

GdW-Stellungnahme

Öffentliche Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes im Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen des Deutschen Bundestages am 15.06.2005

Antworten auf den Fragenkatalog der Fraktionen der
CDU/CSU, der FDP, der SPD und Bündnis 90/
DIE GRÜNEN

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0

Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW

47-51, rue du Luxembourg

B-1050 Brüssel

Telefon: +32 2 5 50 16 11

Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de

Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2005

Auflage ()

Umsetzung der EU-Richtlinie

Fragenkatalog der Fraktion der CDU/CSU und der Fraktion der FDP

Geht der Gesetzentwurf über die Regelungen der EU-Richtlinie hinaus, bzw. sollte mit ergänzenden Formulierungen sichergestellt werden, dass im Rahmen der Verordnung gewährleistet bleibt, dass nicht über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinausgegangen werden kann? (Stichworte: Rechtsfolgen von Energieausweisen; die dem Energieausweis beizufügenden Empfehlungen für kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz; Gültigkeitsdauer)

Fragenkatalog der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Enthält der vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes die notwendigen Ermächtigungen an den Verordnungsgeber, damit die Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie für Gebäude zur Einführung der Energieausweise für den Gebäudebestand in der Energieeinsparverordnung inhaltlich umgesetzt werden kann?

Stellungnahme GdW:

Da beide Fragen die direkte Umsetzung der EU-Richtlinie in nationales Recht betreffen, nehmen wir zusammen Stellung:

Die Ermächtigungsnorm § 5a EnEG enthält nicht die notwendigen Ermächtigungen an den Verordnungsgeber, damit die Gesamtenergieeffizienzrichtlinie für Gebäude zur Einführung der Energieausweise umgesetzt werden kann.

Mit ergänzenden Formulierungen muss sichergestellt werden, dass im Rahmen der Verordnung gewährleistet bleibt, dass nicht zu Lasten der Betroffenen über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinausgegangen werden kann. Dies gilt insbesondere für die Rechtsfolgen von Energieausweisen sowie die beizufügende Empfehlung für kostengünstige Verbesserungen der Gesamtenergieeffizienz.

Wir begründen dies wie folgt:

Ermächtigungsnormen müssen den Inhalt, den Zweck und das Ausmaß, d. h. den Rahmen der späteren Verordnung vorgeben (Art. 80 GG) Die Ermächtigungsnorm muss so substantiiert sein, dass bereits aus ihr selbst heraus erkennbar vorausgesagt werden kann, was vom Bürger verlangt wird.

Gegen diese Grundsätze verstößt § 5a EnEG, wenn von der Begrifflichkeit der EU-Gesamtenergieeffizienzrichtlinie abgewichen wird. So wird zunächst der Begriff „Energieeffizienz“ eines Gebäudes und nicht der Begriff „Gesamtenergieeffizienz“ eines Gebäudes wie in der Richtlinie verwendet.

Umsetzung der EU-Richtlinie

Darüber hinaus fehlt die in der EU-Richtlinie gegebene Konkretisierung, dass Empfehlungen für die im Sinne von § 5 Abs. 1 „kostengünstige“ Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz gegeben werden müssen, die Begrenzung nach Artikel 7 Abs. 3 der Richtlinie auf Gebäude über 1.000 m² und schließlich fehlt der Hinweis, dass Energieausweise lediglich der Information dienen.

Dagegen kann nicht argumentiert werden, diese Regelungen könnten in der Energieeinsparungsverordnung nachgeholt werden. Zwar ist es möglich, dass die entsprechenden Vorgaben der Richtlinie später auch in der Energieeinsparungsverordnung geregelt werden, jedoch ist dies aufgrund der anders formulierten Ermächtigungsnorm nicht zwingend. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber, wenn er in der Ermächtigungsnorm derartig wichtige Vorgaben der Europäischen Richtlinie nicht übernimmt, dies bewusst getan hat und insofern für die Verordnung einen Ermächtigungsrahmen abstecken will, der von der Richtlinie abweicht.

Es ist daher zwingend, dass der Gesetzgeber, wenn er sich dazu bekennt, die Vorgaben der Richtlinie 1 : 1 umsetzen zu wollen, die entsprechenden Vorgaben auch in die Ermächtigungsnorm übernimmt.

Hinsichtlich der Regelung, dass der Energieausweis nur zur Information dienen soll und als solcher keine Rechtswirkungen auf das konkrete Rechtsverhältnis haben soll, reicht eine Erwähnung auf Verordnungsebene nicht aus. Diese Regelung muss im Gesetz selbst erfolgen. Die Vertragsfreiheit der Parteien wird bei einer solchen Bestimmung, dass der Energieausweis nur der Information dient und keine Rechtswirkungen auf das konkrete Rechtsverhältnis hat, dann nicht eingeschränkt, wenn ausdrücklich bestimmt wird, dass selbstverständlich Rechtswirkungen eintreten, wenn die Vertragsparteien den Ausweis in den Vertrag einbeziehen.

Unsere Formulierungsvorschläge zum Text des EnEG, insbesondere zu § 5a, finden sich in der Anlage.

Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerung für gesetzlichen Regelungsbedarf

Zu den publizierten Zielen der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude gehört eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Welche Bedeutung hat nach Ihrer Einschätzung die energetische Eigenschaft eines Hauses auf die Kauf- oder Mietentscheidung?

Stellungnahme GdW:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Einfluss der energetischen Eigenschaften eines Hauses auf die Mietentscheidung gering, wie Umfragen zeigen:

Wesentliches Entscheidungskriterium für 40-50% der Mieter bei der Wohnungswahl sind Größe, Verkehrsanbindung, Ausstattung, Kaltmiete und Einkaufsmöglichkeiten. Erst als sechstes Kriterium wurden von ca. 20% der Befragten die Betriebskosten benannt (Umfrage der Berliner Energieagentur im Rahmen des Feldversuches der dena im November / Dezember 2004).

Entscheidungskriterium der Mieter ist dabei nicht die energetische Eigenschaft des Gebäudes, sondern die Höhe der Kosten, die für die Beheizung entstehen.

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass die Betriebskosten bei steigenden Energiepreisen stärker in die Mietentscheidung einbezogen werden. Dabei ist jedoch zu beachten: Bei außergewöhnlich hohen Steigerungsraten der Preise und Gebühren wird auch sehr erfolgreiches Betriebskostenmanagement einschließlich investiver Maßnahmen den Betriebskostenanstieg höchstens abflachen können. Und: Ein Viertel der Mieter spricht sich zwar für energiesparende Maßnahmen aus, solange dadurch keine Kosten für sie entstehen, aber nur 0,5% der Mieter sind bereit, für energiesparende Maßnahmen eine höhere Miete zu zahlen (Umfrage der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung bei 956 Mietern im Oktober 2004).

Gewöhnlich erhöhte sich die Summe der Wohnkosten durch energiesparende Modernisierungsmaßnahmen, Warmmietenneutralität wird nur in wenigen Fällen erreicht.

Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerung für gesetzlichen Regelungsbedarf

Welche Erwartungen an die Modernisierungsbereitschaft bzw. –entscheidungen von Hauseigentümern sind mit der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude verbunden?

Stellungnahme GdW:

Von 1993 bis 2003 wurden durch die Mitglieder des GdW für Modernisierungen 54 Mrd. € oder durchschnittlich 8.000 €/WE aufgewendet. Derzeit weisen 54% der Gebäude einen modernen Standard auf.

Modernisierungsentscheidungen werden in den Unternehmen vor dem Hintergrund komplexer Zusammenhänge getroffen. Große Bedeutung weisen die Faktoren Standort und Wertentwicklung, aber auch ökonomische Zwänge - wie die Höhe nicht finanzierbarer Investitionen, administrative Einflüsse (Hartz IV) oder Mietausfälle - auf. Der energetische Zustand eines Hauses spielt in diesem Zusammenhang eine nachgeordnete Rolle.

Die Einführung von Energieausweisen könnte die Bedeutung des energetischen Zustandes für Modernisierungsentscheidungen stärken, wenn der Energieausweis in der Wohnungswirtschaft akzeptiert wird, das heißt, wenn er praxisgerecht so eingeführt wird, dass er in die wohnungswirtschaftlichen Prozesse des Betriebskosten-Benchmarkings und –managements eingebunden werden kann.

Mit welchen Belastungen müssen die Hauseigentümer durch die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude rechnen? Welche Möglichkeiten werden gesehen, diese gering zu halten?

Stellungnahme GdW:

Eigentümer von Mehrfamilienhäusern gehen von Kosten für bedarfsbasierte Energieausweise von 500 €, aber auch deutlich mehr je Gebäude aus. Dazu kommt der in der Regel erhebliche Aufwand im eigenen Haus, um die Datenlage zu prüfen und die Daten zur Verfügung zu stellen. Für bedarfsbasierte Energieausweise ergeben sich Kostenminderungspotentiale aus Vereinfachung der Datenerhebung und –verwertung sowie Pauschalisierungen.

Mit vergleichsweise geringen Kosten ist ein verbrauchsbasierter Energieausweis zu erstellen. Es ist mit Kosten von 15-20 € zu rechnen, insbesondere wenn er im Rahmen anderer Dienstleistungen (z.B. Energieabrechnung, Heizkostenabrechnung, Betriebskosten-Benchmarking) erstellt wird.

Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerung für gesetzlichen Regelungsbedarf

Halten Sie einen bedarfswertbasierten Energieausweis für wesentlich aufwendiger als einen verbrauchswertbasierten Energieausweis? Wenn ja, muss zur Zielerreichung ein solch aufwendiger Energieausweis eingeführt werden oder können die wesentlichen Ziele nicht auch grundsätzlich mit verbrauchsbasierten Energieausweisen erreicht werden? Sollte gesetzlich geregelt werden, dass beide Methoden für alle Gebäudetypen zuzulassen sind?

Stellungnahme GdW:

Der bedarfsbasierte Energieausweis erfordert die Datenaufnahme der Flächen und Volumina des Gebäudes, des konstruktiven Aufbaus sowie der energierelevanten Details der Anlagentechnik. Diese Daten sind für ältere und nicht modernisierte Gebäude überwiegend nicht vorhanden, da sie in den üblichen wohnungswirtschaftlichen Abläufen nicht verwendet werden oder nur teilweise in Archiven vorhanden sind.

Der verbrauchsbasierte Energieausweis ergibt sich aus den im Unternehmen vorhandenen Daten und verursacht damit vergleichsweise geringe Kosten.

Beide Energieausweise weisen Stärken und Schwächen auf.

So weist der bedarfsbasierte Energieausweis den „Normverbrauch“ des Gebäudes unter festen Randbedingungen aus. Allerdings ergeben verschiedene Tiefen der Datenaufnahme kombiniert mit verschiedenen (vereinfachten oder ausführlichen) Rechenverfahren Ergebnisabweichungen, die durchaus 30% und mehr betragen können. Die im Feldversuch der dena zugelassenen Varianten ergeben insgesamt 12 Möglichkeiten, den Energiebedarf zu berechnen. Weiter bestehen Hinweise, dass das für den Energieausweis verwendete Rechenverfahren die Energieeinsparpotentiale überschätzt.

Der verbrauchsbasierte Energieausweis beschreibt nicht einen „Normverbrauch“, sondern die tatsächliche Energieeffizienz eines Gebäudes; neben der energetischen Qualität von Gebäude und Heizungsanlage sind auch die Qualität des Betriebs der Anlage und die Intensität der Nutzung des Gebäudes enthalten.

Beide Methoden sollten wahlweise zur Erstellung von Energieausweisen zugelassen werden, da sie beide die Zielerreichung gewährleisten.

Sanktionen

Können Mieter oder Käufer auf Grund fehlerhafter Angaben im Energieausweis Schadensersatz gegen Vermieter/Verkäufer im Klageweg geltend machen (z.B. in Höhe der Differenz von Angaben in Energieausweis zum tatsächlichen Verbrauch)?

Stellungnahme GdW:

Soweit der Energieausweis nur der Information dient und von den Vertragsparteien nicht als Argument für Kauf oder Miete benutzt oder nicht in den Vertrag einbezogen worden ist, kann es zu keiner Schadensersatzforderung kommen.

Mit der derzeitigen Formulierung des §5a EnEG sind die Risiken für Eigentümer aber nicht zu vermeiden, weil nicht geregelt ist, dass der Ausweis nur der Information dient. Eine entsprechende Klarstellung ist daher notwendig (siehe Formulierungsvorschlag für einen Absatz 2 zu §5a EnEG).

Im Übrigen stellt die Differenz der Angaben in einem bedarfsbasierten Ausweis zum tatsächlichen Verbrauch keine fehlerhafte Angabe im Energieausweis dar, sondern ergibt sich aus der Methode. Sie lädt jedoch bei Unterstellung einer Sollbeschaffenheit bzw. zugesicherten Eigenschaft regelrecht zum Klagen auf Mietminderung respektive Schadenersatz ein.

War der Energieausweis tatsächlich fehlerhaft, so stellt dies einen Haftungsgrund dar. Der Eigentümer kann vom Mieter haftbar gemacht werden und kann seinerseits beim Ersteller Regress nehmen. Üblicherweise deckt der Ersteller dies mit einer Versicherung ab.

Wäre es zur Klarstellung sinnvoll, im Gesetz zu regeln, dass der Klageweg für die Prüfung der Richtigkeit von Angaben im Energieausweis ausgeschlossen ist?

Stellungnahme GdW:

Der Ausschluss des Klageweges ist nicht sachgerecht. Soweit die Angaben im Energieausweis fehlerhaft sind, muss eine Überprüfung möglich sein. Ein Abschneiden der Rechtsmittel ist wohl mit unserer Rechtsordnung auch kaum vereinbar. Klagen wären jedoch weitgehend ausgeschlossen, wenn eine Klarstellung im Gesetz erfolgt, dass der Ausweis nur der Information dient und er unmittelbar keine Auswirkungen auf das konkret abzuschließende Rechtsverhältnis hat.

Sanktionen

Sehen Sie angesichts der derzeitigen Fassung des § 5a und einer daraus in der Ausstellerbranche entstandenen ersten Rechtsunsicherheit eine verstärkte Inanspruchnahme von Berufshaftpflichtversicherungen der Energieausweis-Aussteller als möglich an?

Stellungnahme GdW:

Fehler in der Erstellung von Energieausweisen sind nicht auszuschließen. Inwieweit dies zu Klagen und Inanspruchnahme von Versicherungen führt, ist derzeit noch nicht abzusehen.

Welche der jetzt im Gesetzentwurf bezeichneten Vorgaben zu § 5a sollten nach Auffassung der Sachverständigen bußgeldbewehrt im Sinne von § 8 sein?

Stellungnahme GdW:

Eine Ausweitung der Tatbestände für Bußgeld ist durch die 1:1-Umsetzung der EU-Richtlinie nicht gedeckt. Eine Erhöhung des Bußgeldes ist nicht verhältnismäßig.

Die Nichtvorlage eines Energieausweises als Verbraucherinformation ist nicht notwendig durch Bußgeld zu bewehren. Insofern ist eine Änderung des § 8 zur Umsetzung der EU-Richtlinie nicht notwendig.

Wie werden die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Bußgeldhöhen von 50.000 € bzw. 5.000 € bewertet? Sind sie im Verhältnis zum Ziel angemessen?

Stellungnahme GdW:

Ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € soll neu gelten bei Nichteinhaltung energetischer Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden sowie die Nichtvorlage von Energieausweisen. Wie bisher ist die Nichteinhaltung von Anforderungen an die Anlagen der Heizung und Warmwasserbereitung Bußgeld bewehrt.

Ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € für die Nichterstellung einer Information (des Energieausweises) ist völlig unangemessen.

Ein Bußgeld von 5.000 € soll gelten bezüglich Überwachung, Anzeige- und Nachweispflichten.

Im bisherigen Energieeinsparungsgesetz bestanden die Bußgelder in Höhe von 50.000 DM bzw. 5.000 DM. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Höhe des Bußgeldes – über eine Umstellung auf Euro hinaus – verdoppelt werden sollte, sondern muss eher als politisch skandalöse Vorgehensweise charakterisiert werden.

Inkrafttreten

Die EU-Richtlinie sieht vor, dass die nationalen Regelungen bis Anfang Januar 2006 in Kraft gesetzt sein müssen, es sei denn, qualifiziertes und/oder zugelassenes Personal steht nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Dann kann die vollständige Anwendung um bis zu drei Jahre verzögert werden.

Wie schätzen Sie – auch in Abhängigkeit von der Entscheidung zu Art und Umfang des Energieausweises – die Möglichkeiten einer geordneten Umsetzung der geplanten Rechtsvorschriften ab Anfang 2006 ein?

Stellungnahme GdW:

Es spricht nichts gegen eine zügige Verabschiedung eines EnEG, das eine klare 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie beinhaltet. Dies wäre dann Basis für eine EnEV, die mit angemessenen Übergangsfristen Energieausweise einführt, welche einfach und kostengünstig für Gebäudeeigentümer und transparent für die Mieter, Käufer und Besucher öffentlicher Gebäude ist.

Inkrafttreten

Fragenkatalog der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Halten Sie die Verabschiedung der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes noch im Juni 2005 für erforderlich, und zwar im Hinblick

- a) *auf die verbleibende Frist zur Umsetzung der Richtlinie (Schaffung der Rechtsvorschriften bis 04. Januar 2006),*
- b) *auf die Notwendigkeit klarer gesetzlicher Grundlagen für die Vorbereitung und Verabschiedung der Änderung der Energieeinsparverordnung (anderenfalls Verzögerung der Gesetz- und Verordnungsgebung bis Mitte 2006),*
- c) *darauf, dass die erwarteten positiven Impulse für die Gebäudesanierung, das Bauhandwerk und die Beschäftigung möglichst frühzeitig gegeben werden,*
- d) *auf die zu vermeidende Gefahr, dass die Initiativen zur Qualifizierung der Fachleute, die Energieausweise ausstellen dürfen, ins Stocken geraten?*

Stellungnahme GdW:

Zu a)

Wird das EnEG im Juni 2005 nicht verabschiedet, kann die EU-Richtlinie in Deutschland wahrscheinlich nicht zum 04.01.2006 umgesetzt werden.

Zu b)

Das EnEG legt nur bei einer tatsächlichen 1:1-Umsetzung der EU-Richtlinie ausreichend klare gesetzliche Grundlagen für die Änderung der EnEV. Diesem Anspruch wird der vorliegende Gesetzentwurf aber nicht gerecht.

Zu c)

Die Erwartungen positiver Impulse für Gebäudesanierung, Bauhandwerk und Beschäftigung erscheinen deutlich überhöht. Diese Wirkungen des Energieausweises werden – wenn überhaupt – nur nach und nach entstehen. Entscheidende Voraussetzungen sind die sukzessive Verminderung der Hemmnisse für energetische Sanierung und ein Energieausweis, der sowohl von Eigentümern als auch von Verbrauchern akzeptiert wird. Grundlage für Sanierungsentscheidungen kann jedoch stets nur eine qualifizierte Beratung und Planung im konkreten Fall sein.

Inkrafttreten

Zu d)

Die Qualifizierung droht nicht ins Stocken zu geraten. Eine zielgenaue Qualifizierung von Fachleuten für die Erstellung von Energieausweisen kann erst erfolgen, wenn die Grundlagen dafür entschieden und öffentlich bekannt sind. Dies erfolgt erst mit der Zustimmung des Bundesrates zur EnEV. Da dies sehr zeitnah zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der EnEV erfolgen dürfte, werden entsprechende Übergangsfristen zwingend notwendig.

**Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
– Bundesrats-Drucksache 195/05**

Änderungsvorschläge des GdW zur Neuregelung in Artikel 1

Nr. 1

c) cc) § 2 Abs. 2 Nr. 7

Nr. 5

§ 5a (Energieausweise)

Nr. 8

§ 8 (Bußgeldvorschriften)

Anlage

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes EnEG-Novelle 2005 - Synopse der Änderungen

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
1	Energiesparender Wärmeschutz bei Gebäuden	keine Änderung	
2	Anforderungen an den Betrieb heizungs- und raumluftechnischer Anlagen sowie von Brauchwasseranlagen (1) Wer heizungs- oder raumluftechnische oder der Versorgung mit Brauchwasser dienende Anlagen oder Einrichtungen in Gebäude einbaut oder einbauen lässt, oder in Gebäuden aufstellt oder aufstellen lässt, hat bei Entwurf, Auswahl und Ausführung dieser Anlagen und Einrichtungen nach Maßgabe der nach den Abs. 2 und 3 zu erlassenden Rechtsverordnungen dafür Sorge zu tragen, dass nicht mehr Energie verbraucht wird, als zur bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist. (2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen die Beschaffenheit und die Ausführung	Energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (1) Wer <u>heizungs-, raumluftechnische, Kühl-, Beleuchtungs- sowie Warmwasserversorgungsanlagen oder –einrichtungen</u> in Gebäude einbaut oder einbauen lässt oder in Gebäuden aufstellt oder aufstellen lässt, hat bei Entwurf, Auswahl und Ausführung dieser Anlagen und Einrichtungen nach Maßgabe der nach den Absätzen 2 und 3 zu erlassenden Rechtsverordnungen dafür Sorge zu tragen, dass nicht mehr Energie verbraucht wird, als zur bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist. (2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen die Beschaffenheit und die Ausführung der in Absatz	

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	runge der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen müssen, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Für zu errichtende Gebäude können sich die Anforderungen beziehen auf 1. den Wirkungsgrad, die Auslegung und die Leistungsaufteilung der Wärmeerzeuger 2. die Ausbildung interner Verteilungsnetze, 3. die Begrenzung der Brauchwassertemperatur 4. die Einrichtungen der Regelung und Steuerung der Wärmeversorgungssysteme, 5. den Einsatz von Wärmerückgewinnungsanlagen 6. die messtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung, 7. weitere Eigenschaften der Anlagen und Einrichtungen, soweit dies im Rahmen der Zielsetzung des Absatzes 1 auf Grund der	1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen müssen, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Für zu errichtende Gebäude können sich die Anforderungen beziehen auf 1. den Wirkungsgrad, die Auslegung und die Leistungsaufteilung der Wärme- <u>und Kälte</u>erzeuger 2. die Ausbildung interner Verteilungsnetze, 3. die Begrenzung der <u>Warm</u>wassertemperatur 4. die Einrichtungen der Regelung und Steuerung der Wärme- <u>und Kälte</u>versorgungssysteme, 5. den Einsatz von Wärmerückgewinnungsanlagen 6. die messtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung, 7. <u>die Effizienz von Beleuchtungssystemen, insbesondere den Wirkungsgrad von Beleuchtungseinrichtungen, die Verbesserung der Tageslichtnutzung, die Ausstattung zur Regelung und Abschaltung dieser Systeme</u> 8. weitere Eigenschaften der Anlagen und Einrichtungen, soweit dies im Rahmen der Zielsetzung des Absatzes 1 auf Grund der technischen Entwicklung erforderlich ist.	Text geht über EU hinaus. Ausreichend ist: 7. Beleuchtungssysteme

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	technischen Entwicklung erforderlich ist. (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend (4) Soweit andere Rechtsvorschriften	(3) keine Änderung (4) keine Änderung	
3	Anforderungen an den Betrieb heizungs- und raumluftheiztechnischer Anlagen sowie von Brauchwasseranlagen (1) Wer heizungs- oder raumluftheiztechnische oder der Versorgung mit Brauchwasser dienende Anlagen oder Einrichtungen in Gebäuden betreibt oder betreiben lässt, hat dafür Sorge zu tragen, dass sie nach Maßgabe der nach Absatz 2 zu erlassenden Rechtsverordnung so instand gehalten und betrieben werden, dass nicht mehr Energie verbraucht wird, als zu ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist. (2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen der Betrieb der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen muss, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Die Anforderungen können sich auf die sachkundige Bedienung, Instandhaltung,	Energiesparender Betrieb von Anlagen (1) Wer <u>heizungs-, raumluftheiztechnische, Kühl-, Beleuchtungs- sowie Warmwasserversorgungsanlagen oder -einrichtungen</u> in Gebäuden betreibt oder betreiben lässt, hat dafür Sorge zu tragen, dass sie nach Maßgabe der nach Absatz 2 zu erlassenden Rechtsverordnung so instand gehalten und betrieben werden, dass nicht mehr Energie verbraucht wird, als zu ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist. (2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen der Betrieb der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen muss, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Die Anforderungen können sich auf die sachkundige Bedienung, Instandhaltung, regelmäßige Wartung, <u>Inspektion</u> und auf die bestimmungsgemäße Nutzung der Anlagen und Einrichtungen beziehen.	

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	tung, regelmäßige Wartung und auf die bestimmungsgemäße Nutzung der Anlagen und Einrichtungen beziehen. (3) Soweit andere Rechtsvorschriften höhere Anforderungen an den Betrieb	(3) keine Änderung	
3a	Verteilung der Betriebskosten Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, dass 1. der Energieverbrauch der Benutzer von heizungs- oder raumluftechnischen oder der Versorgung mit Brauchwasser dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen erfasst wird, 2. die Betriebskosten dieser Anlagen oder Einrichtungen so auf die Benutzer zu verteilen sind, dass dem Energieverbrauch der Benutzer Rechnung getragen wird.	Verteilung der Betriebskosten Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, dass 1. der Energieverbrauch der Benutzer von heizungs- oder raumluftechnischen oder der Versorgung mit <u>Warm</u>wasser dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen erfasst wird, 2. die Betriebskosten dieser Anlagen oder Einrichtungen so auf die Benutzer zu verteilen sind, dass dem Energieverbrauch der Benutzer Rechnung getragen wird.	
4	Sonderregelungen und Anforderungen an bestehende Gebäude	keine Änderung	

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
5	Gemeinsame Voraussetzungen für Rechtsverordnungen (1) Die in den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 bis 4 aufgestellten Anforderungen müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und für Gebäude gleicher Art und Nutzung wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen. (2) In den Rechtsverordnungen ist vorzusehen, daß auf Antrag von den Anforderungen befreit werden kann, soweit diese im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. (3) In den Rechtsverordnungen kann wegen technischer Anforderungen auf Bekanntmachungen sachverständiger Stellen unter Angabe der Fundstelle verwiesen	Gemeinsame Voraussetzungen für Rechtsverordnungen (1) Die in den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 bis 4 aufgestellten Anforderungen müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und für Gebäude gleicher Art und Nutzung wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen. (2) In den Rechtsverordnungen ist vorzusehen, daß auf Antrag von den Anforderungen befreit werden kann, soweit diese im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. (3) In den Rechtsverordnungen kann wegen technischer Anforderungen auf Bekanntmachungen sachverständiger Stellen unter Angabe der Fundstelle verwiesen	

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	werden. (4) In den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 bis 4 können die Anforderungen und – in den Fällen des § 3a – die Erfassung und Kostenverteilung abweichend von Vereinbarungen der Benutzer und von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt und näher bestimmt werden, wie diese Regelungen sich auf die Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten auswirken.	werden. (4) In den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 bis 4 können die Anforderungen und – in den Fällen des § 3a – die Erfassung und Kostenverteilung abweichend von Vereinbarungen der Benutzer und von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt und näher bestimmt werden, wie diese Regelungen sich auf die Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten auswirken. <u>(5) In den Rechtsvorschriften nach den §§ 1 bis 4 können sich die Anforderungen auch auf den Gesamtenergiebedarf oder –verbrauch der Gebäude und die Einsetzbarkeit alternativer Systeme beziehen sowie Umwandlungsverluste der Anlagensysteme berücksichtigen (Gesamtenergieeffizienz)</u>	
5a		<u>Energieausweise</u> <u>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</u>	<u>Energieausweise</u> (1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates in Umsetzung oder Durchführung der Richtlinie 2002/91/EG vorzugeben, welche Angaben und Vergleichskennwerte, die für die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder Teile eines Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert sind, in Energieaus-

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
		<u>eines Gebäudes, eines Gebäudeteils oder in § 2 Abs. 1 genannter Anlagen oder Einrichtungen darzustellen sind. Die Vorgaben können sich insbesondere beziehen auf</u> <u>1. die Arten der betroffenen Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen oder Einrichtungen,</u> <u>2. die Zeitpunkte und Anlässe für die Ausstellung und Aktualisierung von Energieausweisen,</u> <u>3. die Ermittlung, Dokumentation und Aktualisierung von Angaben und Kennwerten,</u> <u>4. die Angabe von Referenzwerten, wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte,</u> <u>5. Empfehlungen für Verbesserungen der Energieeffizienz,</u> <u>6. die Verpflichtung, Energieausweise Behörden und bestimmten Dritten zugänglich zu machen,</u> <u>7. den Aushang von Energieausweisen für Gebäude, in denen Dienstleistungen für die Allgemeinheit erbracht werden,</u>	weisen darzustellen sind. Soweit die Richtlinie dies vorsieht, können sich die Vorgaben insbesondere beziehen auf 1. die Arten der betroffenen Gebäude, 2. den Anlass für die Ausstellung, 3. die Gültigkeitsdauer von Energieausweisen, 4. die Angabe von Referenzwerten, wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte, 5. Empfehlungen für die im Sinne von § 5 Abs. 1 kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz, 6. die Verpflichtung, Energieausweise bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden potentiellen Käufern oder Mietern vorzulegen, 7. den Aushang von Energieausweisen für Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
		<u>8. die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen einschließlich der Anforderungen an die Qualifikation der Aussteller sowie</u> <u>9. die Ausgestaltung der Energieausweise.“</u>	che von über 1000 m², die von Behörden und von Einrichtungen genutzt werden, die für eine große Anzahl Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden sowie 8. die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen einschließlich der Anforderungen an die Qualifikation der Aussteller.. (2) Der Energieausweis dient nur der Information und hat keine Auswirkungen auf das konkrete abzuschließende Rechtsverhältnis, es sei denn, die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich etwas anderes.
6	Maßgebender Zeitpunkt Für die Unterscheidung zwischen zu errichtenden und bestehenden Gebäuden im Sinne dieses Gesetzes ist der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung maßgebend.	Maßgebender Zeitpunkt Für die Unterscheidung zwischen zu errichtenden und bestehenden Gebäuden im Sinne dieses Gesetzes ist der Zeitpunkt der <u>Baugenehmigung oder der bauaufsichtlichen Zustimmung, im übrigen der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes mit der Bauausführung begonnen werden durfte.</u>	

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
7	Überwachung (1) Die zuständigen Behörden haben darüber zu wachen, dass die in den Rechtsverordnungen nach §§ 1 bis 4 festgesetzten Anforderungen erfüllt werden, soweit die Erfüllung dieser Anforderungen nicht schon nach anderen Rechtsvorschriften im erforderlichen Umfang überwacht wird. (2) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Überwachung hinsichtlich der in den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 und 2 festgesetzten Anforderungen ganz oder teilweise auf geeignete Stellen, Fachvereinigungen oder Sachverständige zu übertragen. Soweit sich § 4 auf die §§ 1 und 2 bezieht, gilt Satz 1 entsprechend. (3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Überwachung hinsichtlich der durch Rechtsverordnung nach § 3 festgesetzten Anforderungen auf geeignete Stellen, Fachvereinigungen oder Sachverständige zu übertragen. Soweit sich § 4 auf § 3 bezieht, gilt Satz 1 entsprechend. (4) In den Rechtsverordnungen nach den Absätzen 2 und 3 kann die Art und das Verfah-	Überwachung (1) Die zuständigen Behörden haben darüber zu wachen, dass die in den Rechtsverordnungen <u>nach diesem Gesetz</u> festgesetzten Anforderungen erfüllt werden, soweit die Erfüllung dieser Anforderungen nicht schon nach anderen Rechtsvorschriften im erforderlichen Umfang überwacht wird. im übrigen keine Änderungen	

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	ren der Überwachung geregelt werden; ferner können Anzeige- und Nachweispflichten vorgeschrieben werden. Es ist vorzusehen, dass in der Regel Anforderungen auf Grund der §§ 1 und 2 nur einmal und Anforderungen auf Grund des § 3 höchstens einmal im Jahr überwacht werden; bei Anlagen in Einfamilienhäusern, kleinen und mittleren Mehrfamilienhäusern und vergleichbaren Nichtwohngebäuden ist eine längere Überwachungsfrist vorzusehen. (5) In der Rechtsverordnung nach Absatz 3 ist vorzusehen, dass 1. eine Überwachung von Anlagen mit einer geringen Wärmeleistung entfällt, 2. die Überwachung der Erfüllung von Anforderungen sich auf die Kontrolle von Nachweisen beschränkt, soweit die Wartung durch eigenes Fachpersonal oder auf Grund von Wartungsverträgen durch Fachbetriebe sichergestellt ist. (6) In Rechtsverordnungen nach § 4 Abs. 3 kann vorgesehen werden, dass die Überwachung ihrer Einhaltung entfällt.		
8	Ordnungswidrigkeiten	<u>Bußgeldvorschriften</u>	Keine Änderung des § 8, da durch Umset-

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Rechtsverordnung 1. nach § 2 Abs. 2 oder 3 über Anforderungen an heizungs- und raumluftechnische sowie Brauchwasseranlagen oder nach § 3 über Anforderungen an den Betrieb solcher Anlagen, 2. nach § 4 Abs. 1 oder 2 über Sonderregelungen, ausgenommen Anforderungen an den Wärmeschutz (§ 1 Abs. 2), oder 3. nach § 7 Abs. 4 über die Art und das Verfahren der Überwachung und über Anzeige- und Nachweispflichten zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. (2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark, im	Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Rechtsverordnung <u>1. nach § 1 Abs. 2 Satz 1 oder 2, § 2 Abs. 2, auch in Verbindung mit Absatz 3, § 3 Abs. 2, § 4 oder § 5a Satz 1 oder</u> <u>2. nach § 7 Abs. 4</u> <u>oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund einer solcher Rechtsverordnung</u> <u>zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.</u> <u>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, im übrigen mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.</u>	zuzug der EU-Richtlinie nicht gedeckt.

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	Falle des Absatzes 1 Nr. 3 mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Deutsche Mark geahndet werden.		
9	Änderung des Schornsteinfegergesetzes	gegenstandslos	
10	Berlin-Klausel	gegenstandslos	
11	Inkrafttreten Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft	Inkrafttreten (noch nicht festgelegt)	

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 824 03-0
Telefax: +49 (0)30 824 03-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, Rue du Luxembourg
B-1050 Brüssel
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>