

Die Pflichten der EnEV

Die EnEV 2007, die aktualisiert am 1. Oktober 2007 in Kraft trat, wurde erlassen, um Primärenergie einzusparen. Dabei sind die entscheidenden Kriterien für den Wohnbau der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung sowie der spezifische Transmissionswärmeverlust der Hüllfläche.

Novellierung
der EnEV

Die Anforderungen an einen Neubau sind nach den aktuellen Vorgaben der EnEV relativ gering und orientieren sich eher an der aktuellen Ökonomie. Viele Bauwillige lassen sich jedoch nicht allein von diesem Grundsatz leiten. Sie wollen, angesichts der absehbaren Verteuerung der Energie, mehr Energiekosten einsparen und über die gesetzlichen Mindestvorgaben hinausgehen. Oftmals ist daher eine Überschreitung der Mindeststandards sogar noch wirtschaftlicher. Sinnvoll sind beispielsweise die Anforderungen der KfW-Standards. So ist bei einem KfW-60-Haus der Primärenergiebedarf auf 60 kWh/m² Nutzfläche beschränkt und der Wärmeverlust über die Hüllfläche muss 30 Prozent geringer als die Vorgaben der EnEV sein.

Anforderungen
an Neubauten



Viele Bauherren wollen bei ihren Planungen nicht nur die Mindestvorgaben der EnEV erfüllen, sondern weitergehende Energiesparmaßnahmen umsetzen.

Die Anforderungen bei einer Modernisierung eines Altbaus sind nach der EnEV ausreichend erfüllt, wenn ein Haus einen um 40 Prozent schlechteren Wert als das Neubauniveau erzielt. Aller-

Anforderungen
bei Moderni-
sierungen

dings gibt es für einzelne Bauteile konkrete Wärmedurchgangswerte, die erreicht werden müssen. Die Anforderungen der EnEV an bestehende Gebäude unterscheiden sich in Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen.

Nachrüstpflichten

Maßnahmen zur Modernisierung von Heizung und Dach machen sich in der Regel finanziell schon nach kurzer Zeit positiv bemerkbar. Allerdings sieht die EnEV parallel zu den „bedingten“ Anforderungen auch Nachrüstpflichten vor, bei denen Sie als Bauherr an strenge Termine gebunden sind.

Austausch
alter Heiz-
kessel

Heizkessel: Vor dem 1. Oktober 1978 installierte Heizkessel mussten bis zum 31. Dezember 2006 ausgetauscht werden. Sollte nach dem 1. November 1996 der Brenner oder der Heizkessel erneuert oder so nachgerüstet worden sein, dass er alle vorgeschriebenen Abgaswerte erfüllt, tritt die Verpflichtung zum Austausch erst zum 31. Dezember 2008 in Kraft. Eine Ausnahme bilden hier zum einen Anlagen mit einem Brennwert- oder Niedertemperaturkessel sowie alle Anlagen, deren Leistung unter 4 kW oder über 400 kW liegt. Zum anderen fallen nicht darunter Anlagen zur reinen Warmwassererzeugung sowie Anlagen, die mit festen Brennstoffen befeuert werden.



Text
auf CD-ROM

Leitungsdämmung: Seit 31. Dezember 2006 müssen in unbeheizten Räumen alle Rohre zur Warmwasserverteilung isoliert sein. Dies ist vor allem im Keller von Bedeutung. Dabei sind die Vorgaben aus Anhang 5 der EnEV (→CD-ROM) einzuhalten. Eine Ausnahme bilden hier unzugängliche Leitungen.

Neue
Temperatur-
regler

Temperaturregeleinrichtungen: Schon durch die Heizanlagenverordnung und nun durch die EnEV festgeschrieben, müssen alle Zentralheizungen mit „zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe“ sowie Thermostaten zur Temperaturregelung nachgerüstet werden.

Dämmung oberster Geschossdecken: Eine Nachrüstverpflichtung besteht auch hinsichtlich nicht begehbare aber zugänglicher Dachgeschossdecken. Diese mussten bis zum 31. Dezember 2006 isoliert werden. Dabei darf laut Verordnung der EnEV der Wärmedurchgangskoeffizient einen Wert von $0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ nicht überschreiten.

Zugängliche
Geschoss-
decken
dämmen

Sonderregelungen für selbst genutzte Häuser

Bewohnen Sie Ihre Immobilie selbst und befinden sich darin nicht mehr als zwei Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser), können Sie bezüglich der Fristen Sonderregelungen in Anspruch nehmen. Die Nachrüst- und Modernisierungspflichten der EnEV greifen in diesen Fällen nur bei einem Eigentümerwechsel der Immobilie. Der neue Besitzer hat dann hinsichtlich aller bereits abgelaufenen Fristen zwei Jahre Zeit, die notwendigen Anforderungen umzusetzen.

Bedingte Anforderungen

Wichtig zu wissen ist, dass nur dann Anforderungen gestellt werden, wenn das Bauteil ohnehin (beispielsweise bei Verschleiß, Beseitigung von Mängeln und Schäden oder Verschönerungen) verändert wird. In diesem Zug muss dann auch die energetische Qualität auf das neueste Niveau gebracht werden. Grundgedanke ist, dass die Kopplung der energetischen Ertüchtigung eines Hauses mit „Sowieso-Maßnahmen“ wirtschaftlicher darstellbar ist. Die sogenannten bedingten Anforderungen gelten bei Modernisierungen, beim Neueinbau und beim Austausch oder der Veränderung von Bauteilen und Anlagen. Dabei gilt eine Bagatellgrenze für die bauteilbezogenen Anforderungen, die besagt, dass mehr als 20 Prozent einer Bauteilfläche gleicher Orientierung von der Änderung betroffen sein müssen.

Bagatell-
grenze

Bauteilbezogene Anforderungen



Text
auf CD-ROM

Die neu eingebauten oder geänderten Bauteile der Gebäudehülle dürfen bestimmte, in Anlage 3 der EnEV (→CD-ROM) festgeschriebene Wärmedurchgangskoeffizienten (siehe Tabelle) nicht überschreiten.

Bauteil	Max. Wärmedurchgangskoeffizient; U-Wert in W/(m ² K)
Außenwände (Innendämmung, Gefacherneuerung)	0,45
Außenwände (Bekleidung, Zusatzdämmung, Putzerneruerung)	0,35
Fenster	1,70
Decken, Dächer, Dachschrägen (Steildach)	0,30
Flachdach	0,25
Decken und Wände gegen unbeheizte Räume bzw. Erdreich (Dämmung auf der Kaltseite)	0,40
Decken und Wände gegen unbeheizte Räume bzw. Erdreich (Dämmung auf der Warmseite)	0,50

Ausnahmen
von der Regel

Soweit bei Baudenkmälern oder bei sonstigen besonders erhaltenen Gebäuden die Erfüllung der Anforderungen der EnEV die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen und andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden, lassen die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag jedoch Ausnahmen zu.

Der Energieausweis

Das Thema Energie ist für Laien sehr abstrakt, daher wurde mit der aktuellen EnEV der Energieausweis für alle Gebäude eingeführt. Größtes Augenmerk liegt dabei auf dem Energieausweis für

den Gebäudebestand, der erstmals in der EnEV 2007 verankert ist. Nach §16 ff. (→CD-ROM) muss er für sämtliche Gebäude, egal ob es sich um Neubau oder Altbau handelt, ausgestellt werden. Auch kommt es nicht auf den Nutzungszweck an, also ob es sich um ein Wohn- oder Nichtwohngebäude handelt.

Für den Neubaubereich gibt es schon seit 1995 „Energiebedarfsausweise“, die im Rahmen der 3. Wärmeschutzverordnung (WSVO 1995) (→CD-ROM) bzw. der EnEV 2002 geregelt waren und sind. Für Bestandsgebäude gab es bisher jedoch noch keine Verpflichtung, die Energieeffizienz in Form eines Energieausweises darzustellen. Dies ist neu!

Zurückzuführen ist der Energieausweis auf die europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die alle Mitgliedsstaaten verpflichtet einen Energiepass für Gebäude einzuführen. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens muss demnach vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt werden können. Daraus folgt das Recht, dass Mieter, Pächter oder Käufer von Immobilien nun vor Unterzeichnung des Vertrages Einsicht in den Energieausweis verlangen können. Handelt es sich dagegen um ein bereits bestehendes Miet- oder Pachtverhältnis, haben Sie hierauf kein Anspruchs.



Text
auf CD-ROM

Künftig fällt es Mietern oder Käufern von Immobilien also leichter, schon im Vorfeld die voraussichtlichen Heizkosten relativ sicher abzuschätzen. Auf Basis der im Energieausweis enthaltenen Informationen ist es nun leichter zu entscheiden, wie und mit welchem Aufwand Energie- und Heizkosten gespart werden können. Der Energieausweis wird zeitlich versetzt verpflichtend, beginnend mit dem 1. Juli 2008. Ab diesem Zeitpunkt sind Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahr bis 1965 bei Neubau, Verkauf und Neuvermietung erforderlich. Bei Gebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor 1977 gebaut wurden, ist ein Bedarfsausweis erforderlich, bei (freiwilliger) Ausstellung vor dem 1. Oktober 2008 kann auch ein Verbrauchsausweis ausgestellt werden. Ab dem 1. Januar 2009 sind dann Energieausweise für Wohngebäude aller Baujahre erforderlich.

Kalkulierbare
Heizkosten

Ab 1. Juli 2009 sind dann auch Energieausweise für Nichtwohngebäude erforderlich. In öffentlichen Gebäuden muss der Energieausweis zudem deutlich sichtbar ausgehängt werden.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 25.04.2017 1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Musterstr. 123, 12345 Musterstadt	
Gebäudeteil	Vorderhaus	
Baujahr Gebäude	1928	
Baujahr Anlagentechnik	1982	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (F _n)	575 m ²	

Anlass der Ausstellung des Energieausweises:
 Neubau Modernisierung Sonstiges (freiwillig)
 Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Richtlinien** – siehe **Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Paul Mustermann
Ingenieurbüro Mustermann
Musterstraße 45
12345 Musterstadt

Datum _____
Unterschrift des Ausstellers _____

Der Energieausweis ermöglicht Käufern und Mietern einen schnellen Überblick über den Energieverbrauch einer Immobilie.

Bedarfs- und Verbrauchs-ausweis

Verbesserter Vergleich

Der Energieausweis dient in erster Linie als Grundlage für den besseren Vergleich des Energiebedarfs von Immobilien. Der bedarfsorientierte Ausweis enthält Informationen über den Bedarf an Raumenergie und für Warmwasser auf Grundlage der Qualität der äußeren Gebäudehülle und der technischen Ausstattung der Heizung. Der verbrauchs-basierte Ausweis errechnet sich aus dem durchschnittlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung von Jahres- und ortsspezifischen Klimadaten. Wer Energiesparmaßnahmen beim Neubau oder auch bei der Modernisierung realisiert, kann diese am besten mit dem Bedarfs-Energieausweis belegen. Diese Dokumentation von wertsteigernden Energiesparmaßnahmen bedeutet für Immobilienbesitzer

einen Wettbewerbsvorteil bei der Vermietung oder beim Verkauf. Für Mieter und Käufer bietet der Energieausweis wiederum eine verbesserte Einschätzung der voraussichtlichen Energie- und Nebenkosten.

Der Energieausweis dient ausschließlich der Information. Rechtsansprüche beispielsweise auf Durchführung einer Modernisierung lassen sich daraus nicht ableiten.

Die Klimaschutzpläne der Bundesregierung

Bei einem Treffen der Kabinettsmitglieder in Meseberg (Brandenburg) diskutierten die Teilnehmer eine Reihe von Eckpunkten zum neuen Klima- und Energieprogramm der Bundesregierung:

So sollen in Neubauten 15 Prozent und in Bestandsgebäuden 10 Prozent der Wärmeenergie künftig aus erneuerbaren Energien, beispielsweise Solarwärme, Biomasse oder Holzpellets stammen. Energieintensive Quellen, wie Nachtspeicheröfen müssen dagegen, nach diesen Vorgaben, langfristig abgeschafft und durch sparsamere Heiztechniken ersetzt werden.

Klima- und
Energie-
programm



Durch das neue Klima- und Energieprogramm der Bundesregierung sollen Immobilienbesitzer noch mehr Anreize erhalten, auf erneuerbare Energien umzurüsten.

Auch hinsichtlich von Fenster und Türen soll es Neuerungen geben. Einscheibenfenster, die älter als 30 Jahre sind, sowie Heizungen mit einem Alter von mehr als 20 Jahren, sind zu erneuern.

Genauere
Erfassung
des Strom-
verbrauchs

Um Stromkunden eine detailliertere Auflistung ihres Verbrauchs zu ermöglichen, sollen die bisherigen Stromzähler durch elektronische Modelle ersetzt werden, die in der Erfassung sehr viel genauer sind.

Um Immobilienbesitzern und Bauherren bei ihren Investitionen zum Energiesparen zu unterstützen, ist geplant, die Klimaschutzmittel des Bundes um weitere 400 Millionen Euro auf insgesamt 1,6 Milliarden Euro aufzustocken. Informationen und Auskunft über die verschiedenen Förderungen erhalten Sie bei Ihrer Gemeinde oder Stadt.