

Sonderdepesche:
Energieeffizienz -
Zertifikat

Mai 2013

► Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Wer benötigt dieses Zertifikat?	3
3.	Welche Objekte müssen das Zertifikat haben?	3
4.	Wer darf das Zertifikat ausstellen?	4
5.	Welche Parameter und Informationen sind für das Zertifikat wichtig? ..	4
6.	Wie sind diese Informationen zu ermitteln?	4
7.	Welche Verpflichtungen bestehen neben dem Zertifikat?	5
8.	Welche Strafen sind bei Nichtbeachtung zu erwarten?	5
9.	Fazit.	5
10.	Haftung	6
11.	Ansprechpartner	7

1. Einleitung

Da wir von unserer Mandantschaft intensiv wegen dem neuen Gesetz über das "Certificado de eficiencia energética" (Energieeffizienz-Zertifikat) befragt werden, haben wir mit unserem langjährigen Praxiskontakt folgenden Text für Sie verfasst.

Mit der EG Richtlinie 2002/91/EG, und der überarbeiteten Fassung 2010/31/EU, wurden die europäischen Mitgliedsstaaten verpflichtet, einen sogenannten Energieausweis für Neu- und Altbauten gesetzlich vorzuschreiben. Seit der Einführung der spanischen Baunormen CTE (CÓDICO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN) im Jahr 2007 ist es bereits Pflicht, eine Energiebedarfsberechnung für Neubauten durch den Architekten erstellen zu lassen. Mit dem Erlass des königlichen Dekrets Nr. 235/2013 vom 5. April 2013 sind in Spanien von dieser Regelung nun auch alle Bestandsobjekte betroffen, die vor dem Jahr 2007 erstellt wurden. Ziel der Einführung der neuen Gesetze ist die Reduzierung des CO₂ Ausstoßes, sprich der Treibhausgase.

2. Wer benötigt dieses Zertifikat?

Ab dem 01. Juni 2013 ist jeder Verkäufer oder Vermieter einer Immobilie verpflichtet, dieses Zertifikat vorzulegen. Im Gegensatz zu anders lautenden Meldungen besteht diese Verpflichtung nicht erst bei Vertragsunterzeichnung oder auf Nachfrage, sondern bereits bei der Bewerbung der Immobilie (Zeitungsanzeigen, Internetplattformen, etc). Nicht betroffen von der Regelung sind Vermietungen oder Verkäufe, die vor dem 01. Juni 2013 erfolgen.

3. Welche Objekte müssen das Zertifikat haben?

Betroffen von der Regelung sind alle zu Wohnzwecken genutzten 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 m² 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.

4. Wer darf das Zertifikat ausstellen?

Die Berechnung des Energiebedarfs von Gebäuden ist in Spanien ausschließlich Architekten, technischen Architekten, Ingenieuren und technischen Ingenieuren mit fundierten Kenntnissen in den dafür entwickelten Computerprogrammen (z.B. CE3 und CE3X) vorbehalten. Die schriftliche Ausfertigung der Energiebedarfsberechnung ist bei der zuständigen Behörde durch den Eigentümer einzureichen und registrieren zu lassen. Erst nach der Prüfung und Registrierung durch die Behörde ist das Zertifikat gültig.

5. Welche Parameter und Informationen sind für das Zertifikat wichtig?

Neben dem Baujahr und den zu diesem Zeitpunkt gültigen Normen sind Angaben über die Bauweise und die verwendeten Baumaterialien zu machen. 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 über 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 den Informationen zur Gebäudehülle ist weiterhin noch die Gebäudetechnik detailliert aufzunehmen, wie beispielsweise die Heiz- und Kühltechnik, oder auch die Beleuchtung.

6. Wie sind diese Informationen zu ermitteln?

Die Leistung / der Energieverbrauch der gebäudetechnischen Anlage ist meist noch problemlos 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, sind diese Daten vor Ort zu ermitteln, zu schätzen oder als unbekannt zu bezeichnen. Diese Daten werden in die vorgegebenen

Programme eingegeben, welche den Energiebedarf des Gebäudes automatisch berechnen.

7. Welche Verpflichtungen bestehen neben dem Zertifikat?

Im Gegensatz zu Deutschland gibt es in Spanien im Prinzip keine. Selbst die schlechteste Energieeffizienzklasse führt nicht zu Sanktionen oder zur Verpflichtung eine energetische Sanierung durchzuführen. Allerdings wird vermutet das 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 Einbau von neuen Fenstern, dem nachträglichen Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems oder den Einbau regenerativer Energie die energetische Bewertung eines Gebäudes verbessert werden kann.

8. Welche Strafen sind bei Nichtbeachtung zu erwarten?

Mit Querverweisen auf die Verbraucherschutzgesetze und täglichen neuen Veröffentlichungen werden Strafen von bis zu ca. € 600.000.- bei Nichteinhaltung des neuen Gesetzes angedroht, wobei Strafen zwischen € 300.- (geringe Vergehen) und € 6.000.- (schwere Vergehen) als wahrscheinlich erachtet werden. Als schwere Vergehen werden beispielsweise falsche Angaben in der Berechnung eingestuft, oder auch die Verwendung von gefälschten Zertifikaten. Neben den monetären Strafandrohungen kann es aber auch zur Auflösung der Kauf- oder Mietverträge kommen, sollte das Zertifikat nicht ordnungsgemäß vorgezeigt oder übergeben werden.

9. Fazit

Nach unseren vorliegenden Informationen gibt es nach wie vor noch kein offizielles Antragsformular zur Erlangung des gültigen Energiezertifikats durch die zuständigen Behörden. Somit ist zu erwarten, dass ab dem 1. Juni 2013 nur noch „Neubauten“ auf dem Immobilienmarkt beworben, verkauft oder vermietet werden können, sollte das Gesetz eingehalten werden ...

Hinweis: Am 22. Juni 2013 um 19.00 Uhr wird eine Informationsveranstaltung zum Thema „Energiepass in Spanien“ durchgeführt. Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.msp-academia.com.

10. Haftung

Diese Sonderdepesche dient ausschließlich zu Informationszwecken. Für den Inhalt können wir keine Haftung übernehmen, obwohl sie auf Informationen beruht, die wir als sehr zuverlässig erachten. Die genutzten Informationsquellen ändern sich täglich durch Rechtsprechung auf europäischer, landesspezifischer und/oder regionaler Ebene. Weiterhin kann der Transfer mit elektronischen Medien Änderungen hervorrufen. Wir können deshalb keine Zusicherung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Ausgewogenheit abgeben und auch keine diesbezügliche Haftung oder Verantwortung übernehmen. Jede Entscheidung bedarf geeigneter und fallbezogener Aufbereitung und Beratung und sollte nicht alleine aufgrund dieses Dokumentes erfolgen.

Hamburg / Palma de Mallorca im Mai 2013

11. Ansprechpartner

Matrol Servicios y Peritajes

Internationales Ingenieur- und Sachverständigenbüro

C/. Marina 104
07620 Lluçmajor
Tel. +34 – 971 10 40 25

Mail: info@matrol.es
www.matrol.es

&

Asesor Fiscal - Steuerberater

Dipl. Kfm. Willi Plattes

n° colegiado 862

European@ccounting

Center of Competence ®

Cami dels Reis 308

Complejo Ca'n Granada, Torre A, 2º

E-07010 Palma de Mallorca

Tel. 0034 971 679 418

Mail: Willi@Plattes.net
www.europeanaccounting.net

