

Energieausweis und neue EnEV

Mit allen Änderungen ab 01.10.2007

- | | |
|--------------------------|--|
| Neue Vorschriften | Die neue EnEV im Wortlaut
Weitere gesetzliche Grundlagen, z. B. EnEG,
EU-Richtlinie
Berechnungsgrundlagen |
| Kommentierung | Praxisorientierte Erläuterung der neuen EnEV
mit Auswirkungen für Miete und Wohnungseigentum |
| Energieausweis | <ul style="list-style-type: none">• Neue Pflichten und Vorgaben• Ausstellung und Kosten• Fristen und Übergangsregelungen |
| Arbeitshilfen | dena-Energieausweis, Musterbeschlüsse
und -schreiben sowie Checklisten |
| Synopse | Gegenüberstellung der alten und neuen
Energieeinsparverordnung |

www.immobilien-office.de



Fischer/Hopfensperger/Pably/Schneiderhan · Energieausweis und neue EnEV

Energieausweis und neue EnEV

Bernd Fischer

Georg Hopfensperger

Sabine Pably

Wolfgang Schneiderhan

Haufe Mediengruppe

Freiburg · Berlin · München

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8092-1827-2

Bestell-Nr. 06327-0001

© 2007 WRS Verlag Wirtschaft, Recht und Steuern GmbH & Co. KG, Planegg/München
Fraunhoferstr. 5, D-82152 Planegg/München
Telefon: 089 | 895 17-0
Telefax: 089 | 895 17-250
www.wrs.de
E-Mail an: info@wrs.de

Lektorat: Rechtsassessorin Andrea Hirt, Freiburg
CD-Redaktion: Elvira Plitt unter Mitarbeit von Sabine Seeberg, Planegg/München
Assistenz: Antje Kromer, Freiburg
Umschlag: HERMANN KIENLE, Stuttgart
Druck: Franz X. Stückle, Druck und Verlag, Ettenheim

Die Angaben entsprechen dem Wissensstand bei Redaktionsschluss am 26.7.2007. Alle Rechte vorbehalten. Die Nutzung ist nur innerhalb der vorgegebenen Grenzen des deutschen Urheberrechts und der allgemeinen Geschäfts- und Lizenzbedingungen zulässig. Insbesondere das Einstellen in elektronische Informationssysteme und die Vervielfältigung ohne vorherige Erlaubnis ist unzulässig.

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Zur Herstellung dieses Titels wurde nur alterungsbeständiges Papier verwendet.

Vorwort

Der Klimaschutz ist in aller Munde und wird mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung 2007 verstärkt Eigentümer und Hausverwalter beschäftigen. Die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude sorgt für Bewegung auf dem Immobilienmarkt und wird auch in zahlreichen Eigentümerversammlungen Diskussionsthema sein. Die Energieeffizienz von Gebäuden nimmt angesichts steigender Energiekosten und knapper werdender Rohstoffe an Bedeutung zu. Hierfür muss der Immobilieneigentümer, der Vermieter und der Verwalter gerüstet sein.

Der Verordnungsgeber sieht den Energieausweis als Marktinstrument und erhofft sich neben Energieeinspareffekten auch die Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Wie es bei Haushaltsgeräten seit langem der Fall ist, wird sich künftig bei Kauf- oder Mietinteressenten ebenso durchsetzen, dass Gebäude mit besseren energetischen Werten bevorzugt werden. Um auch in Zukunft konkurrenzfähig zu bleiben, sollten Immobilieneigentümer künftig Wert auf die energetischen Qualitäten ihrer Gebäude legen. Deshalb sollten sie frühzeitig an Modernisierungsmaßnahmen denken, da zu erwarten ist, dass allein aufgrund der ständig steigenden Energiekosten die energetische Qualität eines Gebäudes zu einem maßgeblichen Entscheidungskriterium bei Anmietung oder Kauf einer Immobilie werden wird.

Die vorliegende Broschüre vermittelt schnell und mit hoher Aktualität wichtige Informationen, gibt aber auch Denkanstöße zum souveränen Umgang mit der Thematik. Technisches Basiswissen mit Begriffserläuterungen steht neben der Erörterung von aktuellen juristischen Fragestellungen, die sich aus der neuen Energieeinsparverordnung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht ergeben.

Wir wünschen unseren Lesern viel Gewinn bei der Lektüre, was durchaus auch eine kritische Auseinandersetzung mit den dargestellten Empfehlungen beinhaltet.

München/Staufen, im August 2007

Bernd Fischer

Georg Hopfensperger

Sabine Pably

Wolfgang Schneiderhan

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
A Chronologie der EnEV	12
1 Von der Ölkrise zur Energieeinsparverordnung 2007 – Chronologie der rechtlichen Entwicklung.....	12
2 Energiebedarfsausweis und Mindeststandards.....	13
3 Energieausweis für Bestandsgebäude	13
4 Neue DIN V 18599.....	15
B Die Änderungen im Überblick	16
1 Energieausweis für Bestandsgebäude	16
2 Aussteller und die erforderliche Qualifikation	17
3 Was der Energieausweis kostet.....	18
C Anforderungen durch die EnEV 2007 an Gebäude im Bestand.....	20
1 Bauliche Anforderungen	20
1.1 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität (§ 11 EnEV)	20
1.2 Maßnahmen bei Änderungen von Gebäuden (§ 9 EnEV)	21
1.2.1 Außenwände	23
1.2.2 Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster	25
1.2.3 Decken, Dach, Dachschrägen	26
1.2.4 Wände und Decken.....	27
1.2.5 Vorhangfassade	28
1.3 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden (§ 10 EnEV)	28
1.4 Ausnahmen (§ 24 EnEV)	29
1.5 Befreiungen (§ 25 EnEV)	30
2 Anlagentechnische Anforderungen	31
2.1 Bestehende Gebäude und Anlage: Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden (§ 10 EnEV)	31
2.1.1 Kesselanlagen	32
2.1.2 Leitungsanlagen (§ 10 Abs. 2 Nr. 2 EnEV).....	32
2.2 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität (§ 11 EnEV)	34
2.3 Energetische Inspektion von Klimaanlagen (§ 12 EnEV)	34
2.3.1 Wann muss eine Inspektion durchgeführt werden?	35
2.3.2 Wer darf Inspektionen durchführen?	35

2.4	Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung: Inbetriebnahme von Heizkesseln (§ 13 EnEV).....	36
2.4.1	Kesselanforderungen	36
2.4.2	Neubau.....	36
2.4.3	Bestand	37
2.5	Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen (§ 14 EnEV)	38
2.5.1	Heizungsregelung, allgemeine Anforderungen.....	38
2.5.2	Raumweise Temperaturregelung	38
2.5.3	Umwälzpumpen.....	39
2.5.4	Zirkulationspumpe.....	39
2.5.5	Wärmedämmung.....	39
2.5.6	Speicher	40
2.6	Klimaanlagen und sonstige Anlagen der Raumluftechnik (§ 15 EnEV).....	40
2.7	Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen (§ 16 EnEV).....	41
2.7.1	Wann ist ein Energieausweis auszustellen?.....	41
2.8	Grundsätzliches zum Energieausweis (§ 17 EnEV).....	43
2.8.1	Welche Energieausweise gibt es künftig?.....	43
2.8.2	Was ein gültiger Energieausweis enthalten muss	44
2.8.3	Ausstellung auf der Grundlage des Energiebedarfs (§ 18 EnEV).....	45
2.8.4	Ausstellung auf der Grundlage des Energieverbrauchs (§ 19 EnEV).....	46
2.9	Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz (§ 20 EnEV).....	48
2.10	Was der Energiepass kostet.....	49
2.11	Wer darf Ausweise erstellen (§ 21 EnEV)?	50
2.11.1	Ausstellungsberechtigung für Nichtwohngebäude	50
2.11.2	Ausstellungsberechtigung für Wohngebäude	50
2.12	Gemischt genutzte Gebäude (§ 22 EnEV)	51
2.13	Bis wann muss ein Energieausweis vorliegen (§ 29 EnEV)?	52
2.14	Übergangsvorschriften zur Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden (§ 30 EnEV).....	52
2.15	Wie sanierungswillige Eigentümer vorgehen	53
3	Förderprogramme	53
3.1	Altbausanierung	54
3.2	Energieeffizienter Neubau	55
3.3	Erneuerbare Energien in Gebäuden	55
3.3.1	Solarwärme	55
3.3.2	Solarstrom.....	55
3.3.3	Biomasse.....	56
3.3.4	Stromerzeugung durch regenerative Energien.....	56
3.4	Internetadressen für Förderprogramme.....	56
D	Auswirkungen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts.....	58
1	Einführung.....	58
2	Handlungspflichten für Verwalter im Überblick.....	58
2.1	Nachrüstungsverpflichtungen	58
2.2	Das Ausstellen von Energieausweisen.....	59
2.3	Die energetische Inspektion von Klimaanlagen.....	59

3	Die Nachrüstungsverpflichtung	60
3.1	Die gesetzliche Regelung.....	60
3.2	Wen trifft die Nachrüstspflicht?.....	60
3.2.1	Eigentümerwechsel.....	60
3.2.2	Zwangsversteigerung.....	60
3.2.3	Erbfall.....	60
3.3	Was ist für den Verwalter zu tun?.....	61
3.4	Wie die Beschlussfassung vorzubereiten ist.....	62
3.5	Nachrüstungsverpflichtung = Bauliche Veränderung im Sinne des WEG?.....	64
4	Das Ausstellen von Energieausweisen (§ 16 EnEV)	65
4.1	Wann ist ein Energieausweis auszustellen?.....	65
4.1.1	Hinweise zum Verkauf oder zur Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum.....	65
4.1.2	Wer muss den Energieausweis vorlegen?.....	67
4.1.3	Wer trägt die Kosten des Energieausweises?.....	67
4.2	Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs oder des Energieverbrauchs?.....	68
4.2.1	Ausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs.....	68
4.2.2	Ausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs.....	69
4.3	Information und Beschlussempfehlung durch den Verwalter.....	70
4.3.1	Energetische Sanierungen vorziehen?.....	71
5	Änderungen bei bestehenden Gebäuden (§ 9 EnEV)	71
6	Energetische Inspektion von Klimaanlage (§ 12 EnEV)	72
7	Ordnungswidrigkeiten und Verantwortlichkeit des Verwalters	73
8	Die zivilrechtliche Haftung des Verwalters bei gesetzwidrigem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft	73
9	Wie Modernisierungsempfehlungen umzusetzen sind	74
9.1	Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.....	75
9.2	Modernisierende Instandsetzung.....	75
9.3	Modernisierungsmaßnahmen.....	76
9.4	Modernisierung nach dem neu gefassten § 22 Abs. 2 WEG.....	76
9.5	Anspruch einzelner Wohnungseigentümer auf Umsetzung von Modernisierungsempfehlungen?.....	77
E	Auswirkungen im Bereich des Mietrechts	79
1	Gewerbliche Mietverhältnisse/Mietverhältnisse über Wohnraum	79
2	Bestandsmietverhältnisse	79
2.1	Information des Mieters.....	79
2.2	Freiwilliger Musterbrief im Rahmen bestehender Mietverhältnisse mit Informationen zum Energieausweis.....	80
3	Verpflichtungen des Vermieters bei der Eingehung von Mietverhältnissen	81
3.1	Vorlage gegenüber Mietinteressenten.....	81
3.2	Zugänglich machen.....	81
3.3	Aushändigung einer Fotokopie.....	82
3.4	Musterbrief – Eingehung eines Mietverhältnisses mit Informationen zum Energieausweis.....	84

3.5	Ausnahmen von der Vorlagepflicht des Energieausweises.....	85
3.5.1	Fehlender Anwendungsbereich der EnEV.....	85
3.5.2	Keine Vorlagepflicht bei gemischten Verträgen.....	85
3.5.3	Große Gebäude im Rahmen öffentlicher Dienstleistungen	86
3.5.4	Kleine Gebäude	86
3.5.5	Baudenkmäler	86
4	Nichtvorlage des Energieausweises	87
4.1	Verpflichtung durch die zuständige Behörde.....	87
4.2	Bei Nichteinhaltung droht Bußgeld	87
4.3	Unmöglichkeit der Vorlage als vermietender Wohnungseigentümer	87
5	Inhalt des Mietvertrags	88
5.1	Keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den Mietvertrag.....	88
5.2	Kein Vertragsbestandteil.....	88
5.2.1	Minderung der Miete?	89
5.2.2	Schadensersatz, Ersatzvornahme, Kündigung	90
5.2.3	Keine zugesicherte Eigenschaft	91
5.2.4	Energieausweis enthält schlechte Werte.....	92
5.2.5	Keine Angleichung an DIN-Vorschriften.....	93
5.2.6	Gesundheitsschützende Richtlinien	94
5.2.7	Zwingende Nachrüstverpflichtung (§ 10 EnEV)	94
5.2.8	Bedingte Nachrüstverpflichtungen (§ 9 EnEV).....	94
6	Modernisierungsempfehlungen (§ 20 EnEV)	95
7	Der fehlerhafte Energieausweis	96
7.1	Mietminderungen.....	96
7.2	Verwendung eines unrichtigen Energieausweises	96
7.3	Anfechtung des Mietvertrags	97
8	Gebot der Wirtschaftlichkeit	98
8.1	Grundsatz	98
8.2	Auswirkungen des Gebotes der Wirtschaftlichkeit auf den Energieausweis	98
8.2.1	Verbrauchsorientierter Energieausweis	98
8.2.2	Bedarfsorientierter Energieausweis	98
9	Modernisierungen	99
9.1	Unbedingte Nachrüstungsverpflichtung.....	100
9.2	Ankündigung von Maßnahmen nach § 9 EnEV.....	101
9.2.1	Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen.....	102
9.2.2	Freiwillige Maßnahmen.....	103
9.3	Zeitpunkt.....	103
9.4	Art der Maßnahme	103
9.5	Voraussichtlicher Umfang der Maßnahme	104
9.6	Voraussichtliche Dauer der Maßnahme	105
9.7	Mitteilung der zu erwartenden Erhöhung der Miete	105
9.8	Textform	105

10	Mieterhöhung nach §§ 559 Abs. 1, 559b Abs. 1 BGB	106
10.1	Berechnung und Erläuterung der Erhöhung.....	106
10.2	Umlage der Kosten des Energieausweises.....	107
11	Das Ordnungswidrigkeitenverfahren	108
12	Hinweise und Tipps für Vermieter und Verwalter	109
12.1	Modernisierungen	109
12.2	Modernisierungsvereinbarungen.....	109
12.3	Schalten Sie einen Energieberater ein.....	110
12.4	Setzen Sie sich rechtzeitig mit Ihrem Nachbarn in Verbindung	111
12.5	Abschluss des Bauvertrags	111
12.6	Steuerliche Berücksichtigung	112
F	Muster und Arbeitshilfen	113
1	Muster für Aussteller.....	113
1.1	Energieausweis für Wohngebäude.....	113
1.2	Energieausweis für Wohngebäude – Aushang bedarfsbasierter Energieausweis	120
1.3	Energieausweis für Wohngebäude – Aushang verbrauchsbasierter Energieausweis.....	121
1.4	Energieausweis für Nichtwohngebäude.....	122
1.5	Energieausweis für Nichtwohngebäude – Aushang Bedarf und Verbrauch	129
1.6	Angebotsschreiben zur Ausstellung eines Energieausweises an Energieberater	131
1.7	Auftragsbestätigung Energieberater zur Ausstellung eines Energieausweises an Auftraggeber	132
1.8	Mustervertrag über die Erstellung eines Energieausweises	134
1.9	Arbeitsblatt für Vorgehensweise bei bestehenden Gebäuden	137
1.10	Checkliste für die Erstellung einer Energieberatung/eines Energieausweises	138
1.11	Checkliste zur Datenaufnahme für Bestandsgebäude	141
2	Muster für Wohnungseigentumsverwalter.....	154
2.1	Einladung zur Eigentümerversammlung.....	154
2.2	Muster – TOP: Nachrüstungsverpflichtung	155
2.3	Muster – TOP: Durchführung von Nachrüstungsverpflichtungen – Beschlussfassung zur Auftragsvergabe.....	155
2.4	Musterbeschluss – Bestandsaufnahme.....	156
2.5	Musterbeschluss – Vergabeentscheidung	157
2.6	Musterbeschluss – Ausstellung eines Energieausweises	159
2.7	Instandhaltungsplan – Vorschau für die nächsten Jahre	160
2.8	Sanierung/Rundschreiben	163
2.9	Aufforderung zur Angebotsabgabe.....	165
3	Muster für Mietverwalter	166
3.1	Freiwilliger Musterbrief im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses mit Informationen zum Energieausweis.....	166
3.2	Musterbrief – Eingehung eines Mietverhältnisses mit Informationen zum Energieausweis ...	167
3.3	Muster – Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag.....	168
3.4	Statistik Verbrauchsdaten	169
3.5	Technische Bestandsaufnahme	170
3.6	Instandsetzung (Fristenplan) – Checkliste	170

3.7	Modernisierung (Ankündigung).....	171
3.8	Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme	172
3.9	Modernisierungsmieterhöhung	174
3.10	Mieterhöhung nach Modernisierung	175
G	Verordnungstexte.....	177
1	Energieeinsparverordnung – EnEV	177
2	Synopse.....	197
H	Glossar	217
	Stichwortverzeichnis.....	222

A Chronologie der EnEV

1 Von der Ölkrise zur Energieeinsparverordnung 2007 – Chronologie der rechtlichen Entwicklung

Die Notwendigkeit, Energie einzusparen, kam einer breiten Öffentlichkeit in der Bundesrepublik Deutschland erstmalig durch die Ölkrise 1973 ins Bewusstsein. Durch die Drosselung der Erdölproduktion stieg der Ölpreis von 3 Dollar pro Barrel (159 Liter) am 16.10.1973 bis auf über 12 Dollar im darauf folgenden Jahr. Dies entsprach einer Preissteigerung von über 400 %. In Deutschland wurde als direkte Reaktion auf die Ölkrise an vier Sonntagen im November/Dezember 1973 ein Fahrverbot verhängt und neue Geschwindigkeitsbegrenzungen eingeführt. Letztlich gab die Ölkrise einen entscheidenden Anstoß für das Gesetz zur Einsparung von Energien in Gebäuden (**Energieeinsparungsgesetz**) vom 22.7.1976 (BGBl I S. 1873).

Dieses Gesetz, nochmals ergänzt und erweitert am 26.6.1980, bildete die Grundlage für die Verordnung über verbrauchsabhängige Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten (**Heizkostenverordnung**) vom 28.2.1981 und auch für die Verordnung über energiesparende Anforderungen und heizungstechnische Anlagen und Warmwasseranlagen (**Heizungsanlagenverordnung**) vom 20.1.1989.

In der Heizkostenverordnung wurde die Pflicht zur Verbrauchserfassung und verbrauchsabhängigen Verteilung der Kosten erstmalig gesetzlich geregelt. In der reformierten Fassung vom 20.1.1989 ist die Heizkostenverordnung bis heute Grundlage der Nebenkostenabrechnung fast aller Mietverhältnisse und auch der Betriebskostenabrechnung in Wohnungseigentumsanlagen.

Ein weiterer Meilenstein war dann die Verabschiedung der Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (**Wärmeschutzverordnung**) vom 16.8.1994, die zum 1.1.1995 in Kraft trat. Hier wurden erstmalig konkrete Anforderungen an die Dichtheit von Gebäuden gestellt, und in § 12 der Wärmeschutzverordnung war die Erstellung von **Wärmebedarfsausweisen** für neu zu errichtende Gebäude eingeführt worden.

In der Politik kamen zunehmend ökologische Themen auf die Tagesordnung, und auch das zunehmende Bewusstsein von der Endlichkeit herkömmlicher Energieressourcen sorgte weiter für eine dynamische rechtspolitische Entwicklung.

1997 wurde das so genannte **Kyoto-Protokoll** verabschiedet. Hierin haben sich die unterzeichneten Staaten verpflichtet, im Rahmen internationalen Klimaschutzes die Treibhausgasemissionen (allem voran Kohlendioxidemissionen) zu begrenzen und unter anderem auch Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umzusetzen.

Die Mitgliedstaaten der Europäischen Union haben sich verpflichtet, bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe entstehende Emissionen bis zum Jahr 2012 um 8 % zu mindern, und die Bundesrepublik Deutschland darüber hinaus freiwillig bis 2012 die Emissionsobergrenzen gegenüber 1990 um 21 % zu senken.

2 Energiebedarfsausweis und Mindeststandards

Bereits am 13.9.1993 war die Richtlinie 93/76/EWG des Rates der Europäischen Union zur Begrenzung der Kohlendioxidimmissionen durch eine effizientere Energienutzung verabschiedet worden. Hierbei hatten sich die Mitgliedstaaten verpflichtet, Programme zur Energieeffizienz für den Gebäudebereich zu entwickeln, durchzuführen und über diese Programme Bericht zu erstatten. In Umsetzung dieser Richtlinie wurde dann am 16.11.2001 die **Energieeinsparverordnung** (EnEV) verabschiedet. Die EnEV trat zum 1.2.2002 in Kraft und löste die bis dahin geltende Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung ab. Kurz gesagt definiert die Energieeinsparverordnung Mindeststandards für neue und bestehende Wohngebäude sowie für Nichtwohngebäude hinsichtlich der Isolierung und der Qualität der Anlagentechnik. Das Ziel ist, durch eine ganzheitliche Betrachtung von Gebäude und Anlagentechnik den Energiebedarf um etwa ein Drittel zu senken. Die Energieeinsparverordnung ist die nationale Umsetzung der international durch die Bundesrepublik Deutschland eingegangenen Verpflichtungen aus Klimaschutzabkommen und Vorgaben der Europäischen Union.

Am 7.3.2002 legte die Bundesregierung die allgemeine Verwaltungsvorschrift zu § 13 der Energieeinsparverordnung (AVV Energiebedarfsausweis) vor. In dieser Verordnung wurde der Inhalt und Aufbau der gemäß § 13 EnEV vorgesehenen **Energiebedarfsausweise** festgelegt.

Die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde am 2.12.2004 bekannt gemacht, die zum 8.12.2004 in Kraft trat. Änderungen des materiellen Anforderungsniveaus waren hiermit nicht verbunden, die Neufassung diente lediglich der Anpassung der EnEV 2002 an die Änderung technischer Normen.

Die weitere gesetzgeberische Entwicklung ist durch die Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union vom 16.12.2002 vorgegeben. Diese Richtlinie enthält Vorgaben zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und musste innerhalb von drei Jahren in den einzelnen Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden. Diese zeitliche Vorgabe wurde erheblich überschritten.

Zum 8.9.2005 trat die **Neufassung des Energieeinsparungsgesetzes** vom 8.7.2005 in Kraft. Damit wurde die Rechtsgrundlage für die neue **EnEV 2007** geschaffen, die zur vollständigen Umsetzung der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden notwendig war.

3 Energieausweis für Bestandsgebäude

Kernpunkt der Neufassung des Energieeinsparungsgesetzes war die vorgesehene Einführung der Energieausweise auch für bestehende Gebäude. Die EnEV 2007 wurde am 25.4.2007 vom Bundeskabinett verabschiedet und nach Zustimmung des Bundesrates mit einigen Änderungen, denen das Bundeskabinett am 27.6.2007 zugestimmt hat, nunmehr am 24.7.2007 im Bundesgesetzblatt (Teil I Nr. 34 vom 26.7.2007, S. 1519) veröffentlicht. Sie tritt am 1.10.2007 in Kraft.

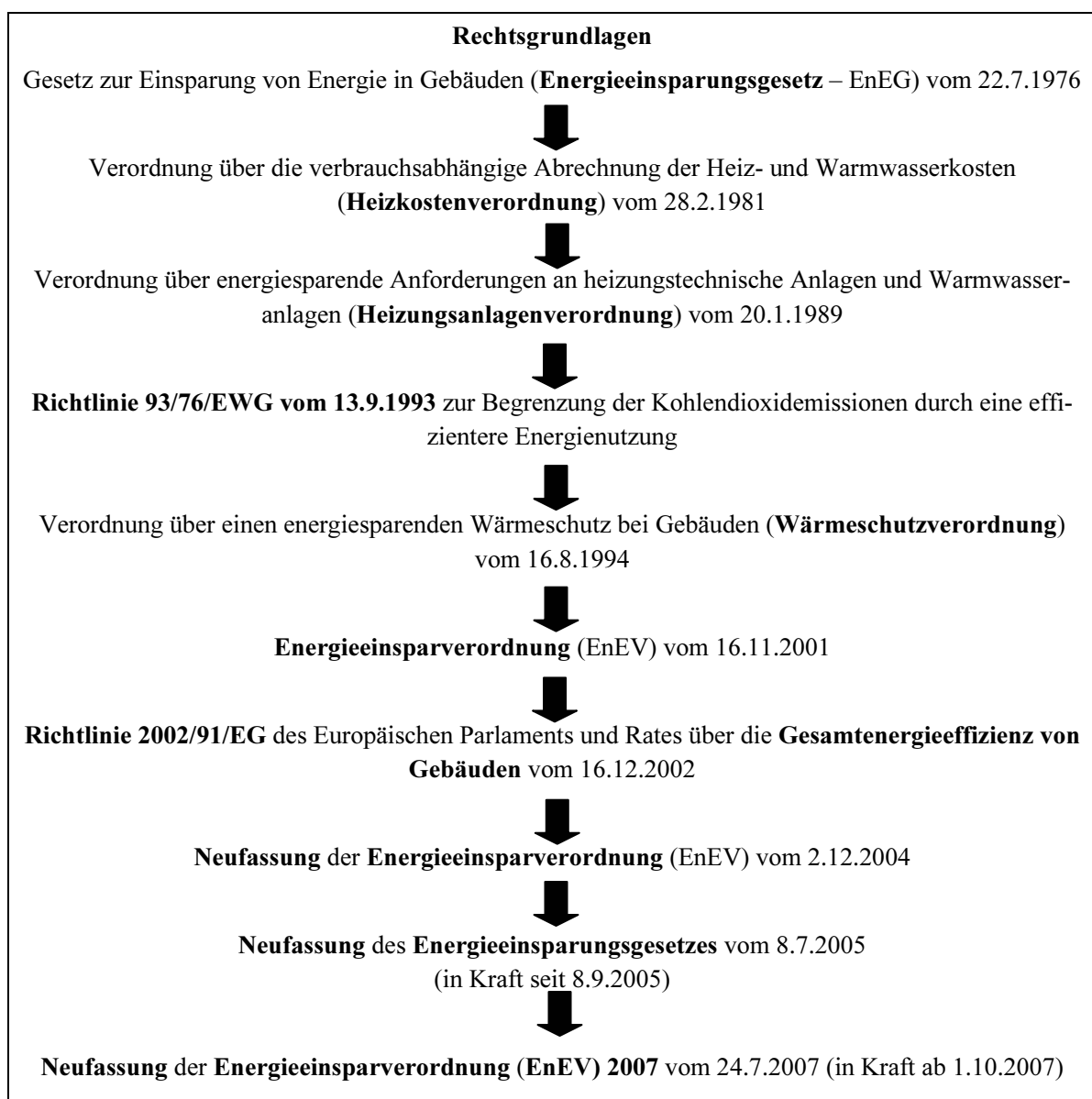
Der Klimaschutz ist mehr denn je in aller Munde und es ist damit zu rechnen, dass weitere Gesetzesvorhaben in diesem Bereich in Bälde folgen werden. So werden Entwürfe für ein bundeseinheitliches regeneratives Wärmegesetz schon länger diskutiert, und Baden-Württemberg

hat kurz vor Drucklegung dieses Werkes als erstes Bundesland ein „Öko-Wärmegesetz“ vorgelegt, welches zum Jahresanfang 2008 in Kraft treten soll.

Danach soll bei Neubauten ab 2008 ein Fünftel des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Die Bundesregierung plant nun die Pflicht zur Öko-Heizung. Dies sieht der Entwurf des Umweltministeriums für ein Klima- und Energieprogramm der Bundesregierung vor. Demnach soll Hauseigentümern vorgeschrieben werden, dass sie in Neubauten 15 % und in älteren Häusern 10 % der Wärme aus Sonnenenergie gewinnen. Das Programm wird derzeit noch zwischen dem Umwelt- und dem Wirtschaftsministerium debattiert und soll am 23. und 24. August bei der Kabinettsklausur beraten werden. Die Vorschläge des Umweltministeriums sollen Teil eines Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes werden.

Schaubild der Entwicklung energierechtlicher Grundlagen



4 Neue DIN V 18599

Während die EnEV 2004 für die Bereiche Heizung und Warmwasser bereits eine ganzheitliche Betrachtungsweise vorsah, musste für die Integration der Bilanzteile Kühlung und Beleuchtung ein neuer Bilanzierungsansatz entwickelt werden. Dies wurde in Form der neuen DIN V 18599 realisiert. Diese Vornormenreihe DIN V 18599 „Energetische Bewertung von Gebäuden“ bildet einen wichtigen Baustein in dem Gesamtgefüge zur Energieeffizienz von Gebäuden.

Die Novellierung der EnEV nimmt für die Bilanzierung von Nichtwohngebäuden die DIN V 18599 als Berechnungsmethode in Bezug. Für Wohngebäude bleibt es zunächst bei den eingeführten Berechnungsnormen.

Die neue DIN V 18599 hat insgesamt zehn Teile, die über Verweise miteinander verknüpft sind:

- Teil 1: Allgemeine Bilanzierungsverfahren, Begriffe, Zonierung und Bewertung der Energieträger
- Teil 2: Nutzenergiebedarf für Heizen und Kühlen von Gebäudezonen
- Teil 3: Nutzenergiebedarf für die energetische Luftaufbereitung
- Teil 4: Nutz- und Endenergiebedarf für Beleuchtung
- Teil 5: Endenergiebedarf von Heizsystemen
- Teil 6: Endenergiebedarf von Wohnungslüftungsanlagen und Luftheizungsanlagen für den Wohnungsbau
- Teil 7: Endenergiebedarf von Raumluftechnik- und Klimakältesystemen für den Nichtwohnungsbau
- Teil 8: Nutz- und Endenergiebedarf von Warmwasserbereitungssystemen
- Teil 9: End- und Primärenergiebedarf von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
- Teil 10: Nutzungsrandbedingungen, Klimadaten

B Die Änderungen im Überblick

1 Energieausweis für Bestandsgebäude

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) wird als grundlegende Neuerung die Erstellung von Energieausweisen für bereits bestehende Gebäude und die regelmäßige Inspektion von Klimaanlage (mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW) eingeführt, die nun mindestens alle 10 Jahre inspiziert werden und dabei einen Inspektionsbericht mit Verbesserungsvorschlägen erhalten müssen. Je nach Alter der Anlage gibt es dabei unterschiedliche Fristen für die erste Inspektion nach Inkrafttreten der EnEV. Die neuen Formulare für die Energieausweise werden dabei für Neubauten und bestehende Gebäude vereinheitlicht.

Es werden zusätzliche Berechnungsvorgaben für Nichtwohngebäude eingeführt, die außer dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Lüftung auch die Berücksichtigung von Kühlung und eingebauter Beleuchtung beinhalten.

Bei Wohngebäuden bleibt die eingebaute Beleuchtung jedoch weiterhin unberücksichtigt, während die Kühlenergie für fest installierte Klimaanlage analog zu den Nichtwohngebäuden eingerechnet werden muss. Der zulässige Jahresprimärenergiebedarf wird für gekühlte Gebäude gegenüber ungekühlten Gebäuden erhöht; die zum Kühlen benötigte Primärenergie ist pauschal im Energieausweis auszuweisen.

Allgemein wird der Faktor bei der primärenergetischen Bewertung von Strom für die Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden gegenüber der momentan gültigen Fassung der EnEV von 3,0 auf 2,7 verringert. Um das Anforderungsniveau an Wohngebäude mit überwiegender Warmwasserbereitung aus Strom dadurch nicht zu senken, werden die zulässigen Höchstwerte des Jahresprimärenergiebedarfs aber ebenfalls entsprechend gesenkt.

Ansonsten bleiben die energetischen Mindestanforderungen an das Gebäude mehr oder weniger unverändert und entsprechen den bereits geltenden Regelungen.

Hinweis



Die neuen Energieausweise mit den Modernisierungsempfehlungen werden für Wohngebäude bis Baujahr 1965 ab dem 1.7.2008, für alle anderen Wohngebäude ab dem 1.1.2009 und für Nichtwohngebäude ab dem 1.7.2009 potenziellen Käufern, Pächtern oder Mietern vorzulegen sein, wenn Gebäude oder Gebäudeteile wie Wohnungen oder gewerbliche Nutzeinheiten neu erbaut, verkauft, verpachtet, vermietet oder geleast werden.

Die Aushändigung einer Kopie ist nicht vorgeschrieben und erfolgt auf freiwilliger Basis. Findet kein Eigentümer- oder Nutzerwechsel statt und verpflichten keine anderen Umstände zur Ausstellung, so besteht kein gesetzlicher Zwang, einen Energieausweis ausstellen zu lassen. Eine **freiwillige Ausstellung** z. B. im Rahmen einer Modernisierung ist jedoch jederzeit möglich.

Bei Modernisierungen, An- oder Ausbauten ist im Gegensatz zu Neubauten nur dann ein Energieausweis im Rahmen der Arbeiten auszustellen, wenn im Zuge der Maßnahmen eine ingenieurmäßige Berechnung des Energiebedarfs für das Gesamtgebäude erfolgt, die eine kostengünstige Ausstellung des Ausweises ermöglicht. In diesem Fall ist für bestehende Ge-

bäude wie für Neubauten ein Energieausweis auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs auszustellen, während ansonsten für Bestandsgebäude auch Ausweise auf Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs zulässig sind.

Eine **Ausnahme** stellen Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen dar, für die ein Bauantrag vor dem 1.11.1977 gestellt wurde. Hier sind nur Bedarfsausweise zulässig, es sei denn, beim Bau selbst oder durch spätere Modernisierung wurde mindestens das Wärmeschutzniveau der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erreicht.

Hinweis



Eine Übergangsregelung sieht eine generelle Wahlfreiheit für alle Gebäude zwischen verbrauchsbasierten und bedarfsbasierten Ausweisen bis zum 1.10.2008 vor.

Energieausweise werden generell für das gesamte Gebäude erstellt, es sei denn, bei Wohngebäuden unterscheidet sich ein nicht unerheblicher Teil von der Art ihrer Nutzung oder gebäudetechnischen Ausstattung von der Wohnnutzung oder wohnähnlichen Nutzung. In diesem Fall wird je ein Energieausweis für den Wohngebäudeteil und den Nichtwohngebäudeteil erstellt.

2 Aussteller und die erforderliche Qualifikation

Energieausweise für Wohn- und Nichtwohngebäude dürfen ausgestellt werden von:

1. a) Absolventen von Diplom-, Bachelor- oder Masterstudiengängen an Universitäten, Hoch- und Fachhochschulen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Maschinenbau oder Elektrotechnik oder
- b) einer anderen technischen oder naturwissenschaftlichen Fachrichtung mit einem Ausbildungsschwerpunkt auf einem der unter Buchstabe a genannten Gebiet.

Darüber hinaus sind für die Ausstellung von Energieausweisen einschließlich Modernisierungsempfehlungen für bestehende Wohngebäude berechtigt:

2. Absolventen von Hoch- und Fachhochschulen im Bereich Architektur der Fachrichtung Innenarchitektur,
3. Personen, die für ein zulassungspflichtiges Bau-, Ausbau- oder anlagentechnisches Gewerbe oder für das Schornsteinfegerwesen die Voraussetzungen zur Eintragung in die Handwerksrolle erfüllen, sowie Handwerksmeister der zulassungsfreien Handwerke dieser Bereiche und Personen, die aufgrund ihrer Ausbildung berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbstständig auszuüben,
4. staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker, deren Ausbildungsschwerpunkt auch die Beurteilung der Gebäudehülle, die Beurteilung von Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen oder die Beurteilung von Lüftungs- und Klimaanlage umfasst.

Zusätzlich zur Eingangsqualifikation müssen diese Aussteller eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Schwerpunkt während des Studiums im energiesparenden Bauen oder ansonsten einschlägige zweijährige Berufserfahrung in bau- oder anlagentechnischen Bereichen des Hochbaus

- eine absolvierte Fortbildung nach den Vorgaben der Anlage 11 der EnEV
- öffentliche Bestellung als vereidigter Sachverständiger im Sachbereich energiesparendes Bauen oder den bau- oder anlagentechnischen Bereichen des Hochbaus
- Bauvorlageberechtigte nach Landesrecht
- Liegen Einschränkungen dieser Bauvorlageberechtigung vor, gelten diese auch bei der Ausstellung von Energieausweisen.

Weiterhin sind folgende Ausstellergruppen berechtigt, Energieausweise für Wohngebäude auszustellen:

- Energieberater, die vor dem 25.4.2007 als BAFA-Vor-Ort-Berater registriert worden sind,
- Personen mit abgeschlossener Ausbildung im Baustofffachhandel oder der Baustoffindustrie, die vor dem 25.4.2007 eine Weiterbildung zum Energiefachberater im Baustofffachhandel oder in der Baustoffindustrie erfolgreich abgeschlossen haben oder eine solche Ausbildung vor dem 25.4.2007 begonnen haben, sofern sie erfolgreich abgeschlossen wird,
- Handwerksmeister und staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker anderer als der in Abschnitt 2, Ziffer 3 genannten Fachrichtungen, die vor dem 25.4.2007 eine Weiterbildung zum Energieberater des Handwerks erfolgreich abgeschlossen haben oder eine solche Ausbildung vor dem 25.4.2007 begonnen haben, sofern sie erfolgreich abgeschlossen wird,
- Personen, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder für Neubauten die bautechnischen Nachweise des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung erstellen dürfen – im Rahmen der jeweiligen Nachweisberechtigung.

Hinweis



Für Verbrauchs- und Bedarfsausweise gelten dieselben Qualifikationsanforderungen.

3 Was der Energieausweis kostet

Für die Kosten sind keine Vorgaben seitens des Gesetzgebers gemacht worden, sodass Aussteller und Auftraggeber frei verhandeln können. Sie können durch den Eigentümer und den Berater entsprechend dem erforderlichen Aufwand für das Gebäude festgelegt werden.

Es ist leicht nachzuvollziehen, dass eine Ausstellung auf der Grundlage des gemessenen Verbrauchs (Abrechnungen) weniger aufwändig (und damit günstiger) sein wird als eine mit Bestandserhebungen und Berechnungen verbundene Ausstellung auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs. Natürlich wird aber auch die Aussagekraft einer am Bedarf orientierten Ermittlung deutlich höher sein, vor allem was auch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes angeht, die ohne eine Feststellung des Gebäudezustands eigentlich nicht möglich sind.

Die Berechnung eines realitätsnahen Energiebedarfs wird in der Regel die Untersuchung des Gebäudes durch einen Fachmann voraussetzen. Aufgrund des Aufwands, der u. a. von der Größe, Bauweise und dem Zustand des Gebäudes abhängt, wird der Aussteller die Kosten für

einen Bedarfsausweis wohl auf Stundenbasis abrechnen müssen oder jedenfalls ein Pauschalangebot nur für ein konkretes Gebäude unterbreiten können.

Hinweis



Die Kosten für den bedarfsorientierten Ausweis mit Ortsbegehung liegen voraussichtlich bei etwa 200 bis 300 EUR, bei großen Gebäuden auch mehr. Stellt der Hauseigentümer die Daten selbst zusammen, zahlt er rund 150 bis 200 EUR.

Die anhand der Verbrauchswerte berechnete Variante ist günstiger, je nach Anbieter und Objekt etwa 50 bis 100 EUR je Gebäude.

Grundsätzlich gilt: Für Hauseigentümer, die lediglich ihre künftige gesetzliche Verpflichtung beim Verkauf oder der Vermietung des Hauses erfüllen und in absehbarer Zeit keine energetisch relevanten Maßnahmen durchführen wollen, ist die Ausstellung eines preisgünstigen Verbrauchsausweises, gegebenenfalls auch auf „Vorrat“, durchaus sinnvoll.

Für Eigentümer, die aber wissen wollen, wo die energetischen Schwachstellen ihres Hauses liegen und welche Energiesparmaßnahmen sinnvoll sind, ist die Erstellung eines Verbrauchsausweises nicht ausreichend, da dieser insofern keine Aussage trifft. In diesem Fall empfiehlt sich eine individuelle Beratung z. B. durch einen Energieberater.