

08. Dezember 2006

**Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbands e.V.
zum Entwurf der Verordnung über energiesparenden
Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden**

(Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 16. November 2006

Der vorgenannte Verordnungsentwurf zur Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (im Folgenden: Richtlinie) in deutsches Recht. Er markiert einen wesentlichen Schritt, den zeitlichen Verzug bei der Umsetzung der Richtlinie, die bereits zum 04. Januar 2006 in nationales Recht hätte umgesetzt sein sollen, zu beenden und wird als solcher begrüßt.

Inhaltlich steht aus Verbrauchersicht die auf Artikel 7 der Richtlinie zurück gehende Einführung eines Energieausweises für Gebäude - für Verbraucher: Wohngebäude - im Vordergrund. Da für Neuwohngebäude nach der EnEV bereits eine Pflicht zur Erstellung des Energiebedarfsausweises besteht, liegt der Schwerpunkt der Neuerung in der Begründung einer Pflicht zur energetischen Bewertung und Kennzeichnung von Wohngebäuden im Bestand, namentlich für den Fall des Verkaufs von Wohnraum oder dessen Neuvermietung. Hier muss der Eigentümer potentiellen Käufern oder Mietern den Energieausweis als Information über die energetische Qualität des betreffenden Gebäudes vorlegen. Zugleich sollen mit ergänzenden Modernisierungsempfehlungen kostengünstige Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Zustands aufgezeigt werden.

Damit ist der Energieausweis ein Informationsinstrument, das sich an Wohnraumnachfrager richtet. Er soll das bisher bestehende Informationsdefizit von Kauf- oder Mietinteressenten zur energetischen Qualität eines Wohngebäudes beheben und sie in die Lage versetzen, die energetische Qualität eines Wohngebäudes im Vergleich mit anderen Wohngebäuden einschätzen und damit zum Auswahlkriterium für den Kauf oder die Anmietung des Gebäudes oder einer Wohnung machen zu können. Über die Nachfrage nach energieeffizientem Wohnraum soll Modernisierungs- oder Sanierungsdruck auf Gebäudeeigentümer erzeugt werden, um die erheblichen Einsparpotentiale, die beim Energieeinsatz im Gebäudebereich bestehen zu realisieren und die Energieeffizienz zu steigern.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Energieausweis für potentielle Wohnraumnachfrager transparent, leicht verständlich und aussagekräftig ist. Die hierzu aus Verbrauchersicht zu stellenden Anforderungen im Einzelnen sind in der gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund e.V. beauftragten Studie des Ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung, Heidelberg vom 02. Dezember 2005 dargestellt, auf die wir verweisen (zum download unter <http://www.vzbv.de/go/presse/647/index.html>). Dem trägt der Verordnungsentwurf aus den nachfolgend dargestellten Gründen jedoch nicht ausreichend Rechnung.

1. Bedarfs- und verbrauchsbasierte Ermittlung der energetischen Qualität

Aus Sicht der Wohnraumnutzer erfordert eine transparente und aussagekräftige energetische Kennzeichnung eine einheitliche Berechnungsmethodik, die einen qualifizierten Vergleich verschiedener Gebäude erlaubt. Dies kann grundsätzlich nur mit einer Bewertung auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs geschehen, deren Standardisierung den Einfluss des individuellen Verbrauchsverhaltens der Nutzer auf das Berechnungsergebnis ausschließt und somit - anders als ein verbrauchsbasierter Energieausweis - Vergleichbarkeit gewährleistet.

Wir verkennen nicht, dass die Richtlinie wie auch die Ermächtigungsgrundlage des § 5 a EnEG auch eine verbrauchsbasierte Ermittlung zulässt. Wir gehen jedoch davon aus, dass es jedenfalls innerhalb einer Gebäudekategorie kein Nebeneinander verschiedener, zu unterschiedlichen Bewertungen führender Berechnungsmethoden geben darf, wenn der Sinn

einer klaren und aussagekräftigen Kennzeichnung nicht beeinträchtigt werden soll. Genau dies aber erlaubt der Entwurf, indem er mit § 17 Absatz 1 Satz 1 die Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsbasierter Ermittlung zum Grundsatz erhebt.

Eine Ausnahme macht der Entwurf mit § 17 Absatz 2 Satz 2. Bei Gebäuden mit weniger als 5 Wohneinheiten, für die der Bauantrag vor dem 01. November 1977 gestellt wurde, muss ab dem 01. Januar 2008 ein bedarfsorientierter Energieausweis ausgestellt werden, wenn das Gebäude nicht den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 entspricht; sind die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1977 eingehalten, sind sowohl ein bedarfs- als auch ein verbrauchsorientierter Energieausweis zulässig.

Diese Regelung erscheint geradezu absurd: Nachdem in der langen und zähen politischen Diskussion um die Ausgestaltung des Energieausweises immer wieder betont wurde, dass die Kostenbelastung für den Gebäudeeigentümer möglichst gering ausfallen müsse, wird nun ein für den Eigentümer Kosten verursachendes Prüfverfahren des Ausstellers vorgeschlagen, um zu ermitteln, welcher Art von Energieausweis erstellt werden muss. Vor allem aber ist für den eigentlich Betroffenen, den potentiellen Wohnraumnutzer, in keiner Weise nachprüfbar, ob ihm der richtige Energieausweis vorgelegt wird. Wie soll er feststellen, ob das bewertete Gebäude dem Standard der Wärmeschutzverordnung von 1977 entspricht und deshalb ein Verbrauchsausweis vorgelegt werden darf oder ein Bedarfsausweis vorgelegt werden muss?

Dadurch, dass Absatz 2 Satz 2 nicht auf das Inkrafttreten der Verordnung, sondern auf den 01. Januar 2008 als festes Datum abstellt, wird außerdem die Möglichkeit eröffnet, dass der Eigentümer auch hier seine Verpflichtung mit einem verbrauchsbasierten Ausweis erfüllen kann, soweit die Verordnung bereits im Jahr 2007 in Kraft tritt und auch der Energieausweis im Jahr 2007 ausgestellt wird. Für die hierdurch begründete „Ausnahme von der Ausnahme“ sehen wir keine sachliche Rechtfertigung.

Unseres Erachtens sollte die obligatorische bedarfsbasierte Ermittlung den Regelfall bilden und eine verbrauchsorientierte Ermittlung nur ausnahmsweise zulässig sein. Letztere sollte im Hinblick auf den zu erwartenden erheblichen Ausstellungsbedarf in der Einführungsphase zeitlich begrenzt auf Wohngebäude mit mehr als sieben Wohneinheiten beschränkt werden. Bei einer größeren Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude reduziert sich der Einfluss des individuellen Verbrauchsverhaltens der Nutzer auf das Berechnungsergebnis, so dass eine vorübergehende ersatzweise verbrauchsorientierte Gebäudebewertung vertretbar erscheint.

2. Label

Die Akzeptanz des Energieausweises und seine Wirkung auf das Nachfrageverhalten potentieller Wohnraumnutzer werden wesentlich davon abhängen, dass sich die energetische Bewertung des Gebäudes in einem für technische Laien leicht verständlichen und kommunizierbaren Indikator (Label) widerspiegelt. Für die energetische Kennzeichnung weißer Ware ist das so genannte Treppenlabel mit der Klassifizierung nach Buchstaben (A,B,C usw.) eingeführt und bewährt. Die mit dem Energieausweis verbundene energetische Klassifizierung von Gebäuden sollte deshalb nach diesem Vorbild erfolgen, weil die Bekanntheit und der damit verbundene Wiedererkennungseffekt die Einführung und Verbreitung der energetischen Kennzeichnung von Gebäuden fördern können.

Der Entwurf schlägt demgegenüber nach Anhang 6, Seite 60 ff., die graphische Darstellung des Bewertungsergebnisses in Form eines so genannten Bandtachs vor. Diese Darstellung

ist weder bekannt noch erlaubt sie eine klare Grenzziehung und Einordnung des Bewertungsergebnisses. Letztere ist jedoch Voraussetzung dafür, das Bewertungsergebnis klar kommunizieren zu können und zukünftig etwa in Immobilieninseraten oder Vermietungsanzeigen als Gebäude- beziehungsweise Wohnungsmerkmal mit anzugeben.

3. Modernisierungsempfehlungen

Die dem Energieausweis beizufügenden Modernisierungsempfehlungen sollen Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des bewerteten Gebäudes aufzeigen und geben damit die zentralen Impulse dafür, dass es nicht nur bei der Ermittlung des energetischen status quo eines Gebäudes bleibt, sondern gegebenenfalls das eigentliche Ziel des Ausweises erreicht werden kann, Effizienz steigernde Investitionen in Modernisierungsarbeiten auszulösen. Dazu müssen die Empfehlungen, auch wenn sie eine Maßnahmenberatung und -planung im Einzelnen nicht ersetzen können, den Wohnraumnachfragern ein möglichst klares und konkretes Bild des Modernisierungsbedarfs entwerfen.

Die mit § 20 in Verbindung mit Anhang 10, Seite 70 ff., vorgeschlagene Ausgestaltung der Modernisierungsempfehlungen lässt erkennen, dass hier lediglich an allgemein gehaltene Maßnahmenhinweise gedacht ist, wodurch die Chance vertan wird, die Empfehlungen als wirklichen Impulsgeber für Modernisierungsmaßnahmen zu nutzen.

4. Übergangsvorschriften

§ 29 Absatz 1 des Entwurfs enthält eine Regelung, wonach Energieausweise für Wohngebäude der Baujahre bis 1965 potentiellen Kauf- oder Mietinteressenten ab dem 01. Januar 2008, Energieausweise für später errichtete Wohngebäude ab dem 01. Juli 2008 zugänglich gemacht werden müssen. Vor dem Hintergrund des bereits bestehenden Zeitverzugs bei der Umsetzung der Richtlinie halten wir die mit dieser zeitlichen Abstufung verbundene weitere Verzögerung für nicht gerechtfertigt.