



Die neue Gebäuderichtlinie: Europa auf dem Weg zum Niedrigstenergiehaus

Am 8. Juli 2010 ist eine neue **EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden** in Kraft getreten (Richtlinie 2010/31/EU), die die gleichlautende Richtlinie 2002/91/EG ersetzen soll. Die Regelung soll die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden in den nächsten Jahren deutlich steigern und so dazu beitragen, dass Europa seine Ziele zur Energieeinsparung erreicht.

Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz

Dabei legt Europa selbst keine Mindestanforderungen fest, sondern fordert die Mitgliedstaaten auf, dies selbst zu tun (Art 4). Die Mitgliedstaaten müssen bei ihren Regelungen eine Methode anwenden, die durch die Richtlinie (in Anhang 1, siehe § 3) konkretisiert ist. Die Kommission wird zudem **bis zum 30. Juni 2011** eine Vergleichsmethode zur Berechnung kostenoptimaler Niveaus (Art 2 Nr. 14) für Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vorlegen. Dazu wird sie einen „delegierten Rechtsakt“ erlassen, der für die Mitgliedstaaten verbindlich ist (Art 5)

Bis zum 30. Juni 2012 müssen die Mitgliedstaaten kostenoptimale Niveaus von Mindestanforderungen für ihr Gebiet unter Verwendung des von der Kommission erlassenen Rahmens berechnen und darüber an die Kommission berichten. Bleiben die nationalen Anforderungen an die Effizienz von Gebäuden (in Deutschland etwa die Energieeinsparverordnung 2009) wesentlich hinter dem kostenoptimalen Niveau zurück, besteht eine Rechtfertigungspflicht gegenüber der Kommission (Art 5 Abs. 3) bzw. die Pflicht, einen Plan aufzuzeigen, wie man sich dem kostenoptimalen Niveau nähern will.

Neue Gebäude müssen die im Mitgliedstaat festgelegten Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen (Art 6). Ausdrücklich zu prüfen ist vor Baubeginn der Einsatz der „hocheffizienten alternativen Systeme

- a) dezentraler Energieversorgungssysteme (erneuerbare Energie),
- b) Kraft-Wärme-Kopplung,
- c) Fern-/nahwärme und –kälte,
- d) Wärmepumpen.

Die Überprüfung muss dokumentiert werden.

Bei **bestehenden Gebäuden** entsteht eine Pflicht zur Erfüllung der Mindestanforderungen, sobald diese einer „größeren Renovierung“ (dazu siehe die

Legaldefinition in Art 2 Nr. 10) unterzogen werden (Art 7). Allerdings sind die Anforderungen nur insoweit zu erfüllen, wie dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist. Auch die hocheffizienten alternativen Systeme sollen mit dieser Einschränkung auf Einsetzbarkeit überprüft werden.

Auch **gebäudetechnische Systeme** (Definition in Art 2 Nr. 3) sollen Systemanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz unterworfen werden (Art 8). Zusätzlich sollen Regelungen zur ordnungsgemäßen Installation und angemessenen Dimensionierung, Einstellung und Überwachung erlassen werden. Betroffen sind mindestens

- a) Heizungsanlagen,
- b) Warmwasseranlagen,
- c) Klimaanlage,
- d) Große Lüftungsanlagen,
- e) Kombinationen dieser Anlagen.

Hinsichtlich der Einführung **intelligenter Messsysteme** (smart metering) sollen die Mitgliedstaaten unterstützend tätig werden (Art 8 Abs. 2).

Niedrigstenergiegebäude werden Pflicht

Ziel der Richtlinie ist die Einführung des Niedrigstenergiegebäudes. Auch dessen Eigenschaften werden von den Mitgliedstaaten festgelegt (Art 9 Abs. 3). Nach dem **31. Dezember 2018** dürfen Behörden als Eigentümer nur noch Niedrigstenergiehäuser neu errichten. Zwei Jahre später, nach dem 31. Dezember 2020, gelten diese Anforderungen für alle neuen Gebäude (Art 9 Abs. 1). Die Mitgliedstaaten müssen aber schon zuvor mittels nationaler Pläne die Zahl der Niedrigstenergiegebäude erhöhen. So ist für 2015 ein Zwischenziel zu definieren (Art 11 Abs. 3). Die Kommission kontrolliert die nationalen Pläne und soll „unter gebührender Berücksichtigung des Subsidiaritätsprinzips“ Empfehlungen aussprechen.

Da der Weg zum Niedrigstenergiegebäude kaum ohne staatliche **Finanzierungsinstrumente** erfolgreich beschritten werden kann, schafft die Richtlinie auch insoweit einen Regelungsrahmen (in Art 10). Die Mitgliedstaaten müssen erstmals zum 30. Juni 2011 alle Maßnahmen und Instrumente an die Kommission berichten und diese Berichte regelmäßig aktualisieren. Auch hier soll die Kommission unterstützend und beratend tätig werden.

Strengere Anforderungen an Energieausweise

Die Mitgliedstaaten sollen ein **System für die Erstellung von Energieausweisen** schaffen (Art 11). Er muss Empfehlungen für die verfügbare kostenoptimale oder kosteneffiziente Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz enthalten. Die Empfehlungen müssen technisch realisierbar sein und können eine Abschätzung der wirtschaftlichen Konsequenzen enthalten.

Für **Nichtwohngebäude** soll die Möglichkeit eines freiwilligen Energieausweissystems der Europäischen Union ausgelotet werden. Die Richtlinie setzt hierfür den „einschlägigen Sektoren“ eine Frist bis (Ende) 2011. Insoweit werden die Mitgliedstaaten aufgerufen das System, sollte es zustande kommen, anzuerkennen (Art 11 Abs. 9).

Ausweise müssen ausgestellt werden für Gebäude oder Gebäudeteile, die gebaut, verkauft oder an einen neuen Mieter vermietet werden (Art 12). Gleiches gilt für alle Gebäude, mit mehr als 500 qm Gesamtnutzfläche, die von Behörden genutzt werden und starken Publikumsverkehr aufweisen. Die Gesamtnutzfläche soll am 9. Juli 2015 auf **250 qm** sinken. Bei Bau, Verkauf oder Vermietung muss der Energieausweis dem potenziellen Mieter oder Käufer vorgelegt/ausgehändigt werden. Liegt ein Ausweis vor, muss in Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen der Indikator der Gesamtenergieeffizienz angegeben werden.

Der Ausweis ist (nach Art 13) auszuhängen bei Gebäuden mit mehr als 500qm Gesamtnutzfläche und starkem Publikumsverkehr. Für Gebäude von Behörden wird auch hier der Schwellenwert ab dem 9. Juli 2015 auf 250 qm abgesenkt. Nicht auszuhängen sind die Modernisierungsempfehlungen.

Inspektionspflichten für Heizungs- und Klimaanlage

Heizungs- und Klimaanlage müssen regelmäßig überprüft werden (art 14 und Art 15). Alternativ können die Mitgliedstaaten auch eine systematische Beratung der Nutzer vorsehen. Nach jeder Inspektion ist ein Inspektionsbericht zu erstellen, in dem die Ergebnisse der Prüfungen sowie Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen der Energieeffizienz der kontrollierten Anlage enthalten sein müssen. Der Bericht muss Eigentümer und Mieter ausgehändigt werden (Art 16).

Fachpersonal und Kontrolle

Die Ausstellung der Energieausweise und die Inspektionen müssen in unabhängiger Weise durch qualifizierte und/oder zugelassene Fachleute erfolgen (Art 17) Der Öffentlichkeit werden Informationen über Ausbildung und Zulassung zur Verfügung gestellt. Zudem soll eine Liste der Fachleute veröffentlicht werden.

Deutlich verschärft werden die Anforderungen an die Kontrolle. Für Energieausweise und Inspektionsberichte wird ein unabhängiges Kontrollsystem in den Mitgliedstaaten eingerichtet. Diesem sind alle Ausweise und Berichte zur Verfügung zu stellen (Art 18 mit Anhang 2).

Umsetzung in deutsches Recht

Die deutschen Vorschriften zur Energieeffizienz von Gebäuden, sicher also die EnEV, müssen bis zum **9. Juli 2012** den Vorgaben der Richtlinie angepasst werden. Anwendbar werden die Vorschriften ab dem **9. Januar 2013**. Die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und gebäudetechnischen Systemen (Art 4 bis 8) werden für Gebäude, die nicht von Behörden genutzt werden erst ein halbes

Har später, ab dem 9. Juli 2013, wirksam. Gleiches gilt für die Inspektionspflichten von Heizungs- und Klimaanlageanlagen (Art 14 und 15).

Anmerkungen

1. Es ist im Grundsatz vernünftig, dass die EU es den Mitgliedstaaten überlässt, eigene Vorstellung zum kostenoptimalen Niveau von Energieeffizienz im Gebäudebereich zu entwickeln. Auch die Definition eines Niedrigstenergiehauses wird von Skandinavien bis Andalusien anderen Maßgaben folgen müssen.
2. Auch für Deutschland stehen einige größere Anpassungen des Energieeffizienzrechts bevor. Es sollte dabei bedacht werden, dass auch weiterhin der erforderliche Neubau- und Sanierungsaufwand im Gebäudebestand realisiert werden kann. Zu strenge Anforderungen dürfen nicht zu einem Neubau- und Modernisierungstau führen.
3. Deutlich ausgeweitet wird der Aussagegehalt der Energieausweise. Auch ein Kontrollsystem wird dazu führen, dass sich die Praxis erheblich ändern wird.
4. Inspektionen an Heizungs- und Klimaanlageanlagen werden künftig wohl auch anders zu organisieren sein. Empfehlungen von Experten sollen zu Investitionen führen. Falsche Empfehlungen können aber schnell auch zu Regressforderungen führen.
5. Die neue Gebäuderichtlinie ist nach dem Lissabon-Vertrag erlassen worden. In ihrem Kürzel erscheint jetzt offiziell die EU, nicht mehr die EG. Die Artikel 22 bis 26 befassen sich mit dem Verhältnis von Parlament und Rat zur Kommission, die befristet das Recht erhält, die Richtlinie durch „delegierte Rechtsakte“ zu konkretisieren. Die Erfahrung zeigt, dass in diesen konkretisierenden Regelungen oftmals viele für die Praxis wichtige Details enthalten sind.
6. Die Arbeiten zur Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2012) werden bald aufgenommen werden müssen. Ebenso wird die Kommission sehr bald ihre Vergleichsmethode zur Berechnung kostenoptimaler Niveaus der Gesamtenergieeffizienz vorlegen.

Dr. Hermann Hüwels
DIHK Brüssel, 16. Juli 2010