

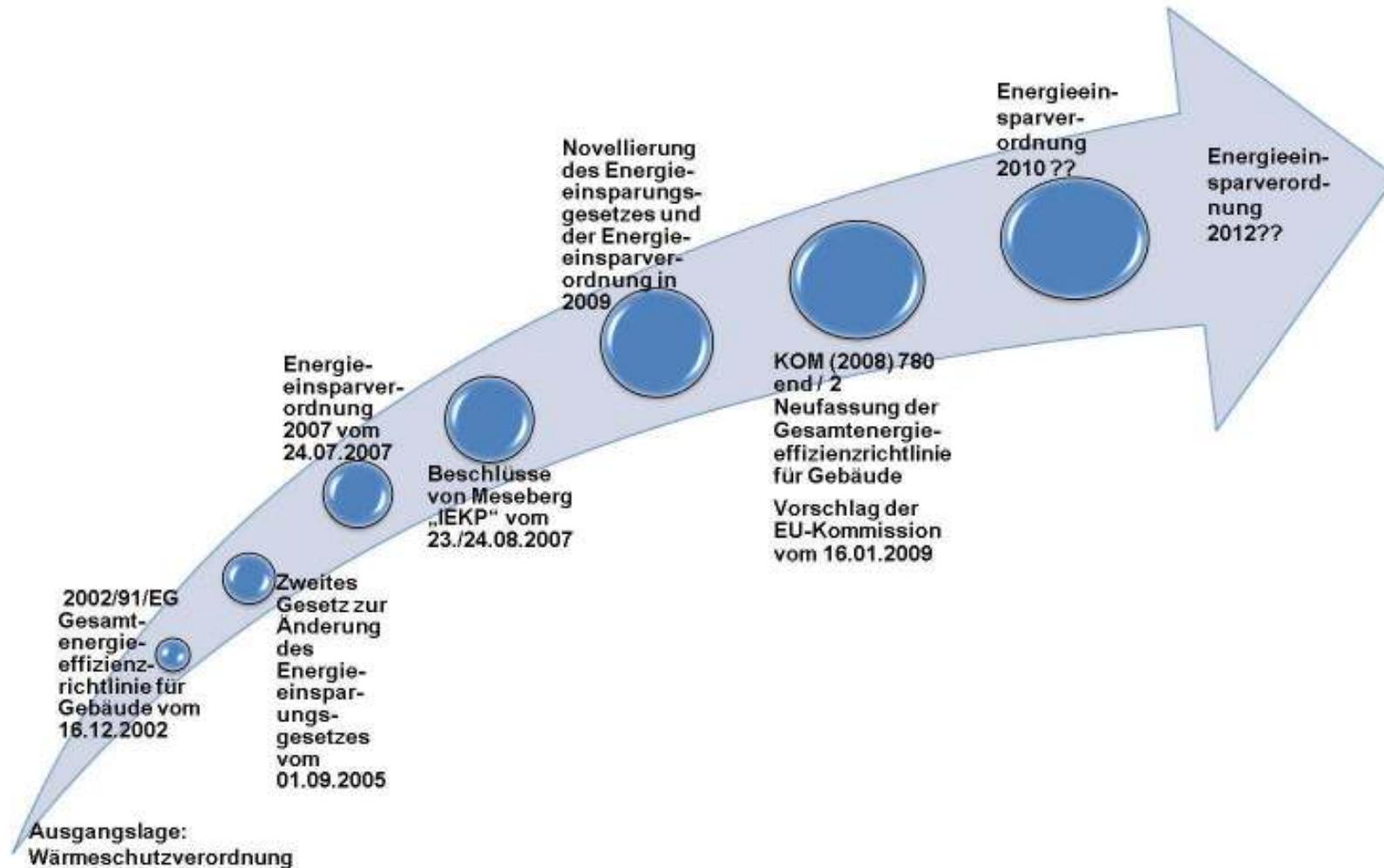
Bewirtschaftung von Wohngebäuden unter energiewirtschaftsrechtlichen Aspekten

Update zur EnEV 2009 Niedriginvestive Maßnahmen Neue rechtliche Regelungen

40. Sitzung AK „Technik“
AGW Arbeitsgemeinschaft Großer
Wohnungsunternehmen
Rostock, 15.10.2009

RA Werner Dorß
FPS – Rechtsanwälte & Notare
Frankfurt am Main

Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (GEEG-RiLi)



Graphik: Ramona Jörg

EnEV 2009 - Neuerungen

- Vorgabe von Grenzwerten für den Energiebedarf
Anwendung von Gebäudereferenzverfahren oder Rechenverfahren der DIN V 18599 auch für Wohngebäude
- Mindestanforderungen an Heizungs-, Kühl- und Raumlufthanlagen sowie Anlagen der Warmwasserversorgung werden zur EnEV 2007 *um 30% erhöht.*
- Mindestanforderungen an den Wärmeschutz werden zur EnEV 2007 *um 15% verschärft.*
- Stufenweise *Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen* nach einer Regelnutzungsdauer von 30 Jahren.
- Einführung von *zusätzlichen ordnungsrechtlichen Maßnahmen* zur Gegensteuerung der Umsetzungsdefizite
- Einführung von *stichprobenartigen Pflichtüberprüfungen* auf Seite der Behörden

Der Energieausweis – EnEV 2009

Energieausweis
Wohngebäude
bedarfsorientiert
(Ausschnitt)

Neue Angaben
nach
EnEV 2009



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
(„Gesamtenergieeffizienz“)
kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ¹⁾

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Ersatzmaßnahme nach § 7 Nr. 2 EEV ²⁾
Die Ersatzmaßnahme wird zu % erfüllt.

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einzelbarkeit

alternativer Energieversorgungssysteme

- nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Erneuerbare Energien werden genutzt für:

- Heizung
- Warmwasser
- Lüftung
- Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung
- Schächtlüftung
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G).

Anwendung DIN V 18599

- Berechnungsgrundlage für Energieausweise für Nichtwohngebäude und wahlweise auch für Wohngebäude
- Komplexe Struktur der DIN V 18599 erfordert Softwareprogramme für die Anwendung
- Berechnungsergebnisse gelten als Nachweis der Einhaltung von Vorschriften u.a. im öffentlichen Baurecht (Baugenehmigungsverfahren, Einhaltung EEWärmeG)
- Berechnungsergebnisse haben Einfluss auf Bewertung bei Nachhaltigkeitszertifizierung

Wärmedämmverbundsysteme

Problempunkt: Fensteröffnungen

- Bei energetischen Sanierungen im Bestand ist WDVS häufig eine einheitliche Maßnahme mit Austausch der Fenster
- Richtig, weil keine Schwachpunkte in der Fassade und Vermeidung von Wärmebrücken
- Konflikt: Dämmung in nennenswerter Stärke auch um Fensterleibung – Glasfläche wird verringert (Schießscharte)
- In der Praxis: Glasflächenreduzierung bis zu 30 %.
- Zusätzliche Reduzierung: Energetisch hochwertige Fenster regelmäßig mit stärkeren Rahmen und mit nochmals kleinerer Glasfläche (bis zu 10 %)
- Gilt bei Wechsel von Einfach- zu Zweifachverglasung ebenso wie bei Wechsel von Zweifach- zu Dreifachverglasungen

§ 21 b EnWG – Smart Metering

Anforderungen an Zähler aus der Energieeffizienz- und -dienstleistungsrichtlinie

- Artikel 13: Individuelle Zähler, welche
 - die tatsächliche Nutzungszeit und den tatsächlichen Energieverbrauch widerspiegeln
 - zu wettbewerbsorientierten Preisen angeboten werden.
- Abrechnungsintervalle so kurz, dass der Kunde den Verbrauch steuern kann.  Einsatz von **elektronischen** Zählern
- Vorbehalt der technischen Machbarkeit und finanziellen Vertretbarkeit sowie dem angemessenen Verhältnis zur erzielten Energieeinsparung.
-  Keine **unbedingte** Pflicht zum Einsatz elektronischer Zähler
- **Zähler sollen Energieeinsparungen ermöglichen durch zeitnahe Kenntnis des Energiekunden von seinem Verbrauchsverhalten**

§ 21 b EnWG – Smart Metering

Der Gesetzgeber handelt mit Anpassung des § 21b EnWG

- Verpflichtung aller Messstellenbetreiber, ab 1. Januar 2010 in Neubauten oder sanierten Gebäuden „intelligente“ Zähler einzubauen.
 - Einbau ist für alle Messstellenbetreiber und Anschlussnutzer verpflichtend
- Verpflichtung aller Messstellenbetreiber, ab 1. Januar 2010 bei bestehenden Messeinrichtungen jeweils „intelligente“ Zähler anzubieten.
 - Einbau ist nicht verpflichtend. Der Anschlussnutzer ist berechtigt, das Angebot zum Zählerwechsel abzulehnen.
- Grenze ist jeweils die technische Machbarkeit und die wirtschaftliche Zumutbarkeit.

Vollkostenvergleich Heizsysteme

Informationen für Verbraucher vom IE Leipzig, 01.12.2008

- Vergleich verschiedener Heizsysteme für Neubau und Bestand in Ein- und Mehrfamilienhäusern unter Vollkostenbetrachtung inkl. Berücksichtigung von entsprechenden Fördermaßnahmen
- Heizsysteme
 - Erdgas- bzw. Heizöl-Brennwert-Kessel
 - Fernwärme
 - Holz-Pellet-Kessel
 - Sole- bzw. Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Ergebnis zeigt Erdgas-Brennwert-Kessel als effizienteste und wirtschaftlichste Versorgungsmöglichkeit

Freistehende Photovoltaikanlagen

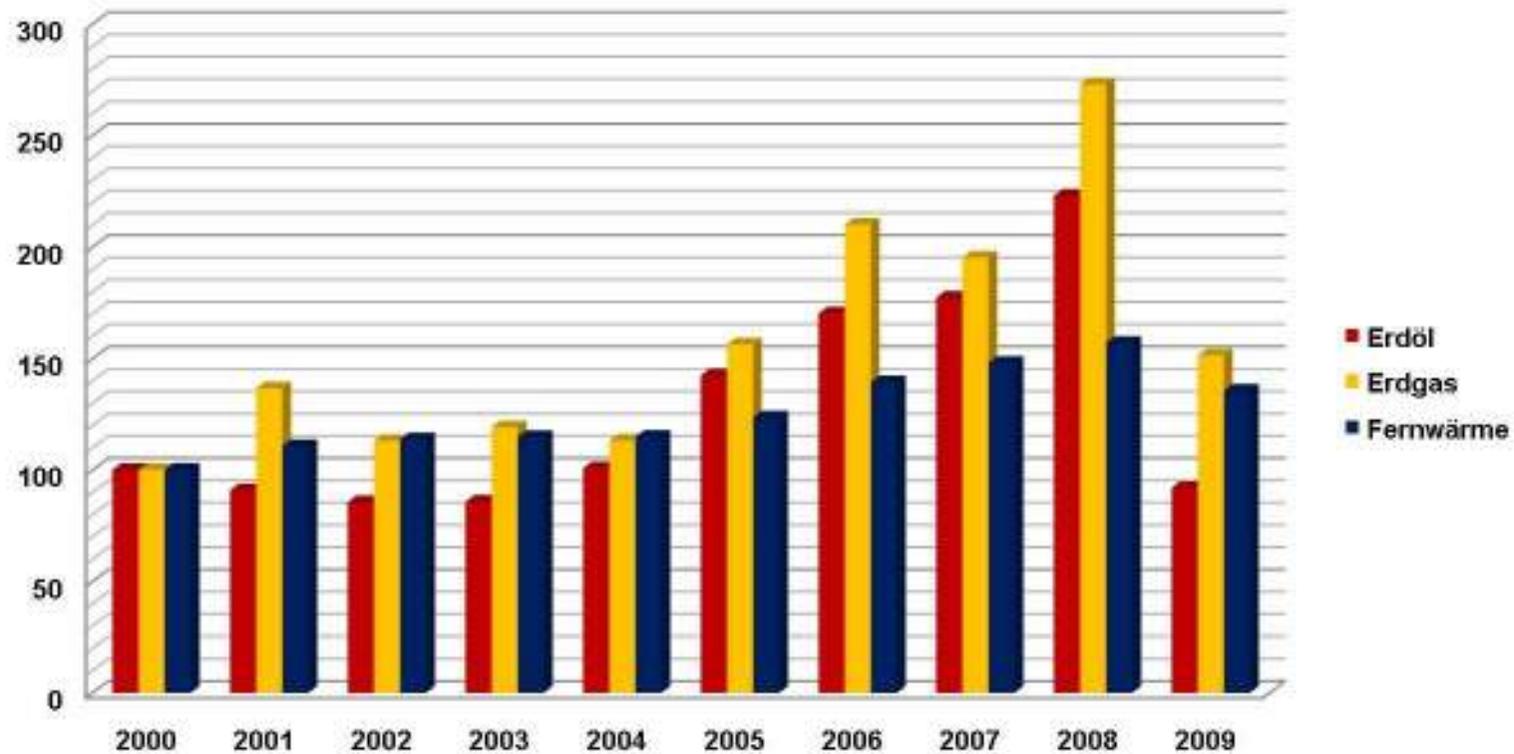
Problematik der Einspeisevergütung

- In § 32 EEG sind die Höhe und die Bedingungen für die Vergütung der Einspeisung der durch solare Strahlung erzeugten Strommenge festgelegt:
- Für freistehende PV-Anlagen ist eine Vergütung nach EEG nur vorgesehen, wenn:
 - die Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch liegt
 - oder
 - die Anlage sich auf einer Fläche nach § 38 Baugesetzbuch (Fläche im Planfeststellungsverfahren) befindet.

Fazit: Nicht jede genehmigungsfähige freistehende PV-Anlage erhält die Einspeisevergütung des EEG.

Preisentwicklung Fernwärme

Energiepreisentwicklung 2000 bis 2009 (Juni)
2000 = 100



Quelle: Destatis, Preise, Daten zur Energiepreisentwicklung, Lange Reihen von 2000 bis Juni 2009
Graphik: Ramona Jörg, FPS – Rechtsanwälte & Notare

Fernwärmeversorgung

Sektorenuntersuchung des BKartA zur Fernwärmeversorgung privater Endkunden vom 9.9.2009

- Rechtsgrundlage: § 32 e GWB
- Die neue Missbrauchskontrolle nach § 29 GWB ist nur anwendbar auf Strom und Gas, nicht auf Fernwärme
- Bei Fernwärme verbleibt es somit bei der allgemeinen kartellrechtlichen Preishöhenkontrolle nach § 19 GWB
- Das BKartA verlangt in seiner Untersuchung detaillierte Auskünfte in elektronischer Form einschl. der Daten zur KWK-basierten Stromerzeugung.
- Zuständigkeit des BKartA richtet sich nach § 48 GWB.

Novellierung Heizkostenverordnung

Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) vom 02.12.2008, in Kraft getreten am 1.1.2009

Änderungen

- Änderungen des Verteilerschlüssels (Umlegungsverhältnis Verbrauch / Fläche) der Heizungs- und Warmwasserkosten durch den Vermieter vereinfacht, z.B. nach Einbau neue Heizung
- Bei Gebäuden, die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1994 nicht erfüllen, mit Öl- oder Gasheizungen versorgt werden und freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, **muss** der Vermieter nach 30/70 (Fläche/Verbrauch) abrechnen.
- Kosten für Verbrauchsanalyse und Eichung können auf die Mieter umgelegt werden.



ARBEITSGEMEINSCHAFT
GROSSER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN



RA Werner Dorß

**Lehrbeauftragter an der
Akademie der Ruhr-Universität
Bochum**

**FPS Rechtsanwälte & Notare
Eschersheimer Landstr. 25 - 27
60322 Frankfurt am Main
Deutschland**

 **Tel: (069) 95 95 7 - 240**

 **Fax: (069) 95 95 7 - 166**

www.fps-law.de

 **dorss@fps-law.de**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Disclaimer:

Die vorliegende Präsentation stellt keine Rechtsberatung oder ein rechtliches Gutachten dar. Die Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen im Zusammenhang mit den in dieser Präsentation genannten Rechtsfragen bedarf einer eingehenden vorherigen Prüfung der individuellen Umstände des Einzelfalles. Jegliche Haftung ist daher ausgeschlossen.