

# Überblick über die Energieeinsparverordnung (EnEV)



Am 1. Oktober 2007 trat die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) in Kraft, die auch Regelungen über die Ausstellung von Energieausweisen für Gebäude enthält.

Die EnEV 2007 regelt wichtige Belange des energiesparenden Bauens und stellt Anforderungen sowohl an neu zu bauende Gebäude als auch an die Sanierung von Altbauten.

## **Neu ist: Der Energieausweis wird zur Pflicht bei Verkauf oder Vermietung von Bestandsgebäuden - unabhängig von einer Sanierung.**

Generell gilt:

- Ein Gebäude = ein Energieausweis
- Für einzelne Wohnungen wird kein Energieausweis ausgestellt.
- Alle Energieausweise haben eine Gültigkeit von zehn Jahren.

Um unterschiedliche Energieträger vergleichen zu können, legt die EnEV **Obergrenzen fest für den Jahres-Primärenergiebedarf.**

Die EnEV berücksichtigt auch den Energiebedarf, der für die Rohstoffförderung, den Transport und die Umwandlung im Kraftwerk erforderlich ist.

Die Planer und Architekten können den Jahres-Primärenergiebedarf mit unterschiedlichen Maßnahmen erreichen bzw. unterschreiten.

Dabei ist stets ein Mindestwärmeschutz (Dämmung) für Außenwände, Fenster, Türen, Decken und Dächer einzuhalten.

In Fachkreisen ist unbestritten, dass die Vorgaben der EnEV bei weitem nicht mehr dem heutigen wirtschaftlichen Optimum entsprechen.

Dies berücksichtigend, sollte man deshalb größere Dämmstärken wählen, als von der EnEV vorgeschrieben.

**Die Mehrkosten sind gering und rechnen sich im Hinblick auf steigende Energiekosten in kürzester Zeit.**

Auch eine Dreischeibenverglasung kann sich bezahlt machen, sie wird zunehmend günstiger angeboten. Daher lohnt es sich, ein Vergleichsangebot zur konventionellen Wärmeschutzverglasung einzuholen. Ein Fachmann berechnet dann, wann sich die Mehrkosten amortisiert haben.

## **Nachrüstpflichten**

Für bestehende Gebäude schreibt die EnEV, anders als für Neubauten, keine einheitlichen Wärmedämm-Mindeststandards vor.

Kein Gebäudeeigentümer ist gezwungen, z. B. das Dach oder die Fassade zu dämmen, es sei denn, es sind umfangreiche Sanierungen von mehr als 20% der jeweiligen Bauteilfläche vorgesehen.

Unabhängig davon, ob Sanierungen geplant sind, müssen Hauseigentümer folgende Nachbesserungen vornehmen:

- Heizkessel die vor dem 1.10.1978 eingebaut wurden, waren bis zum 31.12.2006 außer Betrieb zu nehmen.  
Mit einem neuem Brenner oder bei Einhaltung bestimmter Abgas-Grenzwerte ist noch Zeit zur Erneuerung bis zum 31.12.2008.
- Heizungs- und Warmwasserrohre in zugänglichen, nicht beheizten Räumen, die bisher nicht gedämmt waren, waren bis zum 31.12.2006 zu dämmen.
- Oberste Geschossdecken beheizter Räume waren – sofern sie „nicht begehbar aber zugänglich“ waren (flach geneigte Dächer) – bis 31.12.2006 zu dämmen. Die Nachrüstpflicht gilt nicht für begehbare Dachböden, die für einen späteren Ausbau vorgesehen sind.

### **Ausnahmen**

Freigestellt von allen Nachrüstpflichten sind die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die eine der Wohnungen seit 1.2.2002 selbst bewohnen.

Erst bei einem Eigentümerwechsel muss der neue Eigentümer diese Nachrüstpflichten erfüllen. Er hat dafür zwei Jahre Zeit.

**Es empfiehlt sich jedoch in jedem Fall eine baldige Umsetzung, da sich die Einsparmaßnahmen aus der Nachrüstpflicht in kurzer Zeit amortisieren.**

### **Der Energieausweis: kein Buch mit sieben Siegeln**

Der Bewohner erhält durch den Energieausweis eine Einschätzung, wie hoch der Energiebedarf voraussichtlich sein wird.

Der Energieausweis ist ein mehrseitiges Dokument mit energiebezogenen Daten über das gesamte Gebäude.

Ein ganz wichtiges Element ist die Klassifizierung des Gebäudes in einer farbigen Skala – so kann jeder, Fachmann oder Laie, auf einen Blick den energetischen Zustand des Gebäudes erkennen.

### **Es gibt zwei Typen von Energieausweisen:**

1. der **bedarfsorientierte Energieausweis** auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs
2. der **verbrauchsorientierte Energieausweis** auf Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs

### **Der bedarfsorientierte Energieausweis (Bedarfsausweis)**

Für einen Energie-Bedarfsausweis berechnet der Aussteller auf Grundlage der Abmessungen und Qualität der Bauteile, der Heizungsanlage und der Art der Warmwasserbereitung den Primärenergiekennwert und den Endenergiebedarf. Dabei sind ein durchschnittliches Nutzerprofil und eine durchschnittliche Witterung hinterlegt.

## Der verbrauchsorientierte Energieausweis (Verbrauchsausweis)

Bei einem Energie-Verbrauchsausweis werden die Jahresendabrechnungen von drei Jahren und die Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes zugrunde gelegt.

Der daraus berechnete Wert wird hochgerechnet, ausgehend von durchschnittlichen Witterungsverhältnissen.

Der Aufwand für diesen Ausweis ist deutlich geringer und daher ist er kostengünstiger.

**Aber:** In den verbrauchsorientierten Energieausweis fließt das unterschiedliche individuelle Heizverhalten der Bewohner ein. Daher ist die Aussagekraft des Ausweises sehr stark auch vom Nutzerverhalten abhängig. Das Gebäude ist somit nicht mit anderen Gebäuden vergleichbar.

Der verbrauchsorientierte Energieausweis sagt auch nichts aus über die Qualität des Gebäudes und die Haustechnik.

Daher: **Der verbrauchsorientierte Energieausweis reicht nicht aus, eine Modernisierung zu planen.**

Die Datenaufnahme durch den Hausbesitzer ist zulässig, es findet keine Vor-Ort-Begehung statt.

Mangelt es dem Eigentümer an Fachwissen, sollte ein Energieberater das Gebäude begutachten. Er gibt auch geeignete Sanierungsempfehlungen im Rahmen einer großen Energieberatung.

## Ab wann ist der Energieausweis Pflicht?

Für Neubauten müssen bereits heute Energieausweise erstellt werden.

Bei bestehenden Gebäuden muss ein Energieausweis bei Neuvermietung oder Verkauf vorgelegt werden.

Die Energieausweise werden stufenweise verbindlich

- für Wohngebäude bis Baujahr 1965 ab dem 1.7.2008
- für Wohngebäude ab Baujahr 1965 ab dem 1.1.2009
- für Nichtwohngebäude ab dem 1.7.2009

Hinweise:

- Wer keinen Energieausweis vorlegt, obwohl er dazu verpflichtet ist, begeht eine Ordnungswidrigkeit.
- Für **Nichtwohngebäude** sieht der Energieausweis ein umfangreicheres Berechnungsverfahren nach DIN 18599 vor.

## Kosten eines Energieausweises

Der Preis für einen Energieausweis wird sich am Markt orientieren. Er ist zudem abhängig von der Gebäudegröße, dem Gebäudetyp und dem Zeitaufwand bei der Vor-Ort-Aufnahme der Gebäudedaten sowie von der Art des Energieausweises. Sie sparen Kosten, wenn Sie Ihre Daten soweit wie möglich selbstständig eingeben.

[Fordern Sie dazu den Erfassungsbogen per E-Mail bei mir an.](#)