



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

28.07.2015

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung

Die Verordnung zum gebäudeindividuellen energetischen Sanierungsfahrplan – SFP-VO - ergänzt § 9 Absatz 4 und § 16 Absatz 3 des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG). In der Novelle des EWärmeG wird erstmals der Aspekt eines gebäudeindividuellen energetischen Sanierungsfahrplans in das Gesetz aufgenommen, um eine Verbindung zwischen dem gebäudebezogenen Wärmebedarf und einer energetischen Gesamtbetrachtung des Gebäudes unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmebereitstellung herzustellen. Ziel ist die Vermittlung einer auf das Gebäude und die Nutzer angepassten langfristig ausgelegten Sanierungsstrategie für ein einzelnes Gebäude, die so angelegt ist, dass auch bei schrittweiser Sanierung am Ende ein Gebäudezustand erreicht wird, der geeignet ist, das Ziel des nahezu klimaneutralen Gebäudebestands 2050 zu erreichen und als dauerhaft energetisch saniert angesehen werden kann. Dem energetischen Sanierungsfahrplan kommt eine wichtige Informations-, Motivations- und Beratungsfunktion zu.

Angesichts der langen Zeiträume, für die der Sanierungsfahrplan gelten soll, und der entsprechenden Unwägbarkeiten kann keine exakte Planung bis 2050 unter Einbeziehung aller relevanten Faktoren erstellt werden. Es gilt jedoch, die bekannten Einflussfaktoren zu berücksichtigen, soweit im jeweiligen Einzelfall möglich ambitioniertere, auf eine umfassende Sanierung ausgelegte Maßnahmen zu empfehlen und somit strategische Fehlentscheidungen zu vermeiden.

Auch wenn keine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung der darin vorgeschlagenen Maßnahmen besteht, ist zu erwarten, dass eine Vielzahl von Eigentümern auf Grundlage eines Sanierungsfahrplans Maßnahmen durchführen und so, über die Verpflichtungen aus dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz hinaus, einen wesentlichen



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Beitrag zum Klimaschutz leisten. Der energetische Sanierungsfahrplan verfolgt damit das Ziel, Anstoß zum Einsatz erneuerbarer Energien, zur Senkung des Wärmeenergiebedarfs oder zur Durchführung anderer Maßnahmen zu geben und damit dem Modernisierungstau im Gebäudebestand entgegenzuwirken.

Einzelheiten zu den geforderten Inhalten und der Ausstellungsberechtigung bedürfen einer gesonderten Verordnung.

II. Wesentlicher Inhalt

Die Verordnung regelt neben den Zielen und allgemeinen Anforderungen die Einzelheiten, die ein gebäudeindividueller Sanierungsfahrplan aufweisen muss, um im Rahmen des EWärmeG anerkannt zu werden. Dies betrifft die zu erhebenden Ausgangsdaten, die zu untersuchenden Aspekte und die Darstellung der Ergebnisse und Vorschläge. In der Verordnung wird darüber hinaus definiert, wer zur Erstellung eines Sanierungsfahrplans berechtigt ist und welche Erklärungen die Ausstellungsberechtigten gegenüber den Beratungsempfängern abzugeben haben.

Der Sanierungsfahrplan kann zum einen dann erstellt werden, wenn bereits der Anwendungsbereich des EWärmeG betroffen ist, wenn also die Heizanlage getauscht wurde. Des Weiteren soll aber auch honoriert werden, wenn eine Gebäudeeigentümerin oder ein Gebäudeeigentümer im Vorgriff auf eine entstehende Verpflichtung aus dem EWärmeG sein Gebäude energetisch untersuchen lässt. Auch diese vorgezogenen Sanierungsfahrpläne sollen - wenn sie im Zeitpunkt der Heizungserneuerung nicht älter als 5 Jahre sind- im Rahmen der Nutzungspflicht des EWärmeG anerkannt werden.

Für Wohngebäude reduziert die Vorlage eines Sanierungsfahrplans den Pflichtanteil aus § 4 Absatz 1 EWärmeG von 15 % auf 10 %. Er stellt für einige im EWärmeG vorgesehene Erfüllungsoptionen eine sinnvolle Ergänzung dar (z.B. bei 10 % Biometanbezug / Bioölbezug). Für Personen, in deren Eigentum mehrere ggf. gleichartige Gebäude stehen (z.B. Wohnbaugesellschaften), kann alternativ ein sogenannter „Portfolio-Sanierungsfahrplan“ erstellt werden, bei dem Gebäude des Gesamtbe



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

standes untersucht und typisiert werden und dann für einen oder mehrere Gebäudetypen ein Sanierungsfahrplan erstellt wird.

Bei Nichtwohngebäuden kann ein Sanierungsfahrplan zur vollständigen (ersatzweisen) Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben vorgelegt werden. Aufgrund der Vielfalt der Gebäudetypen und Nutzungsarten kann bei Nichtwohngebäuden kein Mustersanierungsfahrplan zur Verfügung gestellt werden. Die Verordnung enthält eine Aufzählung von Aspekten, die im Rahmen einer Energieberatung zu untersuchen und darzustellen sind.

III. Alternativen

Keine. Im Rahmen der Möglichkeit, Sanierungsfahrpläne als (Teil-)Erfüllungsoption ordnungsrechtlicher Vorgaben anrechenbar zu machen, müssen Einzelheiten hinsichtlich Inhalt, Qualität und Ausstellungsberechtigung für einen Sanierungsfahrplan verbindlich geregelt werden. Mit dieser Verordnung wird von der Ermächtigungsgrundlage in § 9 Absatz 4 und § 16 Absatz 3 EWärmeG Gebrauch gemacht.

IV. Wesentliche Ergebnisse der Rechtsfolgenabschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung

1. Dem Sanierungsfahrplan kommt eine wichtige Informations-, Motivations- und Beratungsfunktion zu. Durch die Festlegung von Qualitätsstandards wird sichergestellt, dass Konzepte erstellt werden, deren Umsetzung geeignet ist, CO₂-Emissionen deutlich zu reduzieren. Der im Rahmen eines Sanierungsfahrplans zu untersuchende Einsatz von erneuerbaren Energien, die Senkung des Wärmeenergiebedarfs und der Einsatz von effizienten Technologien tragen dazu bei, die energetische Gebäudesanierung voranzubringen und auf einen klimaneutralen Gebäudebestand 2050 hinzuwirken. Es ist zu erwarten, dass eine Vielzahl der Verpflichteten, die sich für eine (anteilige) Erfüllung nach § 9 EWärmeG entscheiden, auf der Grundlage eines Sanierungsfahrplans energetische Sanierungsmaßnahmen durchführen und so - über die gesetzliche Verpflichtung hinaus - einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

2. Die jährlichen Fallzahlen sind derzeit nicht abschätzbar. Inwieweit sich Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen des EWärmeG für einen Sanierungsfahrplan entscheiden, hängt vom individuellen Gesamtzustand ihres Gebäudes und der persönli-

chen Entscheidung ab, mit welcher Erfüllungsoption oder welcher Kombination die Anforderungen des EWärmeG erfüllt werden sollen. Es ist zu erwarten, dass bei Wohngebäuden die Erfüllungsoptionen „Bioöl“ und „Biomethan“ häufig mit einem Sanierungsfahrplan kombiniert werden. Von der Beimischung haben in der Vergangenheit insgesamt ca. 25 % (Stand 2012) der Verpflichteten Gebrauch gemacht. Bei ca. 35.000 - 40.000 geschätzten Austauschfällen pro Jahr ergäbe sich eine Zahl von rund 9.000 –10.000 Sanierungsfahrplänen, wenn nicht andere Kombinationen gewählt werden würden. Zu berücksichtigen ist, dass auch bereits vorhandene, bis zu 5 Jahre alte vergleichbare Sanierungskonzepte (z.B. BAFA-Vor-Ort-Beratung) anrechenbar sind. Über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle wurden in Baden-Württemberg 2014 rund 1.000 (2013: rund 1500) Vor-Ort-Beratungen gefördert.

3. Der Erfüllungsaufwand für Eigentümerinnen oder Eigentümer von Wohngebäuden (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) beläuft sich - sofern nicht auf bereits vorhandene Sanierungsfahrpläne oder gleichwertige Konzepte zurückgegriffen werden kann- auf durchschnittliche Kosten in Höhe von schätzungsweise 800 - 1000 €. Etwaige staatliche Förderungen sind dabei nicht berücksichtigt.

4. Die Kosten für einen Sanierungsfahrplan belaufen sich bei einem Nichtwohngebäude, auf das das vereinfachte Berechnungsverfahren nach Anlage 2 Nummer 3 der Energieeinsparverordnung Anwendung findet, zwischen 3.000 und 6.000 Euro. Für andere Nichtwohngebäude ist mit Kosten von etwa 3.000 bis 8.000 Euro je Nutzungseinheit zu rechnen. Für die Höhe der Kosten spielen insbesondere die Komplexität der Gebäudegeometrie, Bauteilaufbauten, Anlagentechnik, Beleuchtung, Nutzung sowie der Datenbestand eine wesentliche Rolle.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Exemplarisch lassen sich folgende Kostenkorridore schätzen:

Gebäude	Anzahl der Nutzungseinheiten ¹⁾	Anzahl der Zonen nach DIN V 18599 / EnEV	Kostenkorridor [EURO] ohne MwSt.
Verwaltungs-/ Bürogebäude mit Kantine	2	7 bis 10	6.000 bis 9.000
Verwaltungs-/ Bürogebäude	1	1 ²⁾	3.000 bis 6.000
einfaches Hotel / Pension mit Gastronomie	2	7 bis 10	6.000 bis 10.000
Kita / Schule	1	1 ²⁾	3.000 bis 6.000
Supermarkt / Discounter	1	3 bis 5	4.000 bis 8.000
Krankenhaus mit Reha und Cafeteria	3	> 12	12.000 bis 24.000

¹⁾ bestehend aus einer Hauptnutzung mit mehreren Nebennutzungen

²⁾ vereinfachtes Verfahren nach EnEV Anlage 2 Nummer 3

Quelle: ECONSULT Lambrecht/Jungmann, Oktober 2014

5. Für den Verwaltungsvollzug bei der unteren Baurechtsbehörde entstehen durch diese Verordnung keine Vollzugskosten, die über die ohnehin im Rahmen des EWärmeG anfallenden hinausgingen. Ein Sanierungsfahrplan wird - wie bei jeder anderen Erfüllungsoption im EWärmeG - von der Eigentümerin oder dem Eigentümer bei der zuständigen Behörde vorgelegt. Ein entsprechendes Formular wird zur Verfügung gestellt. Die unteren Baurechtsbehörden haben den Nachweis auf Plausibilität (z.B. formale Vollständigkeit, Ausstellungsdatum) zu prüfen, nicht aber die inhaltliche Richtigkeit des Sanierungsfahrplans zu kontrollieren.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

B. Einzelbegründung

Zu § 1 (Ziele)

Ein gebäudeindividueller energetischer Sanierungsfahrplan zeigt Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern eine Perspektive für das Gebäude auf, die auch die langfristigen Erfordernisse der Energieeinsparung in den Blick nimmt, und zugleich die baulichen, baukulturellen und persönlichen Ausgangsbedingungen berücksichtigt. Damit und durch eine kompakte, ansprechende Form soll er für eine energetische Gebäudesanierung sensibilisieren und motivieren.

Klima- und Ressourcenschutz verlangen ambitionierte Sanierungen, wo immer sie möglich sind. Die Beheizung der Gebäude in Deutschland hat einen großen Anteil an den verursachten Treibhausgasemissionen. Gas und Öl sind außerdem begrenzte Ressourcen. Deshalb hat die Bundesregierung beschlossen, dass der deutsche Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 nahezu klimaneutral sein soll. In Baden-Württemberg ist das Ziel, bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen um 90% gegenüber 1990 zu verringern, im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankert. Im Gebäudebereich besteht ein hohes Einsparpotenzial, da noch viele Gebäude einen hohen Wärmebedarf haben. Um die Klima- und Ressourcenschutzziele zu erreichen, muss der Wärmebedarf zukünftig allerdings deutlich sinken. Dies bedeutet, dass jedes einzelne Gebäude in Baden-Württemberg innerhalb der nächsten vier Jahrzehnte eine hohe energetische Qualität erreichen muss. Die erreichbare Qualität hängt vom individuellen Gebäude ab. Nicht jedes Gebäude kann auf ein entsprechend hohes energetisches Niveau saniert werden. Gebäude, bei denen dies leichter fällt, müssen daher umso ambitionierter verbessert werden.

Bauteile von Gebäuden haben häufig eine Nutzungsdauer von 40 Jahren und mehr. Wenn zum Beispiel heute eine Außenwand gedämmt wird, so wird sie in den nächsten Dekaden nur in seltenen Fällen noch einmal gedämmt werden. Deswegen ist bei Baumaßnahmen bereits heute eine optimale energetische Qualität anzustreben. Wenn alle Bauteile spätestens im Rahmen ihrer regelmäßigen Instandhaltung aufgewertet werden, kann das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands erreicht werden.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Darüber hinaus sind Wärmeerzeugungstechniken zu beleuchten, die den Anteil an erneuerbaren Energien im Wärmemarkt und klimaschonender Kraft-Wärme-Kopplung steigern. Ferner soll Energie eingespart werden bzw. effizient genutzt werden. Der Sanierungsfahrplan zeigt der Eigentümerin und dem Eigentümer auf, dass auch die Sanierung des individuellen Gebäudes langfristig einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Zu § 2 (Begriffsbestimmungen)

In der Vorschrift wird klargestellt, wie verwendete Begriffe im Sinne der Verordnung zu verstehen sind.

Zu Absatz 2

Ambitionierte Einzelmaßnahmen sind zum einen Maßnahmen an der Gebäudehülle (Dach, Außenwand), die die Anforderungen, die die EnEV in Anlage 3 Tabelle 1 an die Gebäudehülle stellt, um mindestens 20 % unterschreitet. Die Anforderung entspricht den Vorgaben in § 8 Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4 EWärmeG. Des Weiteren sind von dem Begriff Maßnahmen der Anlagentechnik erfasst, die das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2050 verfolgen. D.h. es sollte weniger Primärenergie als Erzeugernutzwärme benötigt werden. Regelmäßig wird dies erreicht mit Wärmeerzeugung beispielsweise durch Biomassekessel, Wärmepumpen oder Brennkessel mit kombinierter Solarthermieanlage. Es sollte ein hoher Anteil an erneuerbaren Energien oder effiziente Technologien wie z.B. Kraft-Wärme-Kopplung eingesetzt werden. Sofern das EWärmeG Qualitätsanforderungen stellt, sind diese zu berücksichtigen.

Zu Absatz 3

Vom Begriff des Beratungsempfängers sind Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer ebenso wie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer oder auch Dritte (z.B. Personen, die Gebäude oder Wohnungen mieten oder erwerben möchten oder Angehörige) erfasst. Die Beratung muss sich auf das gesamte Gebäude beziehen, sodass bei Wohnungseigentum die Eigentümergemeinschaft, bei Dritten die Eigentümerin oder der Eigentümer einverstanden sein muss und ge



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

gebenenfalls die notwendigen Unterlagen zur Verfügung stellt und Zugang zu allen relevanten Gebäudeteilen gewährt.

Zu Absatz 4

Bei vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmen sind Nettokosten anzusetzen.

Zu § 3 (Allgemeine Anforderungen)

Die Vorgaben aus § 3 gelten für Wohngebäude und Nichtwohngebäude gleichermaßen.

Zu Absatz 1

Der Sanierungsfahrplan umfasst eine Vor-Ort-Analyse des Gebäudes im Hinblick auf den baulichen Wärmeschutz und die Anlagentechnik für Heizung, Kühlung und Trinkwassererwärmung. Die vereinfachte Datenaufnahme gemäß EnEV hinsichtlich der Geometrien ist nicht zulässig. Sofern Pläne vorhanden sind, sind diese zur Datenaufnahme heranzuziehen. Ansonsten ist Aufmaß zu nehmen.

Das Gebäudeziel muss von der Beraterin oder dem Berater zunächst festgelegt werden. Wie gut das einzelne Gebäude zur klimaneutralen Zukunft beitragen wird, hängt von seinen individuellen Eigenschaften ab. Der Energiebedarf sollte zu ganz wesentlichen Teilen aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Szenarioberechnungen (z. B. IFEU et al. 2015; IWU 2012) zeigen, dass im Mittel über den Gebäudebestand Wohngebäude bezüglich der Qualität der Wärmedämmung (H^*_T) in etwa den Standard „Effizienzhaus 55“ erreichen müssen. Dies ist für heutige Sanierungsvorhaben als ehrgeizig anzusehen, beschreibt aber die grundsätzliche Zielrichtung zukünftiger Sanierungen.

Zu Absatz 2

Nach Fertigstellung und vor einem weiteren Beratungsgespräch vor Ort, ist der Sanierungsfahrplan dem Beratungsempfänger rechtzeitig zu übermitteln, damit dieser sich damit auseinandersetzen und gegebenenfalls nachfragen kann.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Zu Absatz 3

Zu Satz 2: Wenn es nach heutigem Stand der Technik auf Grund der Gegebenheiten vor Ort im Einzelfall oder für einzelne Komponenten nicht möglich ist, ambitionierte Einzelmaßnahmen umzusetzen (beispielsweise aufgrund erhaltenswerter Fassaden, sonstiger Dämmrestriktionen sowie anderer baulicher oder technischer Beschränkungen), so ist im Sanierungsfahrplan aufzuzeigen, welche Maßnahmen statt dessen auf welche Weise durchgeführt werden können.

Zu Absatz 4

Wenn die Erreichung des Ziels aufgrund von besonderen Umständen nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand erreichbar ist, sind diese Gründe schriftlich anzugeben. Gleiches gilt für alle anderen Anforderungen, die in den §§ 3 bis 5 an einen Sanierungsfahrplan gestellt werden und die im Einzelfall nicht dargestellt werden können.

Zu Absatz 5

Zu den zu berücksichtigenden Gegebenheiten gehören beispielsweise Denkmalschutzvorgaben, erhaltenswerte Fassaden oder städtebauliche Satzungen. Die Beachtung rechtlicher Vorgaben im Rahmen einer Umsetzung sowie die ggf. notwendige Einholung von Genehmigungen obliegt dem Gebäudeeigentümer.

Zu Absatz 6

Ein bereits erstellter Sanierungsfahrplan bleibt auch dann für das Gebäude, für das er erstellt wurde, im EWärmeG anrechenbar, wenn eine andere Person Eigentum am Gebäude erwirbt (z.B. durch Veräußerung oder Rechtsnachfolge).

Zu § 4 (Inhalte des Sanierungsfahrplans)

In § 4 wird aufgezählt, welche Inhalte zwingend zu untersuchen und in den Sanierungsfahrplan aufzunehmen sind.

Zu Absatz 1

Nummer 1 beinhaltet allgemeine Vorabinformationen, die einleitend darzustellen sind. Die Nummern 2 bis 4 beziehen sich auf den Ist-Zustand des Gebäudes. Nummer 5 macht Vorgaben zu verschiedenen Sanierungsvarianten, die darzustellen sind.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

In Nummer 6 in Verbindung mit Anlage 1 wird vorgegeben, welche Handlungsfelder jeweils beim Wohngebäude (Nummern 1 bis 4) und beim Nichtwohngebäude (Nummern 1 bis 9) untersucht und beschrieben werden müssen. Nummer 7 besagt, was jeweils im Sanierungsfahrplan dargestellt werden muss, Nummer 8 regelt, welche dem Sanierungsfahrplan zugrunde liegenden Daten in einen Anhang aufzunehmen sind.

Zu Nummer 1

In einem Sanierungsfahrplan ist die individuelle Situation der Eigentümerinnen und Eigentümer zu berücksichtigen. Zusätzlich zu den finanziellen Möglichkeiten werden ihre Nutzungsabsichten und Lebenspläne dabei berücksichtigt. Zu den individuellen Vorteilen einer Sanierung gehören beispielsweise Behaglichkeit, Wertsteigerung, Barrierefreiheit, altersgerechtes Sanieren oder die Verbindung mit ohnehin geplanten Maßnahmen.

Zu Nummer 2

Beispiel für ein gleichwertiges anderes Berechnungsverfahren ist die dynamische Gebäudesimulation oder das Passivhausprojektierungspaket.

Zu Nummer 3

Im Sanierungsfahrplan soll die energetische Qualität des Gebäudes umfassend einerseits für den Ist-Zustand und andererseits – hierzu einen Vergleich ermöglichend – für den Zielzustand sowie ggf. für die jeweils vorgeschlagenen Maßnahmenpakete abgebildet werden.

In der Vorschrift ist angegeben, welche Kriterien dabei zu berücksichtigen sind, wobei sich Unterschiede für Wohn- und für Nichtwohngebäude ergeben. Auf welche Weise die Berücksichtigung der Kriterien im Einzelnen zu erfolgen hat, wird nicht dezidiert vorgeschrieben. Den Anwendern der Norm, d.h. in der Praxis den von den Eigentümerinnen und Eigentümern beauftragten Ausstellungsberechtigten, soll insoweit ein gewisser Spielraum für fachlich tragfähige Umsetzungen eröffnet werden. Auf Grund der für sie geforderten spezifischen Vorbildung (vgl. § 6) wird erwartet, dass sie diesen Spielraum entsprechend den Zielen des Sanierungsfahrplans auf geeignete Weise ausfüllen.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Hintergrund dessen ist, dass es im deutschen Recht keine allgemeingültigen und zugleich umfassenden Vorgaben für eine Bewertung von Gebäuden unter Berücksichtigung sämtlicher aufgeführter Kriterien gibt, deren entsprechende Anwendung hier verbindlich vorgegeben werden könnte:

Die Maßstäbe der Energieeinsparverordnung (EnEV) erstrecken sich mit ihrem Hauptkriterium des Primärenergiebedarfs derzeit auf die primärenergetische Bewertung des Gebäudes (unter Einschluss des Endenergiebedarfs als Bestandteil der Berechnung), während auf Grundlage des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes für Bestandsgebäude der Wärmeenergiebedarf maßgebend ist (vgl. § 3 Nr. 4 EWärmeG), für Neubauten nach Maßgabe des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) wiederum der Wärme- und der Kälteenergiebedarf.

Die Qualität der Gebäudehülle findet im Wärmeenergiebedarf bzw. Nutzwärmebedarf des Gebäudes mittelbar ihren Niederschlag, auf andere Weise im Rahmen des Primärenergiebedarfs nach dem Konzept der EnEV. Einen unmittelbaren Ausdruck findet sie wiederum in den Kenngrößen der EnEV für den Transmissionswärmeverlust des Gebäudes oder einzelner Bauteile.

Die Energieeffizienz der Heizung als Aggregat wird in den Maßstäben der EnEV für den Primär- und Endenergiebedarf mittelbar berücksichtigt. Für viele verbreitete (neue) Heizungen sieht wiederum die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 811/2013¹ eine bestimmte Art der Effizienzkennzeichnung vor.

Die verursachten CO₂-Emissionen werden in keinem der Systeme ausdrücklich zum Gegenstand gemacht.

Vor diesem Hintergrund erscheint die verbindliche Vorgabe eines bestimmten Systems für die Bewertung der energetischen Gebäudequalität und ihre Darstellung nicht zweckmäßig, auch wenn es aus fachlicher Sicht Modelle gibt, in denen sämtliche Kriterien auf geeignete Weise berücksichtigt werden. Zudem ist nicht auszuschließen, dass sich die Vorgaben relevanter rechtlicher Bestimmungen wie der EnEV und des EEWärmeG in absehbarer Zeit ändern, insbesondere da politisch angestrebt wird, beide Systeme abzugleichen.² Indem hier auf die Forderung nach einem bestimmten Vorgehen bei der Berücksichtigung der Kriterien verzichtet wird,

¹ ABI. EU 2013 Nr. L 239 S. 1.

² Vgl. die Entschließung des Bundesrates in BR-Drs. 113/13 (B), S. 44 ff.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

können die Ausstellungsberechtigten auf Änderungen anderer Rechtsvorschriften ggf. Rücksicht nehmen.

Unter „Berücksichtigung“ der genannten Kriterien ist zu verstehen, dass sämtliche Kriterien im Sanierungsfahrplan in die Bewertungen einbezogen werden. Das kann auf unterschiedliche Weise geschehen. So ist es zum Beispiel möglich, die primärenergetischen Verluste durch Anwendung des in der EnEV entwickelten Maßstabs des Primärenergiebedarfs mit abzubilden. Ebenso ist es möglich, stattdessen aus der Energieeinsparverordnung nur die Berechnung für den Endenergiebedarf zu übernehmen und das Wärmeversorgungssystem unter Berücksichtigung von Primärenergiefaktoren zu bewerten. Die CO₂-Emissionen können ebenso gesondert ausgewiesen wie z.B. im Rahmen von Primärenergiefaktoren modifizierend mitberücksichtigt werden.

§ 4 Absatz 1 Nummer 3, auf den in Nummer 7 d) Bezug genommen wird, fordert, nach Möglichkeit quantitative Bezugsgrößen zu verwenden, also die energetischen Bewertungen in Zahlen- oder Skalenform auszudrücken (z.B. durch Angaben wie kWh/m² oder die Anwendung einer Bewertungsskala zur Aufteilung in Energieeffizienzklassen).

Es soll ebenso möglich sein, einzelne Kriterien jeweils gesondert zu betrachten, als auch sie innerhalb von zusammenführenden Kenngrößen zu berücksichtigen (s.o. für den Primärenergiebedarf und das Wärmeversorgungssystem).

Für Wohngebäude sind beispielsweise neben der Angabe des Endenergiebedarfs folgende zusammenfassende Kenngrößen geeignet: „Gebäude“ und „Wärmeversorgung“. Die energetische Qualität der Kenngröße „Gebäude“ kann dabei über die spezifische Erzeugernutzwärmeabgabe bewertet werden. Sie berücksichtigt den Nutzenergiebedarf für Heizung und Warmwasser und damit die energetische Qualität der Gebäudehülle mit ihren Transmissions- und Lüftungswärmeverlusten sowie solaren und internen Gewinnen. Zusätzlich werden die Verluste von Speichern, Rohrleitungen und Wärmeübergabe berücksichtigt.

Die Kenngröße „Wärmeversorgung“ berücksichtigt neben der Effizienz des Wärmeerzeugers auch den Energieträger, also den Einsatz erneuerbarer Energien. Dafür ist der Quotient aus dem spezifischen Jahres-Primärenergiebedarf und der spezifischen



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Erzeugernutzwärmeabgabe eine geeignete Kenngröße. Dabei fließen die Effizienz des Erzeugers, die Hilfsenergie und die Qualität des Brennstoffs (Anteil erneuerbarer Energien) ein.

Um die Ergebnisse sämtlicher energetischer Bewertungsaspekte im Sanierungsfahrplan zusammenfassend anschaulich abzubilden könnte eine Darstellung beispielsweise durch eine Zuordnung wie in der folgenden Skala erfolgen:

	Gesamt- bewertung Endenergie- bedarf [kWh/m ² a]	Bewertung Gebäude q _{outg} [kWh/m ² a]	Bewertung Wärme- versorgung q _p /q _{outg}
A+	<30	<30	<0,4
A	<50	<45	<0,7
B	<75	<60	<1
C	<100	<85	<1,1
D	<130	<115	<1,2
E	<160	<145	<1,3
F	<200	<170	<1,5
G	<250	<220	<1,6
H	≥250	≥220	≥1,6

Das zuständige Landesministerium soll zur Erleichterung der Anwendung Hinweise und Muster für geeignete Konzepte zur Darstellung der Inhalte eines Sanierungsfahrplans veröffentlichen können, die aber unverbindlich bleiben und nicht als Vorgaben zu verstehen sind (vgl. Absatz 2).

Soweit für einzelne Kriterien keine Angaben gemacht werden können, ist der Pflicht durch fachlich begründete Erläuterung Genüge getan (vgl. § 3 Absatz 4).

Zu Nummer 4

Die Energiekosten im Ist-Zustand für Heizung, Trinkwarmwasser und Hilfsenergie sind sowohl bedarfs- als auch verbrauchs-basiert zu errechnen. Die verbrauchs-basierten Energiekosten werden berechnet aus dem arithmetisches Mittel des Energie



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

verbrauchs für Heizung und Trinkwarmwasser in der Vergangenheit. Dabei sind mindestens die Abrechnungen aus einem zusammenhängenden Zeitraum von 36 Monaten zugrunde zu legen, der die jüngste vorliegende Abrechnungsperiode einschließt. Eine Klimabereinigung ist nicht erforderlich. Wenn das Gebäude im betrachteten Zeitraum für längere Zeit leer stand, ist der Verbrauch entsprechend zu bereinigen. Der ermittelte Verbrauch wird multipliziert mit dem aktuellen Kundenpreis je Kilowattstunde des Energieträgers. Die bedarfsbasierten Energiekosten berechnen sich aus dem Endenergiebedarf für Heizung, Trinkwarmwasser und Hilfsenergie multipliziert mit den jeweiligen aktuellen Kundenpreisen je Kilowattstunde der Energieträger.

Zu Nummer 5

Häufig können die vorgeschlagenen Arbeiten aus den verschiedensten Gründen nicht in einem Zug ausgeführt werden. Beispielsweise sind viele Gebäude teilsaniert. Eine vorzeitige erneute Bearbeitung von Bauteilen führt in der Regel zu wirtschaftlichen Nachteilen. Auch können vermietete Bestände oft nur schrittweise saniert werden. Häufig erlaubt die finanzielle Ausstattung der Bauherren keine umfassende Sanierung in einem Zug. Doch auch eine schrittweise Modernisierung führt zum Ziel. Bei einer schrittweisen Sanierung mit hohen Qualitätsansprüchen müssen bei jedem Schritt schon die nächsten Schritte bedacht werden, damit am Ende alles zueinander passt. Bei der Beratung werden für jeden Sanierungsschritt die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zu Sanierungspaketen zusammengestellt. Für jeden Sanierungsschritt werden die einzelnen Maßnahmen angegeben, aus denen sich der jeweilige Schritt zusammensetzt, die zu erreichenden U-Werte nach Sanierung einzelner Bauteile, den empfohlenen Zeitraum oder Auslöser für den Schritt an. Bei Wohngebäuden ist entsprechend den Bedürfnissen des Eigentümers entweder ein Fahrplan für eine Sanierung „in einem Zug“ oder die „schrittweise Sanierung“ zu erstellen.

Bei Nichtwohngebäuden sind die beiden Varianten „in einem Zug“ oder „schrittweise“ zu untersuchen, es können aber abweichend davon auch zwei unterschiedlich ambitionierte Sanierungsvarianten untersucht werden. Eine der beiden Varianten muss allerdings den Anforderungen nach § 3 Absatz 3 entsprechen.

Zu Nummer 6



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Bei Nichtwohngebäuden sind zusätzlich zu den in Anlage 1 aufgeführten Nummern 1 bis 4 noch weitere zusätzliche Handlungsfelder (Nummern 5 bis 9) zu untersuchen. Sollte eine Nummer oder ein entsprechender Unterpunkt überhaupt nicht in Frage kommen, ist kurz darzustellen, warum kein geeigneter Vorschlag gemacht werden kann.

Zu Nummer 7

Zu a) Der CO₂-Ausstoß wird bedarfsbasiert berechnet.

Zu b) Dämmstoffe und Heizungstechnik werden sich in Zukunft weiterentwickeln, Kosten und Fördermittel werden sich verändern. Daher muss der Beratungsempfänger darauf hingewiesen werden, dass vor der Ausführung der einzelnen Schritte immer eine sorgfältige Planung nach dem jeweiligen Stand der Technik erfolgen soll.

Zu c) Die Energiekosten werden einerseits ohne Berücksichtigung der Kostensteigerung gezeigt - also mit den aktuellen Brennstoffpreisen. Andererseits werden sie auch mit hochgerechneten zu erwartenden Brennstoffpreisen für das Jahr 2050 gezeigt. Dazu wird in der Beratung eine mittlere jährliche reale Brennstoffkostensteigerung angesetzt.

Dies gilt für alle vorgeschlagenen Sanierungsvarianten.

Zu d) Für die geeigneten Kenngrößen zur Darstellung der Energieeffizienz gilt das zu Nummer 3 Ausgeführte entsprechend.

Zu e) Beispielsweise ist auf die Ausführung und Vorbereitung von Bauteilanschlüssen hinzuweisen. Wärmeerzeuger und baulicher Wärmeschutz sollen nach Möglichkeit in allen Zwischenzuständen aufeinander abgestimmt sein, zumindest abgestimmt werden können.

Zu f) Zu den öffentlichen Fördermöglichkeiten gehören Förderprogramme des Bundes, des Landes und der Kommunen.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Zu h) Es soll dargestellt werden, ob Energiedienstleistungen, Contracting oder ÖPP grundsätzlich in Betracht kommen. Es ist aber keine detaillierte Ausarbeitung von konkreten Konzepten gefordert.

Zu Nummer 8:

In einem Anhang sind die den Berechnungen zugrunde liegenden Eingabedaten und Annahmen aufzuführen. Der Anhang kann im Einverständnis mit dem Beratungsempfänger auch elektronisch zur Verfügung gestellt werden.

Zu b) Eine nicht gesicherte Datengrundlage liegt z.B. vor, wenn keine Pläne mehr vorhanden sind oder Baustoffe/ verwendete Materialien nicht eindeutig bestimmbar sind.

Zu k) Es sind die für § 4 Absatz 1 Nummer 3 und Nummer 7 d) erforderlichen Energiebedarfsgrößen zu berechnen.

Nach Absatz 1 erforderliche Daten können beim Nichtwohngebäude z.B. einem Energiemanagementsystem nach DIN EN ISO 50001:2011 oder einem Energieaudit nach DIN EN 16247-1:2012 entnommen werden, sofern sie den Anforderungen an den Sanierungsfahrplan entsprechen. Damit wird die Erstellung des Sanierungsfahrplans erleichtert und kostengünstiger.

Zu Absatz 2

Das Muster, basierend auf fiktiven Zahlen, fasst für Wohngebäude alle wesentlichen Aspekte in anschaulicher Weise zusammen. Das Muster, das die Anforderungen dieser Verordnung wiedergibt, kann für die Darstellung des vom Berater individuell erstellten Berichts zugrunde gelegt werden. Das Umweltministerium kann ein solches Muster und Werkzeuge für die Erstellung auf seiner Internetseite zur Verfügung stellen.

Zu Absatz 3

Eine Vor-Ort-Beratung gemäß der Richtlinie über die Förderung der Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden vom 19. September 2009 (BAnz AT 25. September 2009) sowie gemäß der fortgeschriebenen Richt



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

linien über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort vom 11. Juni 2012 (BANz AT 25. Juni 2012) und vom 29. Oktober 2014 (BANz AT 12. November 2014) gilt für Wohngebäude als Erfüllung der Anforderungen an einen Sanierungsfahrplan im Sinne dieser Verordnung. Die Ausstellungsberechtigung wird dabei unterstellt, eine gesonderte Erklärung nach Anlage 3 wird nicht gefordert. Zu beachten ist allerdings, dass der Sanierungsfahrplan nach § 9 Absatz 3 EWärmeG im Zeitpunkt des Heizanlagenaustauschs nicht älter als 5 Jahre sein darf. Ein Energiesparcheck (ESC) erfüllt die Anforderungen dieser Verordnung nicht.

Zu § 5 (Portfolio-Sanierungsfahrplan, Sanierungsfahrplan bei Gebäudekomplexen)

Absatz 1 regelt den Portfolio-Sanierungsfahrplan. Die Vorschrift enthält eine Sonderregelung für Wohngebäude, die entweder einen Gebäudekomplex im Sinne von § 3 Nummer 12 EWärmeG bilden oder Gebäude, die Teil eines Gesamtgebäudebestands aus mindestens zwei Gebäuden sind. Alle erfassten Gebäude müssen im Eigentum derselben Person stehen. Ein Portfolio-Sanierungsfahrplan ist ein Sanierungsfahrplan für ein Typgebäude zuzüglich der Zuordnung vergleichbarer Gebäude zum Typgebäude. Es besteht für die Eigentümerin oder den Eigentümer keine Pflicht, alle in ihrem oder seinem Eigentum stehenden Gebäude zu erfassen und einem Typgebäude zuzuordnen. Ein Portfolio-Sanierungsfahrplan kann auch nur für einen Teil des Gebäudebestands erstellt werden.

Die Vergleichbarkeit der verschiedenen Gebäude ist das entscheidende Kriterium für die Zuordnung zu einem Typgebäude. Die Vergleichbarkeit bezieht sich auf die Art und Beschaffenheit der jeweiligen Gebäude und ihrer Wärmeversorgung. Von einem vergleichbaren Baujahr ist auszugehen bei +/- 5 Jahren oder wenn die Gebäude beispielsweise in dieselbe baujahrbezogene Kategorie gemäß IWU (Institut für Wohnen und Umwelt) -Typgebäude- Klassifizierung fallen. Für Nichtwohngebäude muss sich die Vergleichbarkeit darüber hinaus auf die Art der Nutzung, der Raumkonditionierung (Heizung, Kühlung, Befeuchtung) und der raumluftechnischen Anlagen beziehen.

Der Sanierungsfahrplan für ein Typgebäude muss den Anforderungen an einen Sanierungsfahrplan für ein Einzelgebäude entsprechen. Der Mustersanierungsfahrplan



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

kann verwendet werden. Die Zuordnung des bzw. der anderen Gebäude sowie die Vergleichbarkeit wird von der ausstellungsberechtigten Person bestätigt.

Der Portfolio-Sanierungsfahrplan kann dann für jedes Gebäude, das von ihm erfasst ist und in dem die Heizanlage getauscht wird, zur anteiligen, bzw. bei Nichtwohngebäuden zur vollständigen Erfüllung der gesetzlichen Pflicht vorgelegt werden.

Absatz 2 sieht bei Wohngebäuden weitere Besonderheiten für Gebäudekomplexe im Sinne von § 3 Nummer 12 EWärmeG vor, wenn kein Portfolio-Sanierungsfahrplan nach Absatz 1 erstellt wird.

Zu § 6 (Ausstellungsberechtigung)

Zu Absatz 1

Die Ausstellungsberechtigung für Sanierungsfahrpläne im Wohngebäudebereich orientiert sich im Hinblick auf die Qualifikation inhaltlich an den Vorgaben der Richtlinie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort (Vor-Ort-Beratung) vom 29. Oktober 2014. Die in Anlage 2 festgehaltenen Mindestinhalte und Eingangsvoraussetzungen für die geforderte Weiterbildungsmaßnahme entsprechen ebenfalls den Anforderungen für die Vor-Ort-Beratung.

Zu Absatz 2

Mit den definierten Vorgaben dürfen Personen, die beispielsweise beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für das Programm „Energieberatung im Mittelstand“ (Richtlinie vom 28. Oktober 2014) akkreditiert sind, auch den Sanierungsfahrplan für Nichtwohngebäude ausstellen. Anders als beim BAFA genügt alternativ zur Fortbildung der Nachweis einer durchgeführten und dokumentierten Energieberatung, die den Anforderungen an den Sanierungsfahrplan genügt. Beim Sanierungsfahrplan für Nichtwohngebäude bezieht sich die 2-Jahres-Frist auf den Zeitpunkt der Beratung, anders als die 2-Jahres-Frist beim BAFA (dort ab Zeitpunkt der Akkreditierung).

Zu Absatz 3



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Dass die Voraussetzungen nach Absatz 1 oder Absatz 2 erfüllt werden, hat die ausstellende Person eines Sanierungsfahrplans gegenüber dem Beratungsempfänger schriftlich zu bestätigen und auf Verlangen nachzuweisen.

Zu Absatz 4

Um sicher zu stellen, dass Beratungsempfänger neutral beraten werden und sich die ausstellende Person bei der Beratung nicht von eigenen wirtschaftlichen Interessen leiten lässt, muss sie eine Unabhängigkeitserklärung abgeben und ggf. erhaltene Provisionen offenlegen. Verstöße führen zum Verlust der Ausstellungsberechtigung. Falsche Angaben können nach § 23 Absatz 2 Nummer 1 EWärmeG mit einem Bußgeld geahndet werden. Auch behörden- und unternehmensinterne Mitarbeiter sind ausstellungsberechtigt, wenn sie über die geforderte Qualifikation verfügen und unabhängig beraten.

Zu § 7 Inkrafttreten

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten. Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass dieser Rechtsverordnung (§§ 9 Absatz 4, 16 Absatz 3 EWärmeG) ist zum 1. Juli 2015 in Kraft getreten. Für den kurzen Zeitraum zwischen Inkrafttreten des EWärmeG und Verkündung der Verordnung ist eine Rückwirkung ausnahmsweise zulässig, da das Vertrauen des Verpflichteten insoweit nicht schutzwürdig ist. Bereits in diesem Zeitpunkt (1. Juli 2015) war mit einer Regelung auf der Grundlage von §§ 9 Absatz 4, 16 Absatz 3 EWärmeG zu rechnen.