



## GEG gilt ab 1. November 2020

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz, GEG) wird das Energieeinsparrecht für Gebäude neu strukturiert und vereinheitlicht. Das neue Regelwerk löst die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinspargesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab. Wir geben Ihnen einen Überblick über die Änderungen.

Die Neustrukturierung der bestehenden Gesetze und Verordnungen war notwendig geworden, um in Erfüllung der europäischen Gebäudeeffizienz-Richtlinie einen klaren ordnungsrechtlichen Rahmen für die geforderten Niedrigstenergiegebäudestandards zu schaffen. Allgemein lässt sich sagen, dass das GEG keine höheren energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude als die bisherigen Regelungen stellt.

### **Neue Innovationsklausel**

Die im GEG neu eingeführte Innovationsklausel ermöglicht einen alternativen Nachweis der Anforderungen über die Treibhausgasemissionen, anstatt wie bisher über den Primärenergiebedarf. Außerdem erlaubt die Innovationsklausel eine Gesamtbetrachtung ganzer Gebäudekomplexe oder Quartiere, so dass nicht mehr jedes einzelne Gebäude eines Komplexes die Anforderungen erfüllen muss.

### **Einbauverbot von Öl- und Kohleheizungen ab 2026**

Für Altbauten werden die Sanierungsvorgaben durch das GEG nicht verschärft, es kommen allerdings neue Regelungen hinzu. Das GEG setzt beispielsweise das im Klimapaket vorgesehene Einbauverbot von Öl- und Kohleheizungen ab dem Jahr 2026 um. Neu geregelt wird außerdem, dass Gas- und Ölheizungen, die seit 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, nur 30 Jahre lang betrieben werden dürfen. Wer seine alte Ölheizung durch ein klimafreundlicheres Modell ersetzen lässt, kann eine Förderung in Form einer Austauschprämie in Anspruch nehmen. Auch für den Austausch von Kohleheizungen ist solch eine Förderung in Zukunft geplant.

### **„Solardeckel“ wird gestrichen**

Eine ebenso wichtige Maßnahme im Zuge der GEG-Regelung ist die Abschaffung des 52-Gigawatt-Ausbaudeckels für Solaranlagen. Die Fördergrenze wäre wahrscheinlich bereits im Juli 2020 erreicht worden. Bauherren erhalten somit auch künftig eine Vergütung für Solarstrom, der ins Netz eingespeist wird.

### **Stichtag 1. November 2020**

Für Bauvorhaben, für die ab dem 1. November 2020 der Bauantrag eingereicht oder die Bauanzeige erstattet wird, müssen Planung, Berechnungen und Nachweise nach dem neuen GEG erfolgen. Für nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben ist Stichtag der Tag, an dem mit der Baumaßnahme begonnen wird. Für Bauvorhaben, die bereits vor dem 1.11.2020 genehmigt sind, ändert sich nichts in Sachen Planung und Ausführung. Es gelten weiterhin die bisherigen Regeln der parallel laufenden Verordnungen und Gesetze.

## **Wissenswert**



### **Grundstückspreise: Abreißen und neu bauen?**

In den vergangenen Wochen haben wir bereits mehrfach darüber geschrieben: Aufgrund der Preiszuwächse in den Ballungsräumen drängt es die Menschen immer mehr vor die Tore der Großstädte. Doch auch dort wird günstiges Bauland zunehmend knapp und das Angebot an Bestandsimmobilien lässt zu wünschen übrig.

Doch welche Alternativen bieten sich gerade Familien mit erhöhtem Platzbedarf in diesen Fällen überhaupt,

wenn man nicht noch weiter hinaus pendeln oder aber die teure Miete in der Großstadt nicht mehr tragen will? Ein wachsender Trend ist der Abriss alter Häuser, der auf den ersten Blick einige Vorteile zu bieten scheint. Zum einen kommt man so natürlich verhältnismäßig günstig an einen Bauplatz, zum anderen investiert man in eine gewachsene Umgebung mit all ihren Vorteilen gegenüber einem anonymen Neubaugebiet. Doch bei näherem Hinsehen entpuppt sich ein Abriss mit nachfolgendem Neubau als nicht ganz so triviale Aufgabe.

Denn je nach Kommune gelten für den Abriss von Häusern unterschiedliche Regeln, die bei Nichtbeachtung empfindliche Strafen nach sich ziehen können. Zum einen sind die Kommunen darauf bedacht, die Wohnsiedlungen vor allzu radikalen Veränderungen zu bewahren, weshalb vor einem Abriss geprüft werden muss, ob die sogenannte Erhaltungssatzung in der jeweiligen Kommune auch für das entsprechende Grundstück gilt. Zum anderen sind Neubauten in gewachsenen Siedlungen oftmals an Vorgaben gebunden, um das Erscheinungsbild zu erhalten. Fragen wie diese können eine Planung schon im Vorfeld zunichtemachen, daher empfiehlt sich unbedingt eine Beratung durch erfahrene Bauplaner.

Die wissen auch, welche Kosten auf die Bauherren zukommen. Das ist wichtig, denn nur die wenigsten werden die Kosten für Abriss und Neubau aus dem Stand selbst tragen können. Weil die Angebote der Banken eher auf Neubauten abzielen, ist auch hier professionelle Hilfe unabdingbar. So kann es beispielsweise einen großen Unterschied bei den Gesamtkosten für das Projekt ausmachen, wenn der Abriss aus Sicht der finanzierenden Bank unter die Baunebenkosten fällt und somit von der [Baufinanzierung](#) abgedeckt werden kann. Auch die Bereitstellungszinsen sind ein Thema, das Laien gerne übersehen: Wenn die Baufinanzierung häppchenweise, also nach dem Fortschritt der einzelnen Baugewerke ausgezahlt wird, kann es durch diese Bereitstellungszinsen zu Mehrkosten kommen. Deshalb lohnt ein Vergleich der unterschiedlichen Angebote der Banken von außen, wenn man Geld sparen will. Und zuletzt sollten auch etwaige Förderungen des Staates bedacht werden. Für energieeffiziente Bauten zahlt die KfW zu Beispiel bis zu 120.000 Euro pro Wohneinheit. Das kann auch die Bewertung des Eigenkapitals beeinflussen, denn manche Förderleistungen werden von den Banken wie Eigenkapital behandelt – und können den gesamten Kredit so noch einmal vergünstigen.

Alles in allem also ist der Abriss eines Gebäudes mit darauffolgender Neubebauung durchaus eine interessante Alternative zu den hohen Grundstücks- und Immobilienpreisen. Wenn man die Beratung von Experten hinzuzieht und vor allem bei der Finanzierung auf einige Besonderheiten achtet, lässt sich dabei unter Umständen sogar sparen.

---

## Was ist die Eigentumsübertragungsvormerkung?

Wenn Sie von Ihren Kunden nach den Funktionen einer Eigentumsübertragungsvormerkung gefragt werden, liefern wir Ihnen gerne eine Hilfestellung. In unseren FAQs finden Sie alles, um diesen Fachbegriff und viele andere wichtige Themen zu erklären.

Kein Immobilienkauf ohne Notar und Grundbucheintrag – so regelt es das Grundbuchgesetz.

Eine privatschaftlich verfasste Urkunde zwischen Käufer und Verkäufer wäre hier nichtig. Auch eine Eintragung im Grundbuch kann nur durch den Notar veranlasst werden. Was aber, wenn die Eintragung längere Zeit benötigt und der Verkäufer in der Zwischenzeit das Grundstück nochmals verkauft oder belastet?

Um seine Ansprüche auf Eigentumsübertragung zu sichern, kann man daher eine sogenannte Vormerkung eintragen lassen. Diese kann zur Sicherung des Anspruchs, auch eines künftigen oder bedingten Anspruchs, ergehen. Die Vormerkung wird unverzüglich im Grundbuch eingetragen und entfaltet somit ihre Wirkung. Spätere Verfügungen, die den gesicherten Anspruch gefährden würden, sind unwirksam.

Die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung ist auch Voraussetzung, dass Sie den Kaufpreis über

eine Bank finanzieren können. Die Bank zahlt das Geld nur aus, wenn sie sicher weiß, dass Sie als Käufer auch Eigentümer der Immobilie werden. Zur Sicherheit der Bank wird zusätzlich eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen.

Vereinfacht gesagt, kann man sich die Vormerkung wie eine Art Merkzettel im Grundbuch vorstellen. In der Praxis können Grundbucheintragungen mehrere Monate dauern – je nach Höhe der abzuarbeitenden „Stapel“ im Grundbuchamt. Die Eigentumsübertragungsvormerkung umgeht quasi den Stapel der „normalen“ Anträge, indem sie sofort im Grundbuch eingetragen wird. So signalisiert dieser „Merkzettel“, dass sich der Vorgang noch im „Stapel“ befindet und Vorrang hat.

### Aktuelle Zinsübersicht

Laden Sie sich hier die aktuelle Zinstabelle herunter und bleiben Sie auf dem neusten Stand.

<b>Kaufpreisfinanzierung 100 %</b>			
Sollzins pro Jahr ab	Auszahlung	Festschreibung	eff. Jahre
1,10 %	100 %	10 Jahre	1,12
1,35 %	100 %	15 Jahre	1,31

  

<b>Kaufpreisfinanzierung 80 %</b>			
Sollzins pro Jahr ab	Auszahlung	Festschreibung	eff. Jahre
0,60 %	100 %	10 Jahre	0,6
0,85 %	100 %	15 Jahre	0,8

  

<b>Sonderkontingente 1A - Finanzierungen</b>			
Sollzins pro Jahr ab	Auszahlung	Festschreibung	eff. Jahre
0,40 %	100 %	10 Jahre	0,4
0,61 %	100 %	15 Jahre	0,61

  

<b>KfW - Sonderkontingent Wohneigentumsprogramm 25 Jahre Laufzeit</b>			
Sollzins pro Jahr ab	Auszahlung	Festschreibung	eff. Jahre
0,84 %	100 %	5 Jahre	0,84
0,84 %	100 %	10 Jahre	0,84

  

<b>KfW Energieeffizient Bauen 30 Jahre Laufzeit</b>			
Sollzins pro Jahr ab	Auszahlung	Festschreibung	eff. Jahre
0,95 %	100 %	10 Jahre	0,97

---

---

# 6,1 %

ZAHL DES MONATS

In den sieben größten deutschen Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf zogen die Preise für Eigentumswohnungen zwischen April und Juni um 6,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum an. Damit setzte sich der Preisanstieg zwar trotz Corona-Krise fort, verlangsamte sich aber gegenüber den Vorjahren.