

## **ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (ENEV)**

Die neue Energiesparverordnung (EnEV) trat zum 01.10.2007 in Kraft. Die bereits bestehenden Regelungen der vorhandenen Energiesparverordnungen gelten weiterhin; einzelne Nachrüstungsverpflichtungen ergaben sich bislang nur im älteren Gebäudebestand, die Ausstellung eines Energieausweises galt bisher nur im Neubau. Nunmehr sind folgende Erfordernisse zu beachten, sofern noch nicht erfüllt:

### **1. Nachrüstverpflichtung im Altbau: § 10 (bisher §9 EnEV 2004)**

Die folgenden Punkte sind unbedingt im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung/Instandsetzung von den Eigentümern im Rahmen einer Bestandsaufnahme prüfen zu lassen. Hierbei ist festzustellen, ob:

- Heizkessel vorhanden sind, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden. Diese müssen bis zum 31. Dezember 2006 außer Betrieb genommen werden.  
Für Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut und so ertüchtigt wurden, dass die zulässigen Abgasgrenzwerte eingehalten oder deren Brenner nach dem 01. November 1996 erneuert wurden, verlängert sich die Außerbetriebnahme bis zum 31. Dezember 2008.
- bei heizungstechnischen Anlagen ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich in nicht beheizbaren Räumen befinden, vorhanden sind. Diese Dämmung ist bis zum 31.12.2006 vorzunehmen.
- bei Gebäuden mit normalen Innentemperaturen nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,30 Watt ( $m^2 \times K$ ) nicht überschreitet. Diese Dämmung ist bis zum 31.12.2006 vorzunehmen.
- Zentralheizungen in Gebäuden mit einer Steuerungsmöglichkeit in Abhängigkeit von der Außentemperatur ausgestattet sind. Dies ist sofort umzusetzen.

#### Einzigste Ausnahme:

Für selbst genutzte 1- und 2-Familienhäuser gelten wiederum besondere Fristen. Hier muss spätestens zwei Jahre nach einem Eigentümerwechsel „nachgerüstet“ werden.

Die Nachrüstungsverpflichtungen sind von den Eigentümern zu veranlassen. Hierzu empfiehlt es sich eine Bestandsaufnahme durchführen zu lassen. Diese Bestandsaufnahme hinsichtlich Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und der Isolierung der obersten Geschossdecken sollte von einem Fachmann durchgeführt werden. Die Erfüllung der Nachrüstungsverpflichtung stellt eine gesetzliche Vorgabe dar. Die Eigentümergemeinschaft hat darüber zu entscheiden, einen Auftrag an einen Fachmann/Sachverständigen zu erteilen und das weitere Vorgehen festzulegen.

### **2. Ausstellung eines Energieausweises für bestehende Wohngebäude**

Ein Energieausweis ist zwingend auszustellen bei:

- Neuerrichtung oder erheblichen baulichen Veränderungen im Bestand
- Bei Verkauf oder Vermietung/Verpachtung von Wohnungs-/Teileigentum
  - Für Wohngebäude der Baujahre bis einschl. 1965 ab 1. Juli 2008
  - Für Wohngebäude ab Baujahr 1966 und später ab 1. Januar 2009
  - Für Nicht-Wohngebäude ab 1. Juli 2009

Der Energieausweis muss „zugänglich“ gemacht werden. Am häufigsten wird dies beim Verkauf bzw. Vermietung oder Verpachtung vorkommen. Der Verkäufer/Vermieter hat einen Energieausweis dem Interessenten zugänglich zu machen, spätestens wenn der Interessent dies verlangt. Dies kann durch Einsichtnahme in den Ausweis oder z.B. Aushang im Treppenhaus erfolgen. Einen Anspruch auf Aushandigung oder Kopie besteht nicht. Wird ein Vertrag geschlossen, empfiehlt es sich aber einen Ausweis auszuhändigen. Mieter in bestehenden Mietverhältnissen haben keinen Anspruch.

Energieausweise sind für ganze Gebäude, nicht für einzelne Wohnungen zu erstellen; bei Mehrhausanlage für jedes Gebäude. Entbehrlich ist er dann, wenn nicht beheizte Räume, z.B. Keller Tiefgaragenstellplatz oder Kellerraum vermietet/verkauft wird.

### **Energieausweis: Ausstellung von Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis:**

#### 1. Bedarfsausweis:

Der am Bedarf ausgerichtete Energiepass liefert Mietern und Käufern von Wohnungen oder Häusern Informationen über den Gebäudezustand, Öl- oder Gasverbrauch, Wärmedämmung sowie Anreize für Sanierungen. Die Immobilie wird bautechnisch und energietechnisch geprüft. Der Energiebedarf kann anhand von Bauplänen und -beschreibungen, Wärmeschutznachweisen etc. soweit diese vorliegen ermittelt werden. Fehlen diese Unterlagen oder sind unvollständig, wird das Gebäude von einem Energieberater begutachtet, der die entsprechenden Werte vor Ort aufnimmt.

Dabei wird von normiertem Nutzerverhalten und Witterungsbedingungen ausgegangen. Für bedarfsbasierte Energieausweise gilt eine 8 jährige Gültigkeitsgarantie, soweit keine energetischen Veränderungen vorgenommen werden.

Inhalt des Energiepasses:

- Darstellung des Gebäudes mit Foto seinen Maßen und Teilen der Gebäudeaußenhülle
- Erfassung der vorhandenen Heizanlage und Warmwasserherstellung
- Wie gut ist der Wärmeschutz der Gebäudehülle (Wände, Dach, Keller, Fenster, Türen)?
- Wie hoch sind die Energieverluste der Heizungsanlage?
- Wie groß sind die Kohlendioxidemissionen? (Treibhausgase)
- Wie groß ist der Energiebedarf insgesamt?
- Auflistung von Modernisierungstipps

Geschätzte Kosten: ca. 450,00 € (bis 6 WE); ca. 700,00 € (bis 14 WE) ca. 900,00 € (bis 20 WE)

#### 2. Verbrauchsausweis:

Der Verbrauchsausweis zeigt dagegen nur den reinen Energieverbrauch der aktuellen Bewohner eines Hauses oder einer Wohnung an. Die Daten für den Energieverbrauch werden hierbei aus der Heizkostenabrechnung oder der Abrechnung des Energielieferanten übernommen. Berücksichtigt werden die letzten 3 Jahre aus denen der Durchschnittswert ermittelt wird.

Kosten: 25,00 €-50,00 € (z.B. bei Minol)

Der Energieausweis wird von so genannten Energieberatern erstellt. Meist fungieren Architekten, Ingenieure und Handwerker mit entsprechender Zusatzqualifikation als Energieberater.

#### Wahlfreiheit: grundsätzlich bis 30.09.2008

Grundsätzlich besteht Wahlfreiheit, welchen Ausweis erstellt wird.

Ausnahmen: (hier ist unbedingt ein Bedarfsausweis zu erstellen!!)

- Neubau
- wenn Mittel aus staatlichen Förderprogrammen (KfW) beantragt werden sollen
- fehlende Verbrauchsdaten der letzten 3 Jahre
- Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, mit Bauantrag vor 01.11.1977 und nicht modernisiert wurden nach der 1.WSVO von 1977, nach dem 01.10.2008

Auch wenn der Energieausweis noch nicht sofort, sondern erst in einigen Monaten oder Jahren benötigt wird, sollte sich jeder Eigentümer schon jetzt einen Verbrauchsausweis besorgen, da dieser sehr viel preiswerter ist als ein Bedarfsausweis. Gültigkeit: 10 Jahre