

## **ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (ENEV 2009)**

Mit Verabschiedung der Energieeinsparverordnung 2007 und Inkrafttreten zum 01.10.2007 waren die Nachrüstverpflichtungen im Gebäudebestand und die Ausstellung von Energieausweisen hauptsächlich geregelt worden.

Die am 01.10.2009 in Kraft getretene Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) hat die Vorschriften der EnEV 2007 zum Energieausweis im Wesentlichen unverändert gelassen, bringt aber eine weitere Verschärfung des Anforderungsniveaus an Neubau und Altbestand. Nunmehr sind folgende Erfordernisse zu beachten, sofern noch nicht erfüllt:

### **1. Nachrüstverpflichtung im Altbau: § 10 (bisher §10 EnEV 2007, vorher §9 EnEV 2004)**

Die folgenden Punkte sind/waren unbedingt im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung/Instandsetzung von den Eigentümern im Rahmen einer Bestandsaufnahme prüfen zu lassen:

- Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden:  
Außerbetriebnahme musste bereits bis zum 31. Dezember 2006 erfolgen
- 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:  
Außerbetriebnahme musste bereits bis zum 31. Dezember 2008 erfolgen
- Heizungstechnischen Anlagen mit ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich in nicht beheizbaren Räumen befinden:  
Dämmung war bereits bis zum 31.12.2006 erforderlich.
- Nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume:  
Dämmung war schon bis 31.12.2006 erforderlich, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,30 Watt (m<sup>2</sup>×K) nicht überschreitet.
- Zentralheizungen in Gebäuden mit einer Steuerungsmöglichkeit in Abhängigkeit von der Außentemperatur ausgestattet sind:  
Dies war sofort umzusetzen.

Neu hinzugekommen sind nun:

- Nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume:  
Die Dämmung so vorzunehmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,24 Watt (m<sup>2</sup>×K) nicht überschreitet. Alternativ kann nun statt der obersten Geschossdecke das darüber liegende, ungedämmte Dach gedämmt werden.
- Begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume:  
Dämmung muss bis 31.12.2011 erfolgen.

NEU: Die oben aufgeführten Maßnahmen sind nur dann nicht zwingend auszuführen, wenn die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

### **2. Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen:**

#### **§ 10 a EnEV**

Außerbetriebnahme, wenn vor 01.01.1990 eingebaut, bis zum 31.12.2019. Dies kommt in den meisten Eigentümergemeinschaften nicht vor.

### **3. Energetische Inspektionspflicht für Klimaanlage:**

#### **§ 12 EnEV**

Kommt ebenso in den wenigsten Eigentümergemeinschaften vor.

### **4. Änderung bei bestehenden Gebäuden:**

#### **§ 9 EnEV**

Bedingt auszuführen sind/waren Maßnahmen, wenn es sich um Eingriffe in den Gebäudebestand handelt, wie beispielsweise Erneuerung von Außenwänden, Austausch von Fenstern oder Außentüren oder Veränderungen in der Dachhaut. Hierbei sollte sichergestellt werden, dass bei Instandsetzungs-

maßnahmen die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert wird. Lag diese Bagatellgrenze (Verhältnis renovierender Fläche zu Gesamfläche) noch 2007 bei 20 %, wurde dies in EnEV 2009 auf 10 % abgesenkt.

#### 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. Sofern Maßnahmen noch nicht erfüllt sind, empfiehlt es sich eine Bestandsaufnahme hinsichtlich Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und der Isolierung der obersten Geschosdecken von einem Fachmann durchführen zu lassen. 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. Nach Bestandsaufnahme kann weiterer Handlungsbedarf festgestellt werden.

#### **4. Ausstellung eines Energieausweises für bestehende Wohngebäude: § 16 ff EnEV**

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 seit 1. Juli 2008
  - Für Wohngebäude ab Baujahr 1966 und später sei 1. Januar 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.

Grundsätzlich bestand bis zum 30.09.2008 Wahlfreiheit zur Erstellung eines Energieausweises auf Grundlage des Energieverbrauchs (Verbrauchsausweis) oder des Energiebedarfs (Bedarfsausweis). Ein Bedarfsausweis musste erstellt werden, wenn:

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

Für die meisten Eigentümergemeinschaften liegen mittlerweile Energieausweise vor. Ein erstellter Ausweis bleibt 10 Jahre gültig. Sofern dies nicht der Fall ist, hat die Eigentümergemeinschaft unverzüglich die Erstellung zu veranlassen. Ansonsten drohen:

#### **Ordnungswidrigkeiten:**

#### **§ 27 EnEV**

Hier werden Pflichtverstöße aufgeführt, die mit Bußgeld bewehrt sind. Bußgeldern können mit bis zu 50.000 €, bei Energieausweisen bis zu 15.000 € geahndet werden. Kontrollen durch Verwaltungsbehörden sind wohl nicht vorgesehen, dennoch wohl potenzielle Käufer oder Mieter Ansprüche stellen. Bei Heizungsanlagen wurden dem Bezirksschornsteinfegermeister Kontrollbefugnisse eingeräumt. Zudem wurde die Unternehmererklärung (Bestätigung, dass EnEV bei Modernisierung eingehalten wurde) eingeführt.