, mit Ausnahmen im Landwirtschaftsbereich.

Der Anknüpfungspunkt für die Bewertung einer größeren Renovierung im Sinne der Richtlinie

wird zudem durch die Mitgliedstaaten selbst bestimmt; hierbei besteht auch vielfach die Möglichkeit, Ausnahmen festzulegen, etwa für historische oder architektonisch herausragende Gebäude.

Berücksichtigung weiterer Instrumente zum klimafreundlichen Bauen

Die EPBD nimmt in der Betrachtung der klimaschädlichen Emissionen einen ganzheitlichen Standpunkt ein. So werden nicht nur betriebsbedingte Treibhausgasemissionen berücksichtigt, sondern auch die gesamte Herstellung von Bauprodukten, die Tätigkeiten auf der Baustelle, der Energieverbrauch im Gebäude, das Ersetzen von Bauprodukten bis hin zum Abbruch, der Beförderung und Bewirtschaftung von Abfallmaterialien und deren Wiederverwendung, ihr Recycling und ihre endgültige Entsorgung. Die maßgeblichen Mindestanforderungen werden in diesem Zusammenhang allerdings nicht durch die Richtlinie vorgegeben, sondern obliegen der Umsetzung der Mitgliedstaaten.

Aufgrund dieses gesamt betrachtenden Ansatzes der Richtlinie ist auch damit zu rechnen, dass die bereits bestehende bauteilbezogenen Umwelt-Produktdeklarationen deutlich stärker von Marktteilnehmern verwendet werden. Da die gesamte Energiebilanz – einschließlich der Herstellung der Bauteile bis hin zu deren Entsorgung – betrachtet wird, ist der Anreiz zu einer entsprechenden Deklaration für alle Unternehmen, die auch nur mittelbar am Bau beteiligt sind, hoch.

Fazit

Zwar ist die EPBD noch nicht in nationales Recht umgewandelt worden und entfaltet somit noch keine unmittelbare Rechtswirkung. Sowohl die Bauwirtschaft als auch deren Nachfrager (öffentlich/privat) müssen deren Wirkungen

aber bereits heute antizipieren und sich darauf einstellen.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Dr. Jan Peter Müller unter +49 69 170000 297 oder jmueller@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90