

Rechtliche Grundlagen und deren Auswirkungen – Was ist wichtig, was muss man beachten? Teil 1

Energieeinsparverordnung 2004/2006 und Energiepass

Dipl.-Ing. (FH), Johann-Mathias Gimpl, Vor-Ort-Energieberater (BAFA)

Sowohl in den Medien, als auch in der Fachwelt wird zur Zeit das Thema Energieeinsparverordnung und Energiepass heiß diskutiert. In dem Dickicht von Paragraphen, Empfehlungen und unvollständigen Informationen soll hier dem Endverbraucher – dem Wohnungs- und Hauseigentümer – Hilfestellung gegeben werden. Der folgende Bericht ist auf Grund seiner umfangreichen Thematik in zwei Teile aufgeteilt:

Der erste Teil soll die gesetzlichen Anforderungen und Grundlagen durchleuchten, der zweite Teil praktische Hinweise zu Ausführung, Beratung, Energieparmaßnahmen. Der zweite Teil wird in der nächsten Ausgabe von „Wohnung & Haus“ erscheinen.

Teil I: Gesetzliche Grundlagen, Anforderungen

Die fossilen Energieträger, wie Steinkohle, Öl und Gas, sind nur endlich vorhanden. Bereits in 30 Jahren wird es bei diesen Energieträgern – nach derzeitigem Kenntnisstand – zu erheblichen Engpässen kommen. Wenn man die heutigen Ölpreissteigerungen betrachtet, sind schon erste Vorläufer dieser Energieknappheit zu spüren.

„Globale Erwärmung“ und „Energieknappheit“ sind Schlagwörter, welche mittlerweile jeden von uns zum verantwortlichen Umgang mit den fossilen Energieträgern zwingen, nicht zuletzt aus Verantwortung an die nachfolgenden Generationen.

Das „Erneuerbare Energien Gesetz“ wurde aus dieser Verantwortung heraus am 25.2.2002 im Bundestag verabschiedet und bildete die Grundlage für die Schaffung von weiteren Durchführungsverordnungen.

Der Gesetzgeber hat daraufhin mit der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) erstmals die Gebäudetechnik (Heizanlage) mit dem baulichen Wärmeschutz in einem einheitlichen Verordnungswerk verbunden. Wie jedes „Erstlingswerk“ hat die EnEV 2002 viele Kinderkrankheiten aufgewiesen, so dass bereits Ende 2004 eine Novellierung der Verordnung als „EnEV 2004“ vom Gesetzgeber beschlossen wurde. In der EnEV 2004 sind insbesondere Nachbesserungen in der Gestaltung der Energieeffizienz von Bauten im Bestand eingeflossen.

Zu guter Letzt muss die Bundesrepublik Deutschland bis spätestens zum 4.1.2006 die „Europäische Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ in nationales Recht umgesetzt haben.

Welche Konsequenzen ergeben sich nun aus dieser Umsetzungsverpflichtung?

Die oben genannte EU-Richtlinie geht in ihren Forderungen weit über die Forderungen der EnEV 2004 hinaus.

Während die EnEV 2004 lediglich den rechnerischen Nachweis für die Einhaltung bestimmter, fest definierter Größen in der Heizanlagentechnik und dem baulichen Wärmeschutz fordert, verlangt die EU-Richtlinie zusätzlich (beispielhaft aufgeführt):

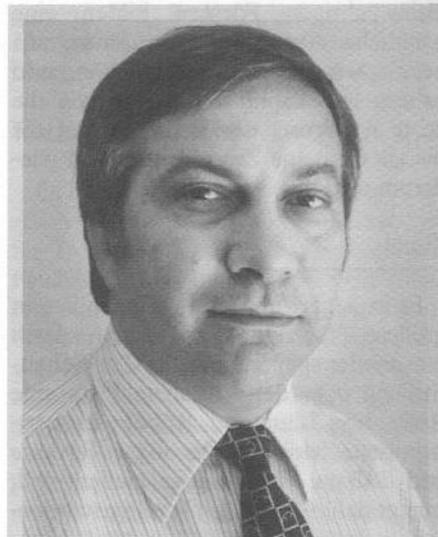
1. Dass für jedes neu gebaute, vermietete oder verkaufte Gebäude ein Energiepass erstellt und bei Anfrage vorgelegt werden muss.

2. Dieser Energiepass bei öffentlichen Gebäuden öffentlich ausgehängt werden muss.

3. Die Gültigkeitsdauer eines Energiepasses maximal 10 Jahre beträgt, jedoch bei baulichen Änderungen zeitgleich angepasst werden muss.

4. Bei „Nichtwohngebäuden“ zusätzlich Luft- und Klimatechnik und Beleuchtung mit in die energetische Bilanzierung einfließen müssen.

Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss zum 4.1.2006 in nationales Recht umgesetzt werden. Die Problematik dabei ist jedoch, dass die nationalen rechtlichen Grundlagen dazu erst geschaffen werden müssen, was bisher noch nicht abschließend geschehen ist.



Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur Johann-Mathias Gimpl aus Erlangen ist freiberuflich tätig als:

- Von der HWK Mfr. in Nürnberg öffentl. bestellt und vereidigter Sachverständiger für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- Vor-Ort-Energieberater (BAFA)
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (SVM eV)
- Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken (WF-Akademie)

Stellv. Vorsitzender BWE-Kreisverband Nürnberg

Wie und wann geschieht die Umsetzung der EU-Richtlinie.

Die EnEV ist von der Bundesregierung verordnet, sie bedarf aber der Zustimmung des Bundesrates. Der Bundesrat hat am 8.7.2005 der Änderung des EEG zugestimmt, mit dem Ziel, die Energieeinsparverordnung auf die Forderungen der EU-Richtlinie anzupassen. Bereits seit Februar 2005 liegt ein Diskussionspapier für den Referentenentwurf zur Energieeinsparverordnung „EnEV 2006“ den Fachkreisen vor. Es ist geplant, die Energieeinsparverordnung noch dieses Jahr einzuführen.

Auf Grund der bevorstehenden Wahlen ist es jedoch fraglich, ob dieses edle Ziel tatsächlich noch dieses Jahr erreicht wird. Dabei spielt es keine Rolle, wie die Mehrheitsverhältnisse in der nächsten Legislaturperiode sein werden: alle Parteien ziehen bei der EnEV am gleichen Strang, nur in Nuancen unterscheiden sich die parteipolitischen Zielsetzungen zur EnEV. Verläuft alles planmäßig, dann wird zum Jahresende die erneute Novellierung der Energieeinsparverordnung als „EnEV 2006“ von der Bundesregierung verordnet.

Ab 4.1.2006 muss die EU-Richtlinie für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in nationales (hier: bundesdeutsches) Recht umgesetzt werden. Weil die EnEV in Länderrecht (Baurecht) eingreift, müssen die Länder (hier: der Freistaat Bayern) wiederum eine Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung zur Energieeinsparverordnung (ZVEnEV) erlassen. Wie man sieht, ein langwieriger, schwerer Weg, den die Gesetzgebung gehen muss.

Ist ein Energiepass Pflicht?

Derzeit ist die Erstellung eines Energiepasses nur für Neubauten verpflichtend vorgeschrieben. Altbauten und Gebrauchtimmobiliien sind davon ausgenommen.

Nach der Umsetzung der oben genannten EU-Richtlinie in die Energieeinsparverordnung 2006, welche demnächst erwartet wird, wird die Erstellung des Energiepasses auch für Altbauten und Gebrauchtimmobiliien vorgeschrieben. Art und Umfang wird die noch zu erlassende „EnEV 2006“ bestimmen.

Welche Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Gesetzesvorhaben stehen derzeit im Weg?

Eine zum Teil sehr hitzig geführte Debatte wird von den Interessenverbänden darüber geführt, wer für die Ausstellung des Energiepasses „geeignet“ ist und wer nicht.

Weiterhin wird über das Aussehen und die Inhalte des Energiepasses noch diskutiert. Die Interessenverbände versuchen einen möglichst großen Kreis an Berechtigten durchzusetzen, die Wohnungswirtschaft will möglichst einfache, nur am Energieverbrauch ausgerichtete Energieausweise durchsetzen.

Weiterhin spielen noch länderspezifische Besonderheiten eine Rolle, wegen der vorhin beschriebenen Zuständigkeit der Länder in der Durchführung der EnEV.

Wer ist für die Ausstellung eines Energiepasses berechtigt?

Nach derzeitiger Verordnungslage sind für die Ausstellung von Energiepässen berechtigt:

- bauvorlageberechtigte Planer (Architekten und Bauingenieure),
- Kaminkehrer
- Energieberater (HWK),
- „Energieberater-Vor-Ort (BAFA)“
- Fachleute mit genügend Erfahrung auf dem Fachgebiet, welche diese Erfahrungen nachweisen können.

Bei welchen Gebäuden gilt die EnEV?

- Vorerst gilt die EnEV für
- Gebäude mit normalen Innentemperaturen von mind. 19°C und jährlich

mehr als vier Monate Heizperiode (i. A. Wohn- und Bürogebäude)

- Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen (12 bis max. 19°C) und jährlich mehr als vier Monate Heizperiode. Einschl. Anlagen zur Raumheizung, Raumlufttechnik und Brauchwassererwärmung.

Nicht enthalten ist der Energiebedarf für Beleuchtung, Raumkühlung, Elektrogeräte, EDV-Anlagen und Produktionsprozesse; diese Energiearten werden voraussichtlich erst mit der EnEV 2006 in die Nachweisverfahren zum Energieausweis eingebunden.

Welche Inhalte muss der Energiepass aufweisen?

Die Inhalte der im Energiepass auszuweisenden Daten ist weitgehend durch die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vorgegeben; über die Form des Energiepasses wird nach wie vor gestritten.

In vorangegangenen Feldversuchen wurden an die 40 verschiedene „Labels“, also Darstellungsformen, getestet. Derzeit werden zwei „Labels“ von Energiepässen als Favoriten diskutiert: als „Effizienzklassen-Zahndiagramm“ und als „Tachodiagramm“. Letztendlich wird der Gesetzgeber eine geeignete Form beschließen.

Welche Rechenverfahren sind zur Nachweisführung zulässig?

Es sind das „Detaillierte Nachweisverfahren“ (Monatsbilanzverfahren) und das „Vereinfachte Nachweisverfahren für Wohngebäude“ zulässig. Das Monatsbilanzverfahren kann in der

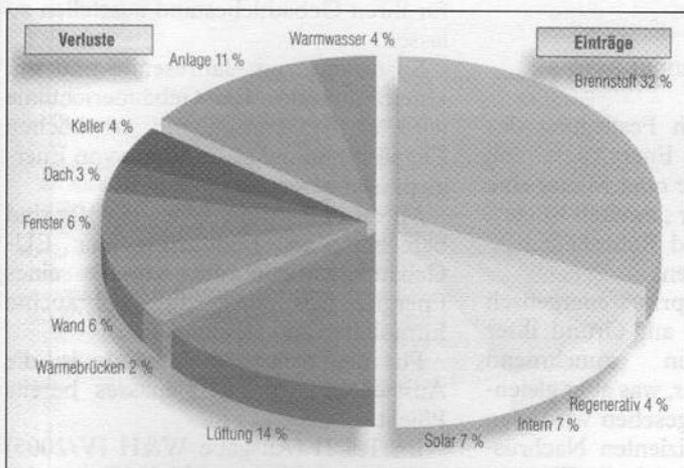


Bild 4.5 Beispielhafte Brutto-Energiebilanz eines Niedrigenergiehauses.
Quelle: Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel e.V., Bonn

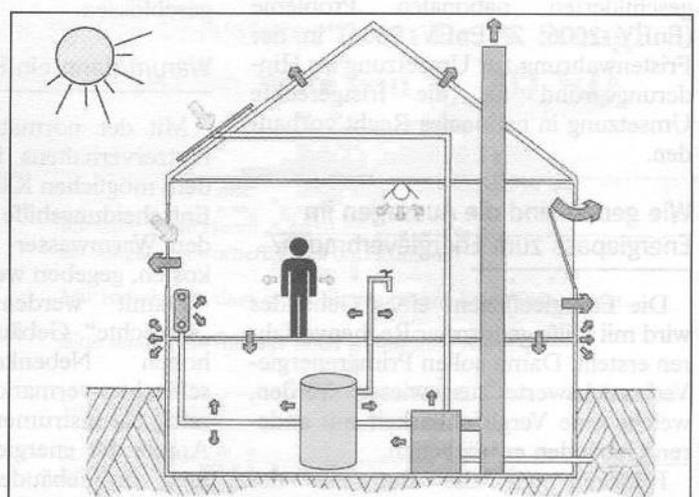


Bild 4.4 Schematische Darstellung der Verlust- und Gewinnquellen einer Gebäudeenergiebilanz.

Regel nur noch rechnergestützt ermittelt werden, weil sehr umfangreich. Dafür arbeitet es mit genauen auf das Gebäude und seine voraussichtliche Nutzung abgestimmten Eckdaten.

Das Vereinfachte Nachweisverfahren kann angewendet werden, wenn bestimmte Parameter eingehalten werden. Dieses Verfahren ist nur für Wohngebäude anwendbar.

Sind bereits ausgestellte Energiepässe weiterhin gültig?

Ja, bereits ausgestellte Energiepässe behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren bzw. bis zur Durchführung weiterer energetischer Sanierungsmaßnahmen (Heizanlage, Gebäudehülle, Klimaanlage usw.). Danach muss der vorhandene Energiepass auf Plausibilität geprüft und erneuert werden.

Ist der genaue Termin der Umsetzung der EU-Richtlinie in nationales Recht bekannt?

Eine kleine Hintertür hat die EU-Richtlinie in ihrer Fristsetzung zum 4.1.2006 offen gelassen:

Kann der einzelne EU-Staat eine ausreichende Anzahl an Fachleuten für die Ausstellung des Energiepasses nicht bereitstellen, so kann diese Frist weiter verlängert werden.

Weil Kammern und Verbände (z.B. die Bayerische Ingenieurekammer-Bau; www.bayika.de) große Anstrengungen in der Ausbildung von geeignetem Fachpersonal unternehmen, wird sich das Problem der Knappheit an Fachpersonal bis zum Jahresende auflösen.

Es sind daher nur die bereits vorhin geschilderten nationalen Probleme (EnEV 2006; ZVEnEV 2006) in der Fristenwahrung zur Umsetzung als Hinderungsgrund für die fristgerechte Umsetzung in nationales Recht vorhanden.

Wie genau sind die Aussagen im Energiepass zum Energieverbrauch?

Die Energieeffizienz eines Gebäudes wird mit Hilfe genormter Rechenverfahren erstellt. Damit sollen Primärenergieverbrauchswerte ausgewiesen werden, welche eine Vergleichbarkeit mit anderen Gebäuden ermöglichen.

Faktoren wie die Bauweise des Gebäudes, die Gebäudehülle und die Heiztechnik sowie die Anzahl der Nutzer ist dabei maßgeblich.

Das Nutzerverhalten wird hierbei bewusst außer Acht gelassen. Es wird ein „genormter“ Nutzer, besser gesagt ein normativ festgesetztes Nutzerverhalten zu Grunde gelegt.

Folglich spielt in der Praxis das Nutzerverhalten eine große Rolle, Mehr- oder Minderverbräuche sind durchaus möglich und wahrscheinlich.

Die im Energiepass von Altbauten und Gebäuden im Bestand ausgewiesenen energetischen Sanierungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen von möglichen Sanierungsmaßnahmen unter normativ festgelegten Bedingungen aufzeigen.

Brauche ich einen Energiepass für jede Wohneinheit (bei Mehrfamilienhäusern)?

Nein, es wird ein Energiepass für das gesamte Gebäude erstellt.

Das Gebäude kann nur insgesamt, d.h. gesamtheitlich, energetisch bewertet werden.

Reicht denn die Heizkostenabrechnung als Grundlage für den Energiepass?

Leider werden Heiz- und Warmwasserverbrauchsabrechnungen von einigen Anbietern als „Quasi-Energiepass“ angeboten, der Kunde wird mit äußerst günstigen Preisen gelockt. Diese Vergleichsrechnungen entsprechen nicht den Anforderungen an einen Energiepass und spiegeln lediglich nur das Nutzerverhalten des Gebäudes wider.

Eine Vergleichbarkeit des Gebäudes aus energetischer Sicht, welche erforderlich ist, um eventuelle Mängel in der Energiebilanz aufzudecken, ist hier ausgeschlossen.

Warum dann ein Energiepass?

Mit der normativen Festlegung des Nutzerverhaltens im Energiepass soll dem möglichen Käufer oder Mieter eine Entscheidungshilfe zur „zweiten Miete“, den Warmwasser- und Raumheizungskosten, gegeben werden.

Damit werden primärenergetisch „schlechte“ Gebäude auf Grund ihrer hohen Nebenkosten zunehmend schlechter vermarktable, was aber gleichzeitig als Instrument gesehen wird, den Anreiz der energieeffizienten Nachrüstung von Gebäuden durch die Eigentümer anzuregen.

Gleichzeitig sollen Schwachstellen im Energiebedarf des Gebäudes aufge-

deckt und mögliche Verbesserungsmaßnahmen aufgezeigt werden, durchaus unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte.

Was darf ein Energiepass kosten?

Ein Energiepass ist eine planerische Leistung, welche grundsätzlich erst mal nach Aufwand abgerechnet wird. Der Aufwand richtet sich nach Schwierigkeit, Zugänglichkeit und vor allem nach der Qualität der bereitgestellten Unterlagen. Je besser die vom Besteller bereitgestellten Unterlagen sind (Werkpläne, präzise Angaben zur Heizanlage, Heizkostenabrechnung der letzten 5 Jahre), desto günstiger werden Energiepässe vom seriösen Aussteller angeboten.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) hat dabei Höchstsätze für Fördergelder bei verschiedenen Wohnungstypen bestimmt, der darüber hinausgehende Anteil ist vom Besteller zu tragen.

Hier kann nur objektbezogen ein qualitativ entsprechender Preis vereinbart werden.

Für Ein- bis Zweifamilienhäuser mit guten Planunterlagen werden in der Regel (regional unterschiedlich) zwischen 550 und 750 € Brutto pro Energiepass vereinbart.

Entgegen anders verbreiteter Gerüchte ist der Termin für die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht terminlich offen, inhaltlich sind die Weichen jedoch weitestgehend gestellt.

Weil die bereits ausgestellten Energiepässe weiterhin ihre Gültigkeit behalten, wird den Eigentümern von Gebäuden nahegelegt, frühzeitig Energiepässe für ihren Gebäudebestand ausstellen zu lassen.

Spätestens zum Jahresende und mit Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie wird in Fachkreisen mit erheblichen Engpässen in der Ausstellung von Energiepässen gerechnet.

Mieter und – potentielle – Käufer sind berechtigt, ab Einführung der EU-Gebäuderichtlinie die Vorlage eines Energiepasses auch für gebrauchte Immobilien zu verlangen.

Für neu errichtete Gebäude ist die Ausstellung des Energiepasses bereits Pflicht.

Im Teil II (Ausgabe W&H IV/2005) werden verschiedene Möglichkeiten der energetischen Sanierung im Bestand und ihre energetische Bewertung aufgezeigt.