

Rechtlicher Hintergrund des Energieausweises

1. 1.01 Was regelt die neue Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007)?
2. 1.02 Für welche Gebäude gilt die EnEV2007?
3. 1.03 Was ändert sich im Vergleich zur EnEV 2002/2004?
4. 1.04 Ab wann brauchen Gebäude- und Wohnungseigentümer einen Energieausweis und kann ich jetzt schon einen solchen ausstellen lassen?
5. 1.05 In welchen Fällen wird ein Energieausweis benötigt?
6. 1.06 Was geschieht, wenn die Vorgaben der EnEV nicht eingehalten werden?
7. 1.07 Bleiben dena-Energiepässe weiterhin gültig?
8. 1.08 Wie sehen die Anforderungen an Nichtwohngebäude aus?
9. 1.09 Welche neuen Regeln gibt es für Klimaanlageanlagen?
10. 1.10 Welche Rechte können Mieter aus dem Energieausweis ableiten? Sind z.B. Mietminderungen bei hohen Heizkosten zu erwarten?
11. 1.11 Primärenergetische Bewertung von Strom
12. 1.13 Wer haftet, wenn die Angaben im Energieausweis nicht korrekt sind?
13. 1.14 Ich habe gehört, der Energieausweis muss öffentlich ausgehängt werden? Stimmt das?

1.01 Was regelt die neue Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007)?

- ➡ Energieausweise für Gebäude
- ➡ Energetische Mindestanforderungen für Neubauten
- ➡ Energetische Mindestanforderungen für Modernisierung, Umbau, Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude
- ➡ Mindestanforderungen für Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie Warmwasserversorgung

➔ Energetische Inspektion von Klimaanlage

1.02 Für welche Gebäude gilt die EnEV2007?

Für alle beheizten und gekühlten Gebäude bzw. Gebäudeteile. Sonderregelungen gelten für Gebäude, die nicht regelmäßig geheizt, gekühlt oder genutzt werden (z.B. Ferienhäuser), die nur für kurze Dauer errichtet werden (z.B. Zelte, Traglufthallen) oder für ganz spezielle Nutzungen, wie z.B. Ställe und Gewächshäuser.

1.03 Was ändert sich im Vergleich zur EnEV 2002/2004?

- ➔ Bereits mit der EnEV 2002 wurden Energieausweise für Neubauten eingeführt. Die Energieeinsparverordnung enthält neue und einheitliche Formularentwürfe für Energieausweise für Neubauten und Bestandsgebäude.
- ➔ Für Nichtwohngebäude werden Berechnungsvorgaben neu eingeführt, die neben dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung auch die Bereiche Kühlung und eingebaute Beleuchtung berücksichtigen.
- ➔ Für Wohngebäude mit fest installierten Klimaanlage ist zukünftig auch die benötigte Kühlenergie analog dem Verfahren bei Nichtwohngebäuden zu berücksichtigen. Der zulässige Höchstwert für den Jahres-Primärenergiebedarf wird in diesem Fall gegenüber ungekühlten Gebäuden erhöht. Im Energieausweis ist der Energiebedarf für Kühlung pauschal anzugeben.
- ➔ Die eingebaute Beleuchtung bleibt bei Wohngebäuden unberücksichtigt.
- ➔ Die primärenergetische Bewertung von Strom bei der Berechnung der energetischen Qualität von Gebäuden wird gegenüber der bisherigen EnEV von 3,0 auf den Faktor 2,7 verringert.
- ➔ Das Anforderungsniveau an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden ist generell nicht verändert worden. Für einzelne Nichtwohngebäude können sich jedoch durch die neue Bilanzierungsmethodik leichte Änderungen ergeben.
- ➔ Klimaanlage müssen künftig alle zehn Jahre inspiziert werden. Dem Inspektionsbericht müssen Verbesserungsvorschläge beigefügt werden.

1.04 Ab wann brauchen Gebäude- und Wohnungseigentümer einen Energieausweis und kann ich jetzt schon einen solchen ausstellen lassen?

Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein Energiebedarfsausweis heute schon Pflicht. Bei Verkauf oder Vermietung von Wohngebäuden, die bis 1965 fertig gestellt worden sind, ist Interessenten ab dem 01. Juli 2008 ein Energieausweis zugänglich zu machen. Ein halbes Jahr später – ab dem 01. Januar 2009 – gilt dies auch für alle übrigen Wohngebäude. Ab dem 01. Juli 2009 müssen auch für Nichtwohngebäude im Verkaufs- oder Vermietungsfall Energieausweise ausgestellt werden. Ab dann müssen in öffentlichen Gebäuden mit regelmäßigem Publikumsverkehr auch Energieausweise gut sichtbar ausgehängt werden.

1.05 In welchen Fällen wird ein Energieausweis benötigt?

Wenn Gebäude oder Gebäudeteile (Wohnungen, Nutzeinheiten) neu gebaut, verkauft, verpachtet oder vermietet oder geleast werden. Bei Modernisierungen, An- oder Ausbauten muss nur dann ein Energieausweis ausgestellt werden, wenn im Zuge der Modernisierung eine ingenieurmäßige Berechnung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes erfolgt, die eine kostengünstige Ausstellung des Ausweises ermöglicht.

In öffentlichen Gebäuden (Rathäusern, Schulen, Krankenhäusern etc.) mit mehr als 1000 m² Nettogrundfläche und regelmäßigem Publikumsverkehr muss ein Energieausweis ausgehängt werden.

Ein Energieausweis gilt im Regelfall 10 Jahre.

Für kleine Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche müssen keine Energieausweise ausgestellt werden.

Findet in einem Gebäude kein Nutzerwechsel statt und ergeben sich auch keine anderen Gründe, die zur Ausstellung verpflichten, besteht kein gesetzlicher Zwang einen Energieausweis auszustellen.

Die Ausstellung von freiwilligen Energieausweisen z. B. zur Vorbereitung einer energetischen Modernisierung ist jedoch möglich.

1.06 Was geschieht, wenn die Vorgaben der EnEV nicht eingehalten werden?

Die Nichteinhaltung der EnEV kann als Ordnungswidrigkeit belangt werden. Dabei gilt sowohl ein vorsätzlich oder fahrlässig falsch ausgestellter Energieausweis als auch die Ausstellung eines Energieausweises ohne entsprechende Berechtigung gemäß EnEV als ordnungswidrig.

Ein Eigentümer kann belangt werden, wenn der Energieausweis dem Interessenten nicht vorgelegt wird.

1.07 Bleiben dena-Energiepässe weiterhin gültig?

Vor Inkrafttreten der neuen EnEV ausgestellte Energieausweise, die von Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung nach einheitlichen Regeln ausgestellt wurden - wie der dena-Energiepass - bleiben zehn Jahre ab Ausstellungsdatum gültig. In der Begründung zu § 29 wird dies noch einmal klar festgestellt und die Gültigkeit von bisher ausgestellten dena-Energiepässen ausdrücklich hervorgehoben.

1.08 Wie sehen die Anforderungen an Nichtwohngebäude aus?

Die Anforderungen an neue Nichtwohngebäude werden wie bei Wohngebäuden über den Jahres-Primärenergiebedarf definiert. Die Bilanz umfasst jedoch zusätzlich zum Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung auch die Anteile für Kühlung und eingebaute Beleuchtung.

Das neue umfangreiche Berechnungsverfahren ist in der neuen DIN V 18599 definiert. Die Anforderungen werden über ein Referenzgebäude festgelegt, das dem tatsächlichen Gebäude in

Geometrie, Nettogrundfläche, Ausrichtung und Nutzung entspricht, dessen technische Ausführung jedoch nach Anlage 2 der EnEV definiert ist. Als Nebenanforderungen werden die energetische Qualität der Gebäudehülle und die Begrenzung des Sonneneintragskennwertes vorgeschrieben.

1.09 Welche neuen Regeln gibt es für Klimaanlage?

Betreiber von fest installierten Klimaanlage mit einer Nennleistung über 12 kW müssen diese alle zehn Jahre überprüfen lassen. Nach Inkrafttreten der EnEV müssen binnen zwei Jahren Anlagen inspiziert werden, die älter als 20 Jahre sind. Für jüngere Anlagen gibt es Übergangsfristen von vier bis sechs Jahren. Die Inspektion umfasst alle Komponenten, die den energetischen Wirkungsgrad der Anlage beeinflussen.

Hierzu gehören:

1. Überprüfung der Auslegung der Anlage auf
 - Raumnutzung und -belegung sowie Nutzungszeiten
 - innere Wärmequellen sowie relevante bauphysikalische Eigenschaften des Gebäudes
 - geforderte Sollwerte (Luftmengen, Temperatur, Feuchte, Betriebszeit, Toleranzen)
2. Überprüfung der Effizienz der wesentlichen Komponenten der Anlage

Es müssen Ratschläge für die kostengünstige Verbesserung der energetischen Qualität der Klimaanlage, deren Austausch oder Alternativlösungen gegeben werden. Eine Vorlage für die Darstellung der Hinweise gibt die EnEV nicht vor. Zur Durchführung der Inspektionen berechtigt sind Ingenieure der Fachrichtungen Versorgungstechnik, Technischen Gebäudeausrüstung, Maschinenbau, Verfahrenstechnik und Bauingenieurwesen, wenn sie über mehrere Jahre Berufserfahrung verfügen.

1.10 Welche Rechte können Mieter aus dem Energieausweis ableiten? Sind z.B. Mietminderungen bei hohen Heizkosten zu erwarten?

Der Energieausweis dient lediglich der Information der zukünftigen Nutzer über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes. Der Miet- bzw. Kaufinteressent kann damit verschiedene Gebäude hinsichtlich des energetischen Zustandes vergleichen. Der zukünftige Verbrauch und die entsprechenden Energiekosten des Nutzers lassen sich aus dem Energieausweis jedoch nicht ableiten. Entsprechend lassen sich auch keine Forderungen einklagen oder durch Mietminderung durchsetzen. Der Nutzer hat ebenfalls keinerlei Anspruch auf Umsetzung der im Energieausweis enthaltenen Modernisierungstipps.

1.11 Primärenergetische Bewertung von Strom

Der Primärenergiefaktor berücksichtigt die Verluste, die von der Gewinnung des Energieträgers an seiner Quelle über die Aufbereitung und den Transport bis zum Gebäude anfallen. In der EnEV 2007 wird dieser Faktor für Strom um 10% von bisher 3,0 auf 2,7 gesenkt. Damit wird, wie bei allen Energieträgern, nur der nicht erneuerbare Anteil berücksichtigt. Um das

Anforderungsniveau der EnEV an Wohngebäude mit überwiegender Warmwasserbereitung aus elektrischem Strom dadurch nicht zu senken, werden die zulässigen Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebedarfs ebenfalls entsprechend gesenkt.

Die energetische Bewertung von Wohngebäuden im Energieausweis wird durch die Senkung des Primärenergiefaktors für Strom gegenüber der bestehenden EnEV verbessert.

1.13 Wer haftet, wenn die Angaben im Energieausweis nicht korrekt sind?

Der einzelne Aussteller haftet für die Angaben im Energieausweis. Wie bei einem anderen Werkvertrag auch, hat der Auftraggeber bei vorliegenden Mängeln einen Anspruch auf Nachbesserung seitens des Ausstellers.

1.14 Ich habe gehört, der Energieausweis muss öffentlich ausgehängt werden? Stimmt das?

Ja! Allerdings gilt das nur für bestimmte öffentliche Gebäude: "...Gebäude mit mehr als 1.000 Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb häufig von diesen Menschen aufgesucht werden."

Quelle: Zukunft-Haus