

Referentenentwurf zur Energieeinsparverordnung

# Energieausweise ab 2008

**Drei Jahre war Zeit, die EU-Gebäuderichtlinie umzusetzen. Deutschland wird mindestens fünf brauchen. Eine erste Pflicht, Energieausweise bei Verkauf und Vermietung von Wohngebäuden vorzulegen, soll ab 1. Januar 2008 gelten. Nichtwohngebäude kommen ein Jahr später dran. So sieht es zumindest der Referentenentwurf zur EnEV 2007.**



Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee erklärt den Energieausweis für seinen Dienstsitz. Ab 2009 sollen alle Behörden einen Energieausweis öffentlich aushängen.

Mit rund zwei Jahren Verspätung haben Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee und Bundeswirtschaftsminister Michael Glos am 17. November 2006 ihren Referentenentwurf zur Energieeinsparverordnung<sup>1)</sup> EnEV 2007 vorgelegt. Ab dem 1. Januar 2008 wird der Energieausweis bei bestimmten Transaktionen für die ersten Wohngebäude (vor Baujahr 1965) zur Pflicht. Eigentümer müssen ihrem Vertragspartner dann bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing von Wohnungen Energieausweise über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes „zugänglich machen“. In engem Abstand folgen laut Referentenentwurf die anderen Gebäude:

- Zugänglich machen eines Energieausweises bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing: Wohngebäude ab Baujahr 1965 ab 1. Juli 2008.
- Zugänglich machen eines Energieausweises bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing von Nichtwohngebäuden: Ab dem 1. Januar 2009.
- Anlassfreies Ausstellen und Aushängen eines Energieausweises bei Behörden und öffentlich zugänglichen Dienstleistungsgebäuden (siehe Kasten): Ab dem 1. Januar 2009.

Ob diese Fristen die Anhörungsphase von Ländern und Verbänden zur EnEV 2007 überdauern, bleibt abzuwarten. Bisher haben die Bremser es jedenfalls bestens verstanden, die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Deutschland zu verzögern. Steigt man allerdings von der Verbands- in die Unternehmensebenen ab, ergibt sich ein anderes Bild. Viele Wohnungsunternehmen haben längst erkannt, dass auch ihnen der Energieausweis Vorteile bringt. So ist vorauszu- sehen, dass sie schon deutlich vor den verordnungsrechtlichen Fristen Energieausweise für ihre Wohngebäude beauftragen bzw. selbst ausstellen werden, um nicht bei erhöhter Nachfrage ab 2008 Wartezeiten und höhere Preise in Kauf nehmen zu müssen.

## Wann Bedarf, wann Verbrauch?

Die von der Branche erhoffte, ausschließliche oder zumindest bevorzugte Einführung von Bedarfsausweisen ist nach dem Referentenentwurf nicht vorgesehen. Bedarfs- und Verbrauchsausweis sind bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing generell gleichgestellt. Selbst bei Ein- und Zweifamilienhäusern verlangt der Referentenentwurf nicht generell einen Bedarfsausweis. Für Wohngebäude gilt bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing:

- Für Wohngebäude, die auf der Grundlage der 1. Wärmeschutzverordnung (Inkrafttreten am 1. November 1977) oder später errichtet wurden, besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.
- Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten, egal welchen Baujahres, gilt ebenfalls Wahlfreiheit.
- Nur für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Geltung der 1. Wärmeschutzverordnung errichtet wurden, ist der Bedarfsausweis zu verwenden. Ausgenommen sind Wohngebäude aus dieser Zeit, die entweder schon bei der Baufertigstellung den energetischen Stand der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 aufwiesen oder durch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Stand gebracht wurden. In diesen Fällen besteht ebenfalls Wahlfreiheit.

## Welcher Ausweis setzt sich durch?

Mit der Einführung der Wahlfreiheit haben sich zunächst die Bauminister der Länder durchgesetzt. Auf ihrer Linie: Bundeswirtschaftsminister Michael Glos. Für das notwendige Klima hatte seine Partei gesorgt. Auf Landes- und Fraktionsebene ließ die CSU deutlich durchblicken, dass eine Energieeinsparverordnung ohne weitgehende Wahlfreiheit

<sup>1)</sup> Der Referentenentwurf zur Energieeinsparverordnung einschließlich einer Begründung steht als Download auf [www.bmvs.de](http://www.bmvs.de)

im Bundesrat bekämpft würde. „Wahlfreiheit oder neue Kosten für alle?“, ätzte im September per Pressemitteilung der wirtschaftspolitische Sprecher der CSU-Landesgruppe im Deutschen Bundestag, Alexander Dobrindt. Fast zeitgleich tauchte in der Tagespresse auf, dass „Bedarfsausweise mindestens 8 Mrd. Euro Belastungen für den Bürger bedeuten“. Nicht entlarvt wurde in den Tageszeitungsberichten, dass die Zahl ungeniert geschönt war: Würden alle 17,3 Mio. Wohngebäude bewertet, lägen die Mehrkosten rechnerisch bei unrealistischen 462 Euro pro Bedarfsausweis.

Den Gegenpart im Tauziehen durfte vor der Intervention von Bundesumweltminister Sigmar Gabriel Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee übernehmen. Je nach Auditorium betont er, dass er fest daran glaube, dass sich der Bedarfsausweis durchsetzen werde. Recht wird er damit wohl haben, dafür getan hat er bisher allerdings wenig. Trotz eventueller Enttäuschung bei den Bedarfsbefürwortern über den Referentenentwurf, sie können dennoch davon ausgehen, dass der reine Verbrauchsausweis mit wenigen Ausnahmen aussterben wird:

- Wegen der vermeintlich geringeren Kosten ist zu unterstellen, dass die Aushangpflicht an

Behörden und öffentlich zugänglichen Dienstleistungsgebäuden von Verbrauchsausweisen abgedeckt wird. Allein der Zeitraum bis zum Pflichtaushang ab 1. Januar 2009 wird aufgrund des gar nicht verfügbaren Fachpersonals dazu zwingen. Das Aushängen von Modernisierungsempfehlungen erspart der Referentenentwurf den Gebäudeeigentümern ohnehin. Aber: Auch Behörden und öffentlich zugängliche Gebäude „leben“. Die eine oder andere Modernisierung wird die Betreiber über kurz oder lang dazu bringen, einen Bedarfsausweis auszustellen. Sind die Gebäude jüngerer Datums, haben sie ohnehin schon einen Energiebedarfsausweis, der vergleichsweise einfach und ohne das Nutzerverhalten offen legen zu müssen, in einen Aushang überführt werden kann.

- Wer Fördergelder vom Bund zur Gebäudemodernisierung beanspruchen will, muss nach einer Ankündigung der Bundesregierung ohnehin die Bedarfsvariante vorlegen.
- Aber auch ein großes Wohngebäude, das ohne Fördergelder modernisiert wurde, wird wohl beim Bedarfsausweis landen. Entweder ist er schon baurechtlich wegen der vorgenom-

menen Änderungen oder aber nach der Modernisierung um ihren Vorteil zu dokumentieren erforderlich. Mit einem Verbrauchsausweis wäre das erst nach drei Abrechnungsperioden möglich.

- Die eigentlich bittere Pille ist, dass der Verordnungsgeber auch bei kleinen Gebäuden, die nicht der Heizkostenverordnung unterstehen, suggeriert, dass man mit dem Verbrauchsausweis viel Geld sparen könne. Realistisch ist dieses nicht, falls überhaupt auswertbare Messgeräte oder Abrechnungen existieren. Und auch der Anlass spielt eine Rolle: Die Vermietung ist eher selten und die Fluktuation gering. 2002 waren beispielsweise in Ein- und Zweifamilienhäusern nur rund 2,5 Mio. Wohneinheiten bei einem Gesamtbestand von 17,7 Mio. Wohneinheiten vermietet. Und bei einem Verkauf dürfte der aufgeklärte Käufer, sofern seine Hausbank nicht schon darauf besteht, einen Bedarfsausweis verlangen.

### Die Schritte bis zum Inkrafttreten

Vom Referentenentwurf bis zum Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung ist es noch ein längerer Weg. Das Energieeinsparungsgesetz (BGBL 1, Seite 2684) ermächtigt die Bundesregierung, eine entsprechende Verordnung zu erlassen. Allerdings muss sie noch durch den Bundesrat. Zunächst kommt jetzt die Anhörung der Länder und Verbände. Sie wurde am 17. November gestartet und dauert etwa sechs Wochen. Die fachliche und politische Abstimmung inklusive Einarbeitung von Änderungen in den Entwurf ist aber nur schwer zu kalkulieren, weil sie von der Qualität und Tragweite der Einwände abhängt. Der fortgeführte Referentenentwurf als so genannte Kabinettsvorlage könnte Ende Januar vorliegen, sich aber auch durchaus zwei Monate oder länger verschieben.

Von der Kabinettsvorlage bis zum Kabinettsbeschluss dauert es rund zwei Wochen, danach erfolgt die Weiterleitung in die Bundesratsausschüsse. Ohne jegliche Verzögerung könnte dieses bis Mitte März geschehen und die Bundesratsplenarsitzung am 30. März 2007 erreicht werden. Läuft auch hier alles glatt, wird die EnEV 2007 im Juni 2007 verkündet. Bislang sieht der Referentenentwurf vor, dass die Verordnung drei Monate nach ihrer Verkündung in Kraft tritt. Für Verzögerungen gibt es also keinen Spielraum. Zumal die generelle Wahlfreiheit vor dem 1. Januar 2008 nach der Vorstellung der Minister schon für Frühbuchermentalität sorgen soll. Wie auch die später ausgestellten Energieausweise, werden vor dem 1. Januar 2008 freiwillig ausgestellte Energieausweise, die bestimmte Kriterien erfüllen, zehn Jahre gültig bleiben. ■

Jochen Vorländer



Bild: Nord LB

### Dienstleistungsgebäude

Die Klassifizierung öffentlich zugänglicher Dienstleistungsgebäude hat ihren Ursprung in der EU-Gebäuderichtlinie Artikel 7 Abs. (3). Die Begründung zur EnEV grenzt diese Gebäude aber viel enger ein, als in Fachartikeln bisher dargestellt wird: „Typische (öffentliche) Dienstleistungen [...] sind die Leistungen der Sozialämter und ähnlicher gemeindlicher Ämter mit erheblichem Publikumsverkehr, Arbeitsagenturen, Schulen, Universitäten u. ä. Die Europäische Kommission hat in einem Schreiben dargelegt, dass nach Sinn und Zweck des Artikel 7 Abs. (3) RL mit ‚sonstigen Einrichtungen‘, die öffentliche Dienstleistungen für eine große Anzahl von Menschen erbringen, nur die Fälle der Privatisierung von ehemals öffentlich-rechtlich wahrgenommenen Aufgaben mit dem Charakter einer öffentlichen Dienstleistung gemeint sind.“

Die Begründung zur EnEV definiert wesentlich strenger als die Fachwelt was ein öffentlich zugängliches Dienstleistungsgebäude ist.

Deswegen sind z. B. Kaufhäuser, Einzelhandelsgeschäfte, Bankgebäude und ähnliche Gebäude für private Dienstleistungen nicht von der Aushangpflicht erfasst.“