



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Hospitalstr. 35, 70174 Stuttgart

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
Referat 62
Energieeffizienz von Gebäuden
Hauptstätter Straße 67
70178 Stuttgart

Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Tel.: 0711/870 380-0
Fax.: 0711/870 380-29

E-Mail: info@bfw-bw.de
www.bfw-bw.de

Anhörung:
Durchführungsverordnung zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

15.10.21

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Hücklekemkes,

ich danke für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zur Durchführungsverordnung des Gebäudeenergiegesetz abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Die in Baden-Württemberg organisierten Unternehmen des BFW sind überwiegend als Bauträger und Projektentwickler tätig. Der Bau von Eigentumswohnungen ist dabei ein Beitrag zur Eigentumsbildung, aber auch zu Mietwohnraumversorgung, da etwa 50 % der neu gebauten Wohnungen vermietet werden.

Aus Sicht des BFW Baden-Württemberg sind die geplanten Regelungen der GEG-Durchführungsverordnung im Grundsatz zu begrüßen.

Klare und einfache Zuständigkeitsregelungen werden von professionellen Bauherren grundsätzlich begrüßt.

Die Konzentration der Zuständigkeit auf die beim Regierungspräsidium Tübingen angesiedelte Landesstelle für Bautechnik (Kontrollstelle Land) wird deshalb ausdrücklich unterstützt.

Mit dieser Konzentration der Zuständigkeit bei der Kontrollstelle Land verbindet der BFW Baden-Württemberg die Erwartung einer einheitlichen und damit planbaren Auslegung des GEG im gesamten Land.

Die nach § 2 des Verordnungsentwurfs vorgesehene Vorlage der Erfüllungserklärung vor Baubeginn ist von der Praxis zu leisten. Im Rahmen der Baugenehmigung wird regelmäßig bereits ein Energiekonzept erstellt sein.

Bankverbindung:
LBBW Stuttgart
IBAN: DE74 6005 0101 0002 4653 37
BIC: SOLADEST600
Steuernummer: 99015/92749
Vorstand gem. § 26 BGB:
Dirk Graf
Volker Munk
Horst Ensslin
Klaus Ruppenthal
Geschäftsführer:
RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Stuttgart Nummer: VR 731

Problematischer ist aus Sicht unserer Unternehmen jedoch die Aushändigung der Erfüllungserklärung an den Eigentümer.

Dabei knüpfte Entwurf an die Fertigstellung des Gebäudes an.

Der Begriff der Fertigstellung ist im Bauträgerrecht klar definiert. Daneben existieren die Begriffe der Bezugsfertigkeit oder der mangelfreien Fertigstellung.

Werden Gebäude für größere Wohnungseigentümergeinschaften errichtet, sind nicht alle Eigentümer zwingend bei Fertigstellung des Gebäudes bereits bekannt. Die Wohnungen werden einzeln vermarktet. Einzelne Eigentümer könnten erst nach Fertigstellung des Gebäudes Eigentum erwerben.

Um den Zeitpunkt der Aushändigung der Erfüllungserklärung eindeutiger zu definieren, sollte nach unserer Auffassung an den Bezug der Wohnung durch den einzelnen Eigentümer angeknüpft werden.

Besser wäre im Übrigen, wenn die Erfüllungserklärung an den Verwalter der WEG ausgehändigt werden könnte, um auch für künftige Eigentümer im Zweiterwerb über dieses Dokument zu verfügen. Dies wird insbesondere für künftige Umbaumaßnahmen bedeutsam.

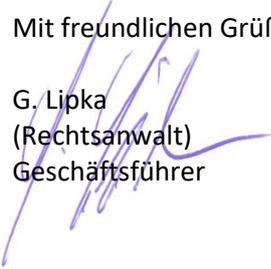
Die weiter vorgesehene Verpflichtung die Erfüllungserklärung unverzüglich vorzulegen, sehen wir kritisch. Die Formulierung impliziert eine Verpflichtung zur Vorlage der Erklärung ohne schuldhaftes Zögern. Praxisgerechter wäre aus unserer Sicht beispielsweise eine klar definierte Frist von einem Monat.

Gleiches gilt für die Verpflichtung, die Erfüllungserklärung der unteren Baurechtsbehörde vorzulegen. Auch hier sollte eine klare Frist in der Verordnung definiert werden. Auch hier ist zu prüfen, ob die Verpflichtung an die Fertigstellung des Gebäudes angeknüpft werden sollte.

Um eine möglichst zeitnahe Übergabe der Erfüllungserklärung an die Eigentümer einerseits und an die untere Bauaufsichtsbehörde andererseits sicherzustellen, bietet sich die Aushändigung der Erklärung an den Verwalter und die untere Bauaufsichtsbehörde in engem zeitlichem Zusammenhang an.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen



G. Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer