

***Energieeinsparverordnung und  
Energieausweis:***

***Beschlussvorschläge für die  
Eigentümerversammlungen in 2006***

***Winterseminar VNWI  
Dortmund, 23.11.2005***



# Inhalt



## ▪ Europäische Energieeffizienzrichtlinie

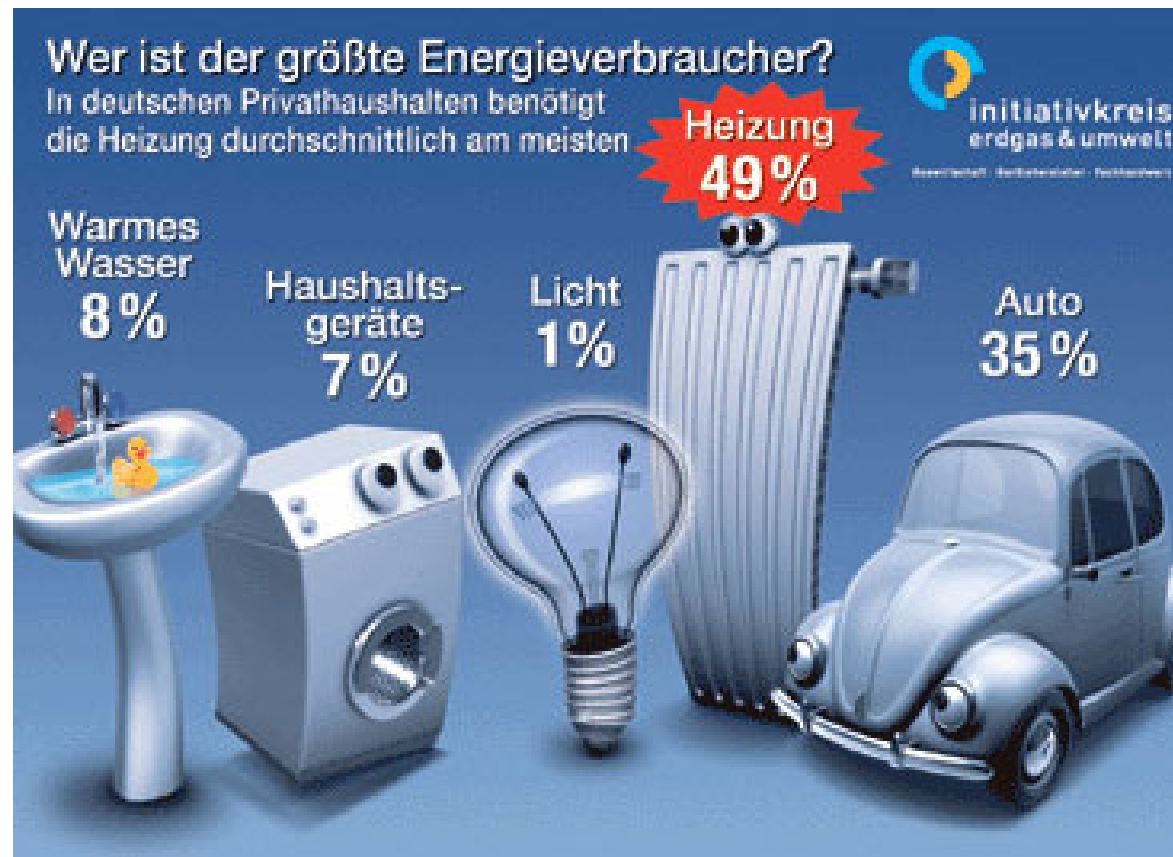
▪ Umsetzung in Deutschland

▪ Aktueller Stand und weitere Vorgehensweise

▪ Konsequenz für Verwalter

## Energieverbrauch der privaten Haushalte

Aufteilung nach Verwendungszweck



## EU-Richtlinie 2002/91/EG

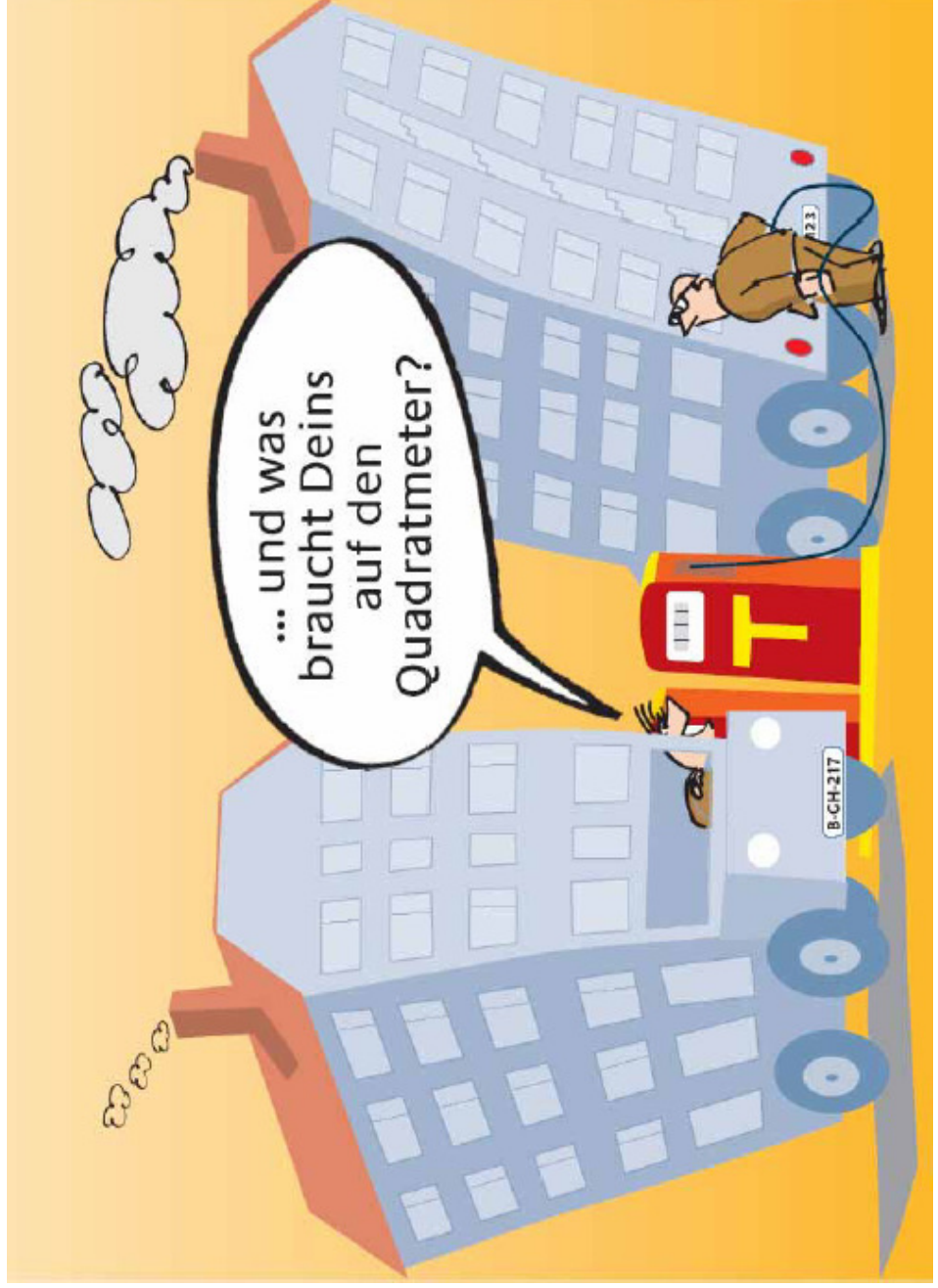
### Ziele

- Verbesserung der Energieeffizienz in den Mitgliedstaaten
- Festlegung allg. nationaler Ziele einer jährlichen Einsparung von 1% beginnend ab 2006 bis 2012 im Sektor „Private Haushalte“

### Umsetzung

- Festlegung von europaweiten Standards für die energetische Qualität von Gebäuden
- Sogenannte **Energieausweise** sollen die energetische Qualität von Gebäuden transparent machen.





## EU-Energieeffizienzrichtlinie

### Anforderungen:

- Energiepässe müssen ab **01.01.2006** bei Bau, Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes jedem potenziellen Käufer/Mieter vorgelegt werden.
  - Ausnahme: kein Fachpersonal vorhanden
- Inhalt des Ausweises
  - Wert in kWh/(m<sup>2</sup> a)
  - Referenzwerte
  - Empfehlungen
- **Gültigkeit: 10 Jahre**
- Aushang des Ausweises bei öffentlichen Gebäuden ab 1.000 m<sup>2</sup>
- Energieausweise sollen lediglich der Information dienen!



## Inhalt



- Europäische Energieeffizienzrichtlinie

- **Umsetzung in Deutschland**

- Aktueller Stand und weitere Vorgehensweise

- Konsequenz für Verwalter

## EU-Energieeffizienzrichtlinie

### Nationale Umsetzung

- Umfassende Novellierung des Energieeinsparrechts
  - Energieeinspargesetz und Energieeinsparverordnung
- Entwicklung eines bundeseinheitlichen, „**bedarfsorientierten**“ **Energiepasses** durch die dena
- Bedarfspass weist den theoretischen Wärmebedarf aus
- Erstellung durch Energieberater/Architekten und Statiker
- Veröffentlichung der Ergebnisse des dena-Feldversuches





## Nationale Umsetzung

### Interessen der Wohnungswirtschaft

- GdW/BBU schätzen einen Bedarf von **ca. 2 Mio. Pässen** in Deutschland
- Kostenumfang für den „**bedarfsorientierten Energiepass**“ von mehr als **1 Mrd. €** befürchtet!
- „Dieses Geld fehle der Wohnungswirtschaft für Investitionen!“
- Wohnungswirtschaft plädiert für die Erstellung von „**Energieausweisen auf Verbrauchsbasis**“.

## Beide Varianten bieten Vor- und Nachteile

### Bedarfsorientiert

- Berechnung
- Theoretische Energieeffizienz  
⇒ „Normverbrauch“
- Nutzungsunabhängig
- Einmalige Vorort-Aufnahme
- Objektspezifische Empfehlungen
- Ersteller: Architekten, Ingenieure, Energieberater
- Kosten: 300 - 1.000 € pro Objekt



### Verbrauchsorientiert

- Messung
- Praktische Energieeffizienz  
⇒ „Tatsächlicher“ Verbrauch
- Nutzungsabhängig
- Regelmäßig erstellbar
- Allgemeingültige Empfehlungen
- Ersteller: Wärmemessdienst
- Kosten: 20 € pro Objekt





## Verbrauchsorientierter Pass: mit Gebäudedaten und Klimakennzahlen zur Vergleichbarkeit

Daten zur Berechnung:	
Brennstoff-/Energimenge und Art für das Gebäude	10.000 m <sup>3</sup> Gas
Umrechnungsfaktor/Heizwert (1)	10,5 kWh
Wohnfläche	650,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Nutzeinheiten	8
Zentrale Warmwasseraufbereitung	Ja
Gebäudetyp/-klasse	Mehrfamilienhaus – 450 bis 799 m <sup>2</sup> – Gas
Verbrauchte Warmwassermenge	160,0 m <sup>3</sup>
Mittlere Warmwassertemperatur	60 °C
Klimazone des Gebäudes (2)	Berlin
Klimafaktor im Abrechnungszeitraum	1,039



Witterungsbereinigung des  
Energieverbrauchskennwertes

## Verbrauchsorientierter Pass: Historiendarstellung und allgemeingültige Modernisierungstipps

### Verbrauchsentwicklung:

Abrechnungsjahr	2000	2001	2002	2003
Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> a)	139	143	141	136

### Modernisierungstipps:

Der Energieverbrauch dieses Gebäudes liegt ca. 14% unter dem Durchschnittsverbrauch vergleichbarer Gebäude.

Unsere Empfehlung: Diese Liegenschaft benötigt weniger Energie als vergleichbare Gebäude. Es gibt jedoch auch hier Möglichkeiten, um künftig weniger Energie zu verbrauchen. Die Senkung des Energieverbrauchs erhöht den Wert und die Attraktivität Ihrer Immobilie und schützt Natur und Umwelt. Es muss aber nicht gleich eine aufwändige Wärmedämmung oder Fenster-Sanierung sein. Durch richtiges Heizen und Lüften lässt sich schon ein erheblicher Anteil des Energieverbrauchs einsparen.

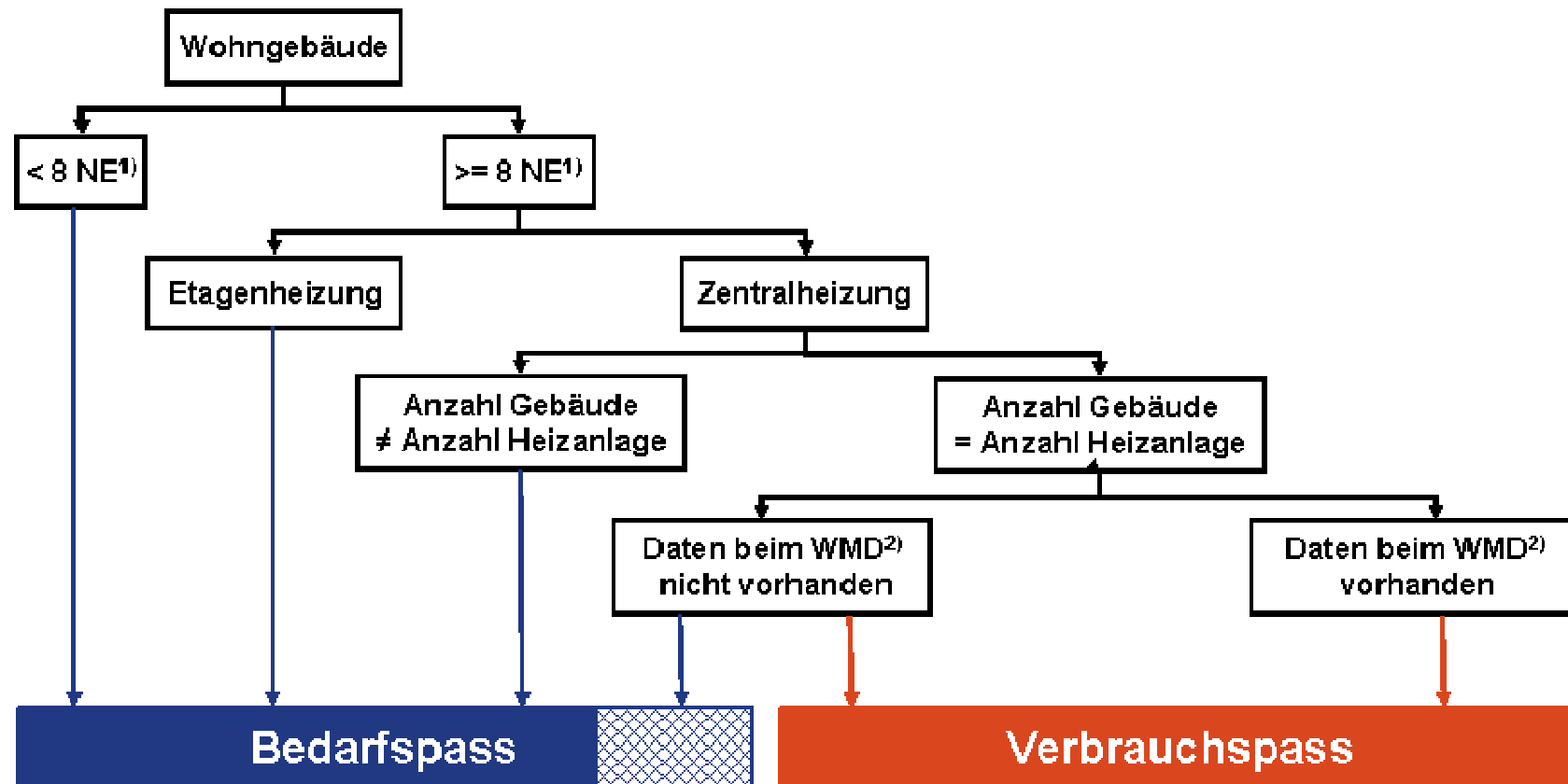
Wie viel Energie ein Gebäude benötigt, hängt von vielen Faktoren ab, wie z.B. dem Alter des Gebäudes und der Heizanlage, die regionale Lage, die Steuerung und Regelung und die Wärmedämmung von Wänden und Fenstern. Bitte beachten Sie auch, dass der Energieverbrauch eines Gebäudes insbesondere bei kleineren Objekten vom Heizverhalten der Bewohner signifikant beeinflusst wird.

The thumbnail shows a full energy pass document with the following sections:

- ENERGIEPASS** (ista logo)
- Grunddaten:** Objektname, Adresse, Postleitzahl, Stadt, Kreis, Bundesland, Baujahr, Bauart, Nutzung.
- Verbrauch:** Tabelle mit den Jahren 2000 bis 2003 und dem Energieverbrauchskennwert in kWh/(m<sup>2</sup>a).
- Verbrauchsentwicklung:** Text zur Entwicklung des Energieverbrauchs.
- Modernisierungstipps:** Text mit Empfehlungen zur Energieeinsparung.
- Verbrauchskennwert:** Vergleich des Gebäudes mit dem Durchschnittsverbrauch vergleichbarer Gebäude.
- Verbrauchskennwertvergleich:** Tabelle mit den Werten für das Gebäude und den Vergleichswert.
- Verbrauchskennwertvergleich:** Text zur Bewertung des Energieverbrauchs.
- Verbrauchskennwertvergleich:** Text zur Bewertung des Energieverbrauchs.

Historische  
Verbrauchsdarstellung

## Verbrauchspass vorauss. gültig ab 8-Nutzer-Objekt



1) Derzeitiger Stand der Liegenschaftsgrenze

2) WMD: Wärmemessdienst

## Inhalt



- Europäische Energieeffizienzrichtlinie

- Umsetzung in Deutschland

- **Aktueller Stand und weitere Vorgehensweise**

- Konsequenz für Verwalter

## Derzeitiger Stand

### Zweistufiges Verfahren zur Umsetzung in nationales Recht

#### ▶ 1. Stufe:

- Novellierung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG)
- Bundesratsbeschluss am 08. Juli 2005 ✓

#### ▶ 2. Stufe:

- Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Referentenentwurf wird voraussichtlich Ende November veröffentlicht! ✗



## Energieeinsparungsgesetz

### Eckpunkte:

- Zulässigkeit der bedarfs- **und** verbrauchsorientierten Variante
- Klarstellung: Energiepass hat reine Informationsfunktion
- Pflicht von Modernisierungsempfehlungen weiterhin ungeklärt
- Bei Verstößen gegen die Pflicht zur Vorlage von Energieausweisen entsteht ein Bußgeld bis zu 15.000 €.



## Wie geht es jetzt zeitlich weiter?

### Prognose des Verfahrenfortschritts:

- EnEV wird den Bundesrat frühestens im Mai/Juni 2006 passiert haben!
- „Weiche“ Einführungsphase geplant
- Differenzierung zur schrittweisen Einführung (Staffelung nach Baujahr oder Größe) noch nicht hinreichend geklärt!

## Prognose zu weiterem Verlauf: Ausnahmen stärker als ursprüngliche Regel

- EnEV wird den Bundesrat frühestens im Mai/Juni 2006 passiert haben!
- Ministerien wollen das Entstehen einer „Bugwelle“ vermeiden.
- Weiche Umsetzfrist generell: bis 30.06.06 bußgeldfrei bei fehlend. Pass
- Schwelle für Zulässigkeit des Verbrauchs-Pass vermutlich  $\geq 8$  WE
- Vorläufige Ausnahme zur Pass-Pflicht in Erwägung bei Neuvermietung in:
  - Häusern mit Einliegerwohnungen
  - Mehrfamilienhäusern mit bis zu 8 WE
- Ggf. offiz. Verschiebung des Einführungstermins 04.01.06 denkbar,  
(EU-Antrag auf Fristverlängerung => aber Deutschland einstiger Initiator)

=> Fazit für Eigentümer/ Verwalter:  
in jedem Fall noch in 2006 Energiepass zu erstellen (für 2007)

## Inhalt



- Europäische Energieeffizienzrichtlinie

- Umsetzung in Deutschland

- Aktueller Stand und weitere Vorgehensweise

- **Konsequenz für Verwalter**

## Fazit für WEG-Verwalter:

- Künftige Pflicht des Eigentümers, Gebäudepass erstellen zu lassen; Verwalter hat dabei nur Hinwirkungspflicht.
- Umsetzungspflicht vorauss. in 2. HJ 2006 für spätestens 2007
- Erst ab Mitte 2006 zu erwartende verbindliche nationale Energieeinsparverordnung bei Inhaltendarlegung Ende 2005, (d.h. aktuell nur teilweise Konkretisierung)
- WEG-Versammlungen in 2006 zum Großteil vor Enev-Verabschiedung

=> Umgang mit Beschlussfassung ?

### 3 Positionen zum Umgang in der Praxis:

1. „ Weil die Enev behördliche Verordnung und damit gesetzlich erforderlich ist, muss über die Erstellung des Passes nicht in der WEG beschlossen werden.“
2. „ Aufgrund der Unklarheit über die künftige Gesetzeslage müssten Beschlüsse unter Bedingungen künftiger Entwicklungen getroffen werden; diese aber entsprechen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.“  
(vgl. auch M. Drasdo)
3. „ Aufgrund der bereits vorhandenen und absehbaren Gesetzesentwicklung ist für die WEG bereits jetzt eine Beschlussfassung möglich. Die noch zu erwartenden genaueren Ausführungsbestimmungen sind nicht so gravierend, als dass dies juristisch/ wirtschaftlich eine weitere WEG-Versammlung im 2. HJ 2006 begründen würde.“

## Beschlussvorschlag für die WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft nimmt zur Kenntnis, dass die kurzfristige Umsetzung der EG-Richtlinie 2002/91/EG in nationales Recht bevorsteht und daher davon auszugehen ist, dass noch vor Durchführung der nächsten Eigentümerversammlung die Erstellung eines Energieausweises für das / die Gebäude der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtend ist.

Sie ermächtigt daher den Verwalter, für diesen Fall durch einen qualifizierten Aussteller den Energieausweis erstellen zu lassen. Dabei ist die preisgünstigste Form des Energieausweises (verbrauchsorientierte statt bedarfsorientierte Fassung) zu wählen, soweit dies zulässig ist.