



Es kam nicht über Nacht und doch urplötzlich... Lange belächelt und als nicht umsetzbar betitelt, beweist uns Spanien nun, das auch hierzulande Immobilien-Eigentümer sich an europäische Gesetze zu halten haben. Lange wurde die Forderung von Brüssel von fast allen Marktteilnehmern ignoriert – nun ist sie in aller Munde:

## **Certificado de eficiencia energética – Energieeffizienz-Zertifikat**

### **Ab 1. 6.2013 ein MUSS – der Energieausweis für Spanien**

Mit der EG Richtlinie 2002/91/EG, und der überarbeiteten Fassung 2010/31/EU vom 19. Mai 2010, wurden die europäischen Staaten verpflichtet, die energetische Berechnung mittels eines sog. Energieausweises (certificado de eficiencia energética) für Neu- und Bestandsbauten vorzugeben und gesetzlich zu regeln.

Bereits seit September 2006 ist es auch in Spanien zwingend erforderlich bei Neubauten dieses Zertifikat in der Baugenehmigung mit einzureichen.

Mit in Krafttreten des königlichen Dekrets (RD 235/2013) vom 5. April 2013 sind nun auch alle Bestandsbauten von dieser Regelung betroffen, die entweder vermietet oder verkauft werden sollen. Das Ziel der Richtlinie ist es die CO2 Emissionen, sprich die Treibhausgase, zu reduzieren.

#### **Was sagt das Zertifikat aus?**

Das Energiezertifikat zeigt anhand von sieben Stufen die Energieeffizienz eines Gebäudes an, beginnend von den Energieeffizienzklassen A bis G.

Hierbei spiegelt die Energieeffizienzkategorie A (dunkelgrün) die bestmöglichen Eigenschaften wider, die Klasse G (dunkelrot) die schlechtesten. Das Ergebnis wird anhand einer Plakette, ähnlich wie bei Elektrogeräten, angegeben.

#### **Wer benötigt dieses Zertifikat und wann wird es benötigt?**

Ab dem 01. Juni 2013 ist jeder Verkäufer oder Vermieter einer Immobilie verpflichtet, dieses Zertifikat vorzulegen.

Diese Verpflichtung besteht nicht erst bei Vertragsunterzeichnung oder auf Nachfrage, sondern bereits bei der Bewerbung der Immobilie ist die Energieeffizienzkategorie mit anzugeben.

So ist die Plakette auf Webseiten von Immobilienanbietern oder auch Zeitungsanzeigen bereits in der Werbung zu veröffentlichen, um dem Interessenten (Verbraucher) eine weitere Entscheidungshilfe zu bieten.

Bei Nichteinhaltung dieser gesetzlichen Regelung sind Strafen vorgesehen, die bei leichten Vergehen bis ca. € 3.005.- betragen, bei schweren bis zu ca. € 601.012.-. Da auch in Deutschland vielfach erst nach Einführung von hohen Strafen reagiert wurde, hat man sich hier entschieden gleich durchzugreifen.

Wie es letztendlich in der Praxis gehandhabt werden wird – man weiß es noch nicht.

#### **Vereinfacht:**

Kein Verkauf – keine Vermietung – noch nicht einmal die Werbung für eine solche Immobilie ist ohne Energieausweis mehr erlaubt!

#### **Welche Objekte müssen das Zertifikat haben?**

Betroffen von der Regelung sind alle zu Wohnzwecken genutzte Objekte, die vor dem Jahr 2007 erbaut wurden, aber auch öffentliche Gebäude wie Büros und Lokale. Ausgenommen von der Regelung sind lediglich Objekte die weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben, oder beispielsweise die Mietdauer kürzer als 4 Monate/Jahr ist. Weitere Ausnahmen sind z. B. religiöse Einrichtungen, historische Gebäude, Werkstätten oder landwirtschaftliche Anlagen.

### **Vereinfacht:**

Wenn Sie ein normales zu Wohnzwecken errichtetes Gebäude besitzen, oder Eigentümer einer Wohnung sind die größer als 50m<sup>2</sup> Nutzfläche hat, dann fallen Sie unter die Regelung und Sie sollten schnellstens diesen Antrag stellen...

### **Wer darf das Zertifikat ausstellen?**

Die Ausstellung der Zertifikate ist in Spanien ausschließlich Architekten, technischen Architekten, Ingenieuren und technischen Ingenieuren mit fundierten Kenntnissen in den dafür entwickelten Computerprogrammen CE3 und CE3X vorbehalten. Im Gegensatz zu Deutschland, wo neben den oben genannten Berufsgruppen auch Handwerksmeister, staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker, wie aber auch Personen aus dem Baustoff-Fachhandel oder Energiefachberater hierzu berechtigt sind.

### **Welche Parameter und Informationen sind für das Zertifikat wichtig?**

Der von Ihnen Beauftragte, benötigt viele Informationen – auch wenn Sie nicht alle zur Hand haben werden.

Neben dem Baujahr und den zu diesem Zeitpunkt gültigen Normen sind Angaben zu machen über die Bauweise und die Bauart. Dies bezieht sich beispielsweise auf den Mauerwerksaufbau, Dachaufbau, Fenster und Fensteröffnungen, mögliche Wärmebrücken und auf die Ausrichtung des Gebäudes. Die hier ermittelten Daten geben Aufschluss auf den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) eines Bauteils, sprich dessen Wärmedämmeigenschaften.

Hiernach kann berechnet werden, wie viel Energie notwendig ist, ein Objekt zu heizen oder zu kühlen, bzw. wie viel Energie dabei durch schlechte Dämmeigenschaften verloren geht. Neben diesen Daten wäre noch die Dichtigkeit (Luftdichtheit) der Gebäudehülle wichtig, die aber nur anhand spezieller Messtechniken (Blower-Door-Test) zu ermitteln ist.

Daneben sind ebenfalls Informationen über die elektrischen Anlagen wie Heiz- und Kühlgeräte und deren Verbrauch in der Auswertung zu verarbeiten.

### **Wie sind diese Informationen zu ermitteln?**

Die Leistung / der Energieverbrauch ist meist noch ohne Probleme, anhand von technischen Datenblättern der Hersteller zu ermitteln. Schwieriger gestaltet sich dies aber oftmals bei der Berechnung der Konstruktion (Mauerwerksaufbau, Dachaufbau, etc.) von Objekten älteren Baujahrs. Liegen keine genauen Angaben durch vorhandene Planunterlagen, Baubeschreibungen, Rechnungen oder andere Nachweise über die Bauweise vor, berechnet das Programm die zum Bauzeitpunkt üblichen Wärmedämmeigenschaften.

### **Vereinfacht:**

Liegen diese Daten NICHT oder nur teilweise vor, oder können - aus welchen Gründen auch immer - nicht beschafft werden, besteht die Möglichkeit einer „NICHT BEKANNT“ Antwort.

### **Welche Verpflichtungen bestehen neben dem Zertifikat?**

Im Gegensatz zu Deutschland gibt es in Spanien im Prinzip keine.

Selbst die schlechteste Energieeffizienzklasse **G** führt nicht zu Sanktionen oder zur Verpflichtung eine energetische Sanierung durchzuführen. Allerdings wird vermutet, dass Objekte mit mangelhaften energetischen Eigenschaften zukünftig schlechter vermietet oder verkauft werden können.

Dies wiederum könnte zu einer Ankurbelung des Bauwesens in Spanien führen, da beispielsweise durch den nachträglichen Einbau von neuen Fenstern, oder das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems die energetische Bewertung eines Gebäudes verbessert werden kann.

### **Vereinfacht:**

Auch wenn Ihre Immobilie sehr schlecht abschneiden sollte und somit zu der voraussichtlich größten Gruppe von Immobilien in Spanien gehört, wird dies keine weiteren Verpflichtungen nach sich ziehen.

### **Was kostet ein Energiezertifikat?**

Der Gesetzgeber hat hier keine Vorgaben gemacht, sodass es sich hier um frei verhandelbare Preise handelt.

#### **ISBtech erhebt hier folgendes Honorar:**

- bis 50 Quadratmeter 150 Euro,
- bis 100 Quadratmeter 210 Euro,
- bis 150 Quadratmeter 235 Euro,
- bis 200 Quadratmeter 260 Euro,
- bis 250 Quadratmeter 285 Euro,
- bis 300 Quadratmeter 310 Euro und darüber hinaus auf Anfrage

#### **Vereinfacht:**

Preise sind nicht vorgeschrieben und es kann bei den verschiedenen Anbietern zu Preisunterschieden kommen.

### **Und was bedeutet das nun alles für SIE?**

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, sind Sie als Immobilieneigentümer verpflichtet, unverzüglich ein solches Zertifikat anfertigen zu lassen, da ohne diesen Energieausweis, Ihre Immobilie noch nicht einmal auf dem Markt angeboten werden darf. Weder von Ihnen privat noch von einem Makler. Weder im Internet, noch in Anzeigen noch in Aushängen.

Bitte kommen Sie in diesen eh schon schwierigen Zeiten, dieser Verpflichtung schnellstens nach, damit es nicht zu unliebsamen Problemen, Verzögerungen und eventuellen Strafen kommt.

Wo Sie das Zertifikat beantragen können?

**[HIER !!!! Zur Datenerhebung](#)**