

Der Energieausweis nach EnEV 2009 bei Immobilien

Auswirkungen im Kauf-, Miet- und Baurecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

1. Einleitung

2. Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten

3. Rechtliche Rahmenbedingungen der EnEV 2009

4. Der Energieausweis nach EnEV 2009

5. Auswirkungen des Energieausweises in der kaufrechtlichen Praxis

6. Auswirkungen des Energieausweises in der mietrechtlichen Praxis

7. Auswirkungen des Energieausweises in der baurechtlichen Praxis

8. Auswirkungen des Energieausweises auf die Haftung des Energieberaters

9. Erstellung von Energieausweisen, Vorbereitung des eigenen Immobilienbestandes

10. Zusammenfassung

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Einleitung

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Der Energieausweis nach EnEV 2009 bei Immobilien

Einleitung



Einleitung

Energieausweis ist Produktinformation für Immobilien

Energieausweis gilt für Wohn- und Nichtwohngebäude

Energieausweis gilt für Neubauten und Bestandsbauten

Energieausweis begründet Pflichten (stufenweise ab Juli 2008)

Folge:

Eigentümer, Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber, Haus- und Liegenschaftsverwaltungen, Makler, Auftragnehmer, Architekten, Fachplaner aber auch Energieberater müssen sich frühzeitig informieren.

1. Einleitung

2. Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten

3. Rechtliche Rahmenbedingungen der EnEV 2009

4. Der Energieausweis nach EnEV 2009

5. Auswirkungen des Energieausweises in der kaufrechtlichen Praxis

6. Auswirkungen des Energieausweises in der mietrechtlichen Praxis

7. Auswirkungen des Energieausweises in der baurechtlichen Praxis

8. Auswirkungen des Energieausweises auf die Haftung des Energieberaters

9. Erstellung von Energieausweisen, Vorbereitung des eigenen Immobilienbestandes

10. Zusammenfassung

**Kanzlei am
Steinmarkt**

**RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE**

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

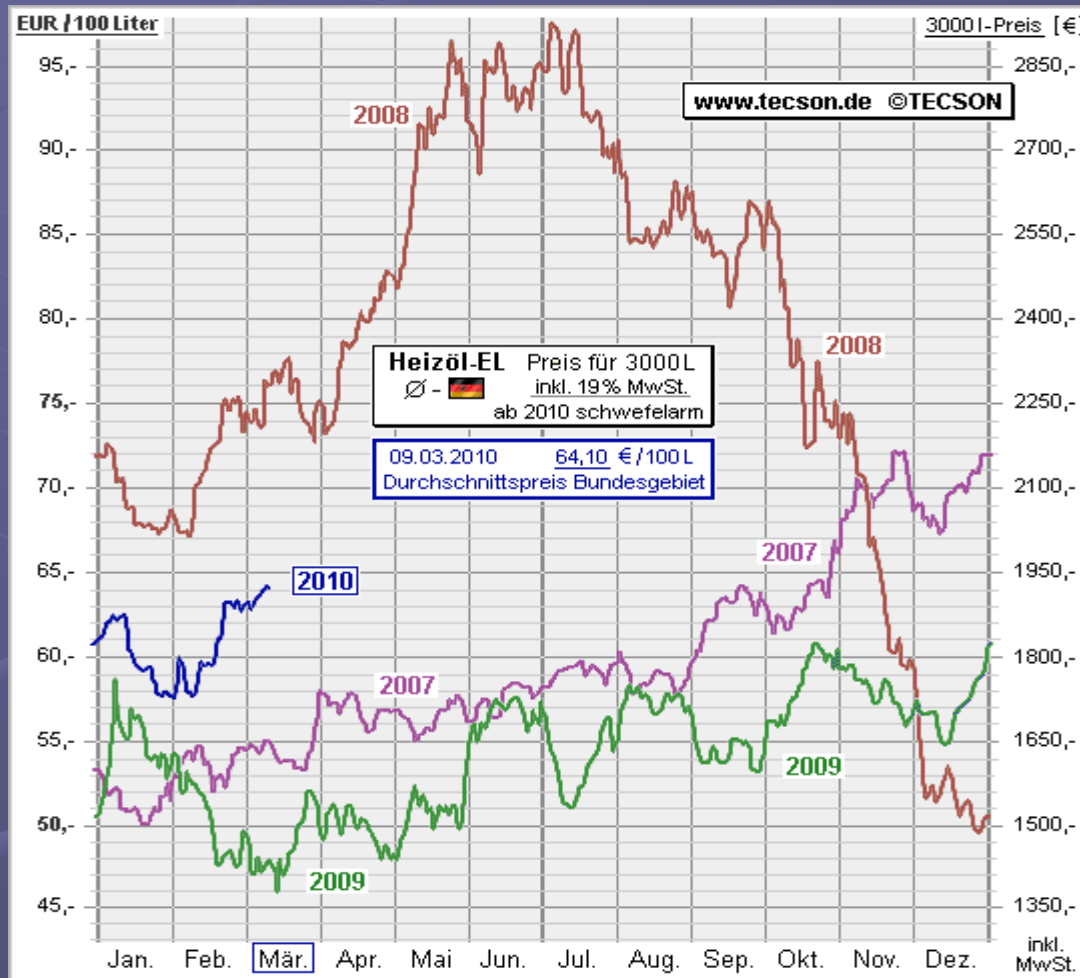
RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Der Energieausweis nach EnEV 2009 bei Immobilien

Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten



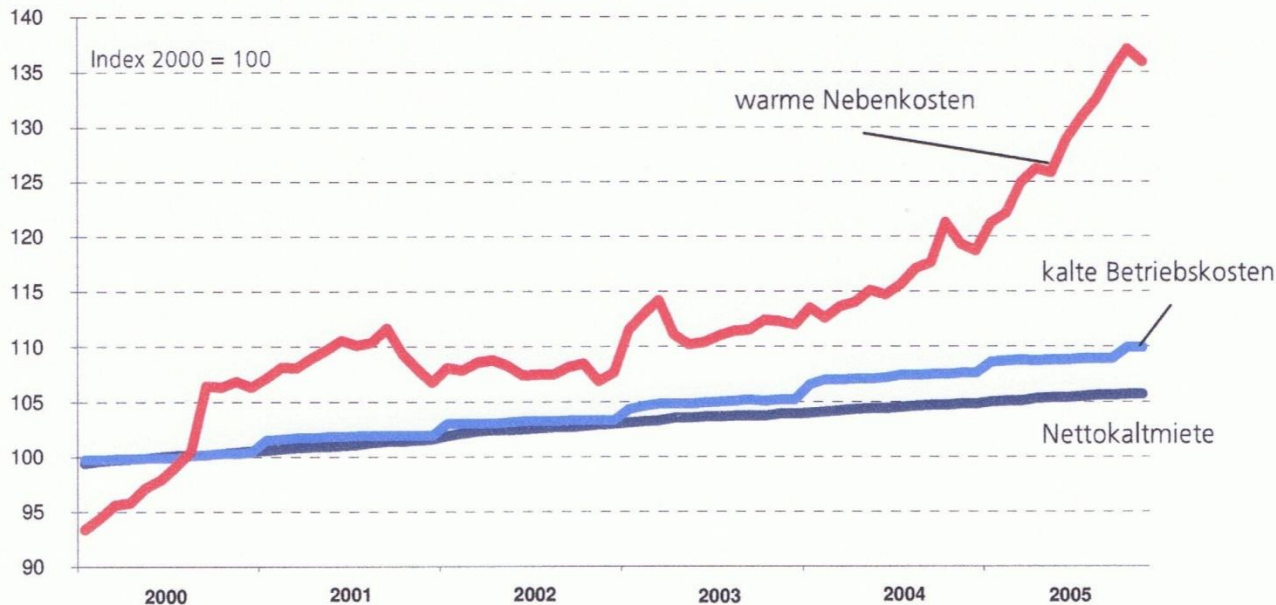
Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten

- 35 bis 40 % des Energieverbrauchs in der BRD entfällt auf die Raumheizung
- Der Gebäudebestand in der BRD setzt sich wie folgt zusammen:
 - a) 80 % der Wohnungen sind älter als 20 Jahre
 - b) 69 % der Wohnungen sind älter als 40 Jahre
- 2/3 der insgesamt 38 Mio. Wohnungen der BRD fallen in die Kategorie unzureichend oder gar nicht gedämmt
- Verbrauchswerte im Jahr in der BRD:
 - a) Der Durchschnittsverbrauch in der BRD liegt bei 230 kWh/m²a
 - b) Der Energieverbrauch nach der EnEV/2007 soll im Neubaubereich bei 70 kWh/m²a (MFH) bzw. 120 kWh/m²a (EFH) liegen.
- Betriebskosten erleben explosionsartigen Anstieg

Der Energieausweis nach EnEV 2009 bei Immobilien

Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten

Entwicklung der Kosten für das Wohnen 2000 - 2005



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; 2005: bis November 2005

Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten

Ergebnis:

- rasanter Anstieg der Energiepreise
- enormer Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

1. Einleitung
2. Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten
3. Rechtliche Rahmenbedingungen der EnEV 2009
4. Der Energieausweis nach EnEV 2009
5. Auswirkungen des Energieausweises in der kaufrechtlichen Praxis
6. Auswirkungen des Energieausweises in der mietrechtlichen Praxis
7. Auswirkungen des Energieausweises in der baurechtlichen Praxis
8. Auswirkungen des Energieausweises auf die Haftung des Energieberaters
9. Erstellung von Energieausweisen, Vorbereitung des eigenen Immobilienbestandes
10. Zusammenfassung

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Rechtliche Rahmenbedingungen der EnEV 2009

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Rechtliche Rahmenbedingungen der EnEV 2009

Grundlagen

Chronik der Rechtsgrundlagen

Richtlinie/Gesetz/Verordnung	Anmerkung
EnEG vom 22.07.1976 = Energieeinsparungsgesetz	
Heizkostenverordnung vom 28.02.1981	
Richtlinie 93/76/EWG vom 13.09.1993 Richtlinie zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen	
Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994	
EnEV vom 16.11.2001 = Energieeinsparverordnung	
Richtlinie 2002/91/EG vom 16.12.2002 Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	
EnEV vom 02.12.2004 = Energieeinsparverordnung	Nachrüstung bei Heizkesseln
EnEG vom 08.07.2005 = Energieeinsparungsgesetz	
EnEV vom 24.07.2007 = Energieeinsparverordnung	Einführung Energieausweis
EnEV vom 18.03.2009 = Energieeinsparverordnung	

Rechtliche Rahmenbedingungen der EnEV 2009

Grundlagen

EU : Richtlinie 2002/91 EG „Gebäuderichtlinie“



BRD: Energieeinsparungsgesetz „EnEG“



BRD: Energieeinsparverordnung „EnEV 2007“



BRD: Energieeinsparverordnung „EnEV 2009“

Richtlinie 2002/91 EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Richtlinie 2002/91 EG „Gebäuderichtlinie“

4 Hauptelemente:

- Gemeinsame Methode zur Berechnung der integrierten Energieprofile
- Mindestnormen für Energieprofile von **neuen** Gebäuden + **bestehenden** Gebäuden
, wenn diese Gegenstand größerer baulicher Veränderungen sind
- **Zertifizierungssysteme**, d. h. **Energieausweise** für **neuen** Gebäude + **bestehenden** Gebäude
- Inspektionen von Heizkesseln + zentralen Klimaanlage

Umsetzungsfrist in nationales Recht: 04.01.2006

Richtlinie 2002/91 EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Artikel 7 RL 2002/91/EG-Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer bzw. dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises darf zehn Jahre nicht überschreiten.

In Gebäudekomplexen kann der Energieausweis für Wohnungen oder Einheiten, die für eine gesonderte Nutzung ausgelegt sind,

- im Fall von Gebäudekomplexen mit einer gemeinsamen Heizungsanlage auf der Grundlage eines gemeinsamen Energieausweises für das gesamte Gebäude oder*
- auf der Grundlage der Bewertung einer anderen vergleichbaren Wohnung in demselben Gebäudekomplex ausgestellt werden.*

Die Mitgliedstaaten können die in Artikel 4 Absatz 3 genannten Kategorien von der Anwendung dieses Absatzes ausnehmen.

Richtlinie 2002/91 EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Artikel 7 RL 2002/91/EG-Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz

(2) Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss Referenzwerte wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte enthalten, um den Verbrauchern einen Vergleich und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zu ermöglichen. Dem Energieausweis sind Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz beizufügen.

Die Energieausweise dienen lediglich der Information; etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieser Ausweise bestimmen sich nach den einzelstaatlichen Vorschriften.

Energieeinspargesetz EnEG „2005“ vom 08.07.2005

BRD-Recht:

Energieeinsparungsgesetz schafft in § 5a EnEG die Rechtsgrundlage für die Einführung des Energieausweises in der BRD zur Umsetzung der Gebäuderichtlinie.

Energieeinspargesetz EnEG „2005“ vom 08.07.2005

§ 5a Energieeinsparungsgesetz (EnEG):

„Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Umsetzung oder Durchführung von Rechtsakten der Europäischen Gemeinschaften durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Inhalte und Verwendung von Energieausweisen vorzugeben und dabei zu bestimmen, welche Angaben und Kennwerte über die Energieeffizienz eines Gebäudes, eines Gebäudeteils oder in § 2 Abs.1 genannter Anlagen oder Einrichtungen darzustellen sind.

Die Vorgaben können sich insbesondere beziehen auf

- 1. die Arten der betroffenen Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen oder Einrichtungen,*
- 2. die Zeitpunkte und Anlässe für die Ausstellung und Aktualisierung von Energieausweisen,*
- 3. die Ermittlung, Dokumentation und Aktualisierung von Angaben und Kennwerten,*
- 4. die Angabe von Referenzwerten, wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte,*
- 5. begleitende Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungen der Energieeffizienz,*
- 6. die Verpflichtung, Energieausweise Behörden und bestimmten Dritten zugänglich zu machen,*
- 7. den Aushang von Energieausweisen für Gebäude, in denen Dienstleistungen für die Allgemeinheit erbracht werden,*
- 8. die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen einschließlich der Anforderungen an die Qualifikation der Aussteller sowie*
- 9. die Ausgestaltung der Energieausweise.*

Die Energieausweise dienen lediglich der Information.