

Die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)

**Dipl-Ing(FH) Bauingenieur Johann-Mathias Gimpl, öbuV Sachverständiger (HWK Mittelfranken),
verantwortlicher Sachverständiger nach ZVEnEV Bayern, Erlangen (BY)**

Nahezu unbeachtet von der breiten Öffentlichkeit wurde zum 01.10.2009 die Energieeinsparverordnung 2009 als Umsetzungsverordnung des §7 Erneuerbare Energieeinspargesetz (EnEG) eingeführt, welches bereits zum 01.01.2009 in Kraft getreten war.

Hauptziel der Energieeinsparverordnung ist eine weitere Reduzierung des Energieverbrauchs in Wohn- und Nichtwohngebäuden, sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Gegenüber der EnEV 2007 wurden die Anforderungen für Außenbauteile um ca. 15% angehoben, die Anforderungen für den Jahres-Primärenergiebedarf sogar um 30%.

Im Nachgang werden die wichtigsten Fragen der Verbraucher beantwortet.

Wann brauche ich einen Energieausweis?

Sämtliche Gebäude (Wohn- und Nichtwohngebäude) benötigen spätestens seit 1.07.2009 einen Energieausweis, wenn sie **neu** vermietet, verkauft oder verpachtet werden. Dieses gilt für Neubau und Bestandsbauten. Für vor dem 01.01.2009 abgeschlossene Mietverträge für Wohngebäude gilt diese Pflicht nicht, bei Nichtwohngebäuden gilt der 1.7.2009 als Stichtag für die Verpflichtung zur Ausstellung.

Der Eigentümer des Gebäudes ist grundsätzlich für die Beibringung des Ausweises zuständig. Bei Nichtbeachtung der Verpflichtung drohen nicht unerhebliche Ordnungsstrafen.

Für die Beibringung gelten folgende Regeln: Der Eigentümer / Vermieter ist zur Vorlage des Ausweises, nicht jedoch zur Aushändigung verpflichtet. Es wird dennoch empfohlen, im Regelfall dem Mieter / Käufer eine Kopie des Ausweises auszuhändigen. Das Recht auf Vorlage des Ausweises haben potentielle Mieter / Käufer des Miet-/Pacht-/Kaufobjekts. Die jüngste Rechtsprechung definiert diesen Personenkreis als Personenkreis, mit welchem Miet- oder Kauf**verhandlungen** geführt werden.

Bei der Vermietung in Beherbergungsbetrieben, von Ferienwohnungen u.ä. muss ebenfalls kein Energieausweis zugänglich gemacht werden.

Nicht beheizte Gebäude fallen nicht unter die Regelungen der EnEV 2009 und benötigen somit auch keinen Energieausweis.

Energieausweis – Welchen Ausweis benötige ich?

Hier haben sich wesentliche Änderungen ergeben.

Neubau-Wohngebäude werden nach wie vor mit einer Wärmebedarfsberechnung bemessen, ebenso Nichtwohngebäude. Aus diesen Berechnungen können/müssen bedarfsorientierte Ausweise abgeleitet werden.

Im Bestand wird zwischen Wohngebäuden bis 4 Wohneinheiten und über 5 Wohneinheiten unterschieden.

Bei Wohngebäuden bis einschließlich 4 Wohneinheiten müssen bedarfsorientiert berechnete Energieausweise erstellt werden. Die Wahlmöglichkeit, verbrauchsorientiert gerechnete Ausweise auszustellen, besteht hier nicht mehr.

Ausnahme: Wenn der Bauantrag für das Gebäude nach dem 01.11.1977 gestellt wurde oder beim Bau oder durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen das Wärmeschutzziel der 1. Wärmeschutzverordnung 1977 erreicht wurde, darf auch hier ein verbrauchsorientierter Energieausweis ausgestellt werden.

Bei Wohngebäuden mit über 4 Wohnungen besteht Wahlmöglichkeit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientierter Ermittlung des Energieausweises.

Für Nichtwohngebäude besteht Wahlfreiheit bei der Ausweiserstellung zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Wichtig: Energieausweise können nur für einzelne Gebäude, nicht für Gebäudegruppen oder einzelne Wohn-/Nutzeneinheiten ausgestellt werden.

In Eigentümergemeinschaften hat der einzelne Eigentümer einen uneingeschränkten Beibringungsanspruch für Energieausweise gegen die Eigentümergemeinschaft.

Bei ausschließlich durch den Eigentümer genutzt werden, besteht keine Pflicht zur Ausweiserstellung.

Wie lange gelten Energieausweise?

Hier hat sich an den bestehenden Regelungen nichts geändert.

Energieausweise gelten grundsätzlich 10 Jahre ab den Ausstellungstag.

Die Gültigkeit erlischt jedoch, sobald wesentliche Änderungen an der thermischen Hülle (Fassade, Fenster, Dach, Keller) oder / und der Anlagentechnik (Wohngebäude: Heizung, Lüftung/Klima; Nichtwohngebäude: Wie vor + Beleuchtung) vorgenommen werden. Als Grenze für das Erlöschen des Ausweises kann im Regelfall eine durch die Änderung eintretende Nachrüstverpflichtung angesetzt werden.

Wie genau ist die Aussagekraft von Energieausweisen?

Zunächst muss pauschal gesagt werden: So gut wie die Qualität der Erfassung und der Datengrundlagen. Je genauere Erfassung, desto genauer die Aussagefähigkeit.

Verbrauchsausweise spiegeln auf Grund ihrer Datengrundlage (**Verbrauchsdaten**) immer ein Nutzerverhalten wider. Dass die Einzelperson im Einfamilienhaus weniger Energieverbrauch hat als die fünfköpfige Familie mit Kleinkindern -bei gleicher Wohnflächenbeanspruchung- kann hier beispielhaft und anschaulich vorgetragen werden.

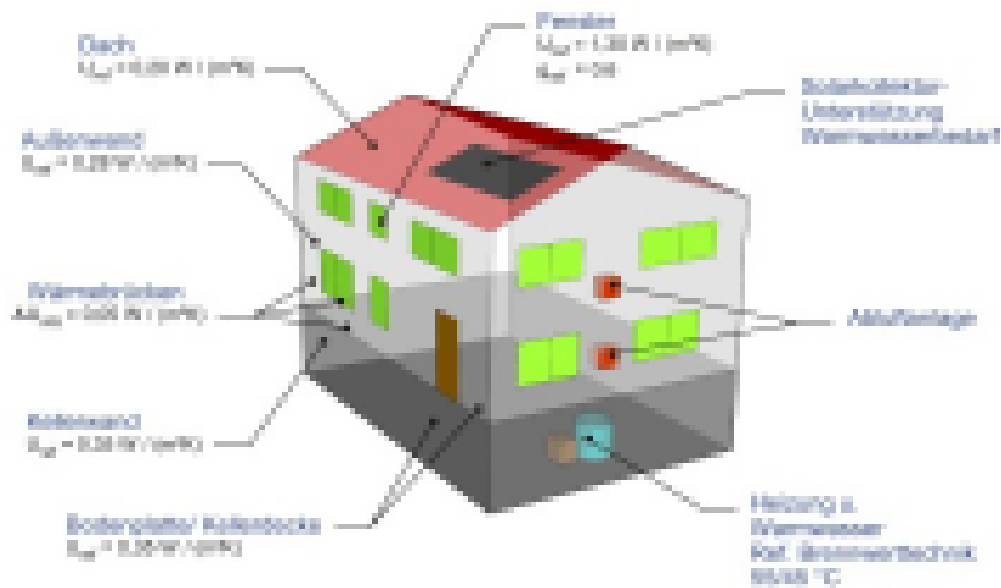
Bedarfsorientiert ausgestellte Energieausweise simulieren rechnerisch ein unter Normbedingungen genutztes Gebäude. Die Bauteile werden einem Normklima und Normnutzerverhalten ausgesetzt. Abweichungen zum tatsächlichen Verbrauch sind daher durchaus möglich und üblich. Diese Berechnungsart bietet jedoch die besten Grundlagen zur Ermittlung von energetischen Schwachstellen am Gebäude sowie Daten zur energetischen Vergleichbarkeit von Gebäuden, gerade wegen der vereinheitlichten Berechnungsgrundlagen.

Welche Berechnungsmethoden sind denn zulässig?

Für das Ausstellen von Verbrauchsausweisen werden die Verbrauchswerte ermittelt, mittels Rechenprogrammen werden die Klimateinflüsse bereinigt. Bei Wohngebäuden sind dies die Verbrauchswerte für Heizung, Warmwasser und Lüftung. Bei Nichtwohngebäuden kommen Klimatechnik und Beleuchtung hinzu.

Bei bedarfsorientiert berechneten Wohngebäuden besteht Wahlmöglichkeit zwischen der Berechnung nach DIN 4108-6 „Wärmeschutz im Hochbau“ und DIN 4701-10 „Wärmebedarfsberechnung“ im Monats-Bilanzverfahren oder nach DIN 18599 „Energetische Bewertung von Gebäuden“.

Die Berechnung nach DIN 4108 und 4701 bietet einfachere Rechenmodelle, bei der Berechnung nach DIN 18599 wird eine sehr detaillierte Aufschlüsselung von Bauteilen und Nutzungszonen vorgenommen. Bei der Berechnung nach DIN 18599 wird dabei ein sog. Referenzgebäude mit dem zu betrachtenden Gebäude verglichen. Die sich aus dem Referenzgebäude ergebenden Werte gelten als Mindestwert, welche einzuhalten sind. Sieh hierzu Bild 1



Quelle: Baunetz Media

Vereinfachte Verfahren, wie das Jahresbilanzverfahren dürfen nicht mehr angewendet werden, es muss das ausschließlich rechnergestützt berechenbare Monatsbilanzverfahren bzw. die DIN 18599 angewendet werden.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass mittlerweile nur detaillierte Berechnungsmodelle angewendet werden dürfen. Anpassungen an den Rechenmodellen werden ständig vorgenommen, um ein möglichst genaues tatsächliches energetisches Modell vom Gebäude abzubilden.

Welche Überwachungs- und Nachrüstpflichten bestehen?

Der Bezirksschornsteinfeger muss die Einhaltung von anlagentechnischen Bestimmungen und Nachrüstpflichten überwachen.

Begehbare oberste Geschossdecken müssen bei allen Wohngebäuden gedämmt werden, so lange kein unangemessen hoher Aufwand oder Unwirtschaftlichkeit dem widerspricht.

Werden mehr als 10 % eines Außenbauteils der thermischen Hülle (Umhüllung der beheizten Räume) verändert, z.B. der Putz erneuert, das Dach neu gedeckt, Fenster erneuert, so ist das gesamte Bauteil energetisch nachzurüsten. Als Teile der Thermischen Hülle werden gezählt:

- Fassade (alle Fassadenflächen zusammengerechnet)
- Fenster (Alle Fensterflächen in allen Ansichten)
- Dach
- Kellerdecke bzw. Bodenplatte

Nicht begehbare, bisher ungedämmte aber zugängliche oberste Geschossdecken über beheizten Räumen müssen gemäß EnEV-Vorgabe gedämmt werden. Ersatzweise darf das sich darüber befindliche Dach gedämmt werden. Ab dem 31.12.2011 ist diese Regelung auch auf bisher ungedämmte, begehbare oberste Geschossdecken ausgeweitet. Bei Wohngebäuden bis 2 Wohneinheiten gilt diese Nachrüstpflicht innerhalb einer 2 –jährigen Schonfrist ab einem Eigentümerwechsel.

Nachrüstverpflichtungen in der Anlagentechnik bestehen bei Wohngebäuden wie folgt:

Heizkessel, welche mit flüssigen oder festen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Dieses gilt für Kessel zwischen 4 und 400 kW Nennleistung.

Bisher ungedämmte aber zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

Elektro-Heizungen müssen, nach Aufstelljahren gestaffelt, bis spätestens 2030 außer Betrieb genommen werden.

Auch in der EnEV 2009 ist nach wie vor der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz beachtet werden; unwirtschaftliche Nachrüstungen müssen nicht zwingend durchgeführt werden. Hier bedarf es einer Einzelfallbetrachtung als Wirtschaftlichkeitsberechnung. Grundlage hierfür sind die §§ 5 und 4 Abs. 3 EnEG.

Für alle Nachrüstleistungen gilt ein generelles Verschlechterungsverbot. Gemäß §11 EnEV.

Vorhandene Dämmungen dürfen nicht entfernt werden, eine Brennwertheizung darf nicht durch eine Niedertemperaturheizung ersetzt werden.

Kann der Mieter eine Wanddämmung oder Ähnliches auf Grund der EnEV 2009 fordern?

Die Nachrüstverpflichtungen sind in der EnEV2009 abschließend aufgezählt.

Liegen darüber hinaus keine Baumängel vor und besteht beim Bauteil kein Instandhaltungsrückstau, besteht für einen Vermieter generell keine Nachrüstverpflichtung. Ein Gebäude mit typischer Bauweise aus den 1960 er Jahren z.B. ist, wenn nach den damals geltenden Vorschriften gebaut, grundsätzlich nicht als mangelhaft zu betrachten. Kritisch wird es, wenn bereits Einzelmaßnahmen, wie z.B. ein Fenstertausch vorgenommen worden ist. Hier bedarf es tatsächlich einer Einzelfallbetrachtung, in wie fern noch evtl. Zusatzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Die Rechtsprechung hierzu ist dennoch widersprüchlich. Nachfolgend zwei Einzelurteile, welche dieses bestätigen:

Mangelhafte Wärmedämmung Ist die Wohnung schlecht isoliert, dann ist eine Mietkürzung gerechtfertigt (LG Waldshut-Tiengen, Az. 1 S 57/90, aus WM 1991, S. 479).

Schlechte Wärmeisolierung: Eine Wohnung, deren Wärmeisolierung den zur Zeit der Errichtung bestehenden Vorschriften entspricht, ist nicht mangelhaft. Eine Mietminderung ist daher unzulässig (LG Konstanz, aus WM 1988, S. 353).

Wie Dick muss die Wanddämmung in der energetischen Sanierung gemäß EnEV2009 sein?

Die EnEV schreibt keine Mindest-Dämmstoffdicken vor, sondern einen Mindest-Wärmedurchlasswiderstand R. Bekannter ist dessen Kehrwert, welcher als U-Wert (früher: k-Wert) bezeichnet wird.

Die Mindestanforderungen an die U-Werte der sanierten Bauteile von Wohngebäuden sind in Anlage 3, Tabelle 1 „Ausführung des Referenzgebäudes“ zur EnEV2009 aufgeführt.

Tabelle 1
Wärmedurchlasskoeffizienten
 bei unterschiedlichen Bauteil-Größen und -Ausführung von Gebäuden

Zeile	Bauteil	Maßnahme nach	Wärmedurchlasskoeffizienten U_{min} ^b	
			Wohngebäude und Zonen von Nichtwohngebäuden mit Innentemperaturen $\geq 18^\circ\text{C}$	Zonen von Nichtwohngebäuden mit Innentemperaturen von 12°C bis $< 18^\circ\text{C}$
			3	4
1	Außenwände	Nr. 1 a bis d	0,24 W/(m ² ·K)	0,27 W/(m ² ·K)
2a	Außenwände (Fenster, Türschwelle)	Nr. 2 a und b	0,80 W/(m ² ·K) ^c	1,00 W/(m ² ·K) ^c
2b	Außenwände (Tür)	Nr. 2 c	0,80 W/(m ² ·K) ^c	1,00 W/(m ² ·K) ^c
2c	Wandöffnungen	Nr. 2 d	keine Anforderung	keine Anforderung
2d	Verkleidungen	Nr. 2 e bis f	0,20 W/(m ² ·K) ^c	0,20 W/(m ² ·K) ^c
2e	Giebelwände	Nr. 2 g und h	0,27 W/(m ² ·K) ^c	0,27 W/(m ² ·K) ^c
3a	Außenwände (Fenster, Türschwelle, Türschwelle, Balkone mit Glas-Abriegelungen)	Nr. 3 a und b	0,80 W/(m ² ·K) ^c	0,80 W/(m ² ·K) ^c
3b	Wandöffnungen	Nr. 3 c	0,80 W/(m ² ·K) ^c	keine Anforderung
3c	Verkleidungen mit Glasabriegelungen	Nr. 3 d bis e	0,80 W/(m ² ·K) ^c	0,80 W/(m ² ·K) ^c

Zeile	Bauteil	Maßnahme nach	Wärmedurchlasskoeffizienten U_{min} ^b	
			Wohngebäude und Zonen von Nichtwohngebäuden mit Innentemperaturen $\geq 18^\circ\text{C}$	Zonen von Nichtwohngebäuden mit Innentemperaturen von 12°C bis $< 18^\circ\text{C}$
			3	4
4a	Decken, Dächer und Dachtragwerke	Nr. 4.1	0,24 W/(m ² ·K)	0,35 W/(m ² ·K)
4b	Flachdächer	Nr. 4.2	0,20 W/(m ² ·K)	0,35 W/(m ² ·K)
5a	Decken und Wände gegen unbeheizte Räume oder Erdreich	Nr. 5 a, b, d und e	0,30 W/(m ² ·K)	keine Anforderung
5b	Fußbodenaufbauten	Nr. 5 c	0,50 W/(m ² ·K)	keine Anforderung
5c	Decken nach unten an Außenluft	Nr. 5 a bis e	0,24 W/(m ² ·K)	0,35 W/(m ² ·K)

Was bringt die Zukunft bezüglich Verordnungen?

Es ist bereits heute abzusehen, dass die für das Jahr 2012 vorgesehene Überarbeitung der Energieeinsparverordnung für eine weitere Verschärfung der Anforderungen an die Gebäude sorgen wird. Die in der EnEV 2009 im Vergleich zur Vorgänger- EnEV 2007 durchgeführten Verschärfungen waren schwerpunktmäßig in der Wanddämmung angesiedelt.

Durch die Einführung der Betrachtung der Lüftung im Referenz-Wohngebäude wurde auch das Tor zur Lüftungstechnik in Wohngebäuden weit aufgestoßen.

Die derzeit in der Fachwelt geführten Diskussionen lassen erwarten, dass künftige Verschärfungen sich auf die Anlagentechnik, insbesondere auf Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik konzentrieren werden. Nicht zu unterschätzen ist bei Nichtwohngebäuden zusätzlich der Einfluss von Beleuchtung und Prozesswärme.

Dass bei Heizungen ein erheblicher Zwang in Richtung erneuerbare Energien sich in den Gesetzestext niederschlagen wird, gilt als sicher.