



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

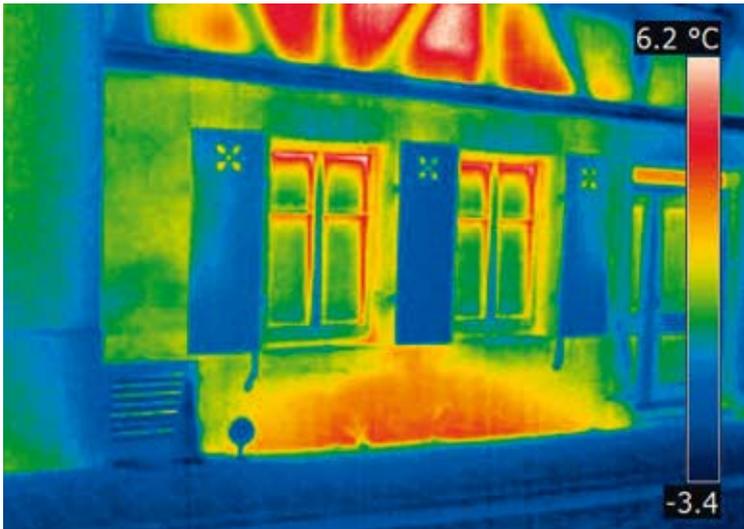


# EnEV 2009 beim Bauen im Bestand

Fragen zur Energieeinsparverordnung

## Inhalt

1	Was ist die EnEV?	<b>7</b>
2	Was wird in der EnEV geregelt?	<b>7</b>
3	Was hat sich mit der EnEV 2009 gegenüber der EnEV 2007 geändert?	<b>8</b>
4	Wer ist verantwortlich für die Einhaltung der EnEV 2009?	<b>9</b>
5	Welche Gebäude sind von der Anwendung der EnEV 2009 ausgenommen?	<b>10</b>
6	Wann sind beim Bauen im Bestand Nachweise nach der EnEV 2009 zu führen?	<b>10</b>
7	Welche Bestimmungen der EnEV 2009 betreffen Baudenkmäler?	<b>13</b>
8	Was ist ein Energieausweis?	<b>14</b>
9	Wer braucht einen Energieausweis?	<b>16</b>
10	Welche Art von Energieausweis benötigt man?	<b>17</b>
11	Benötigt man auch für ein Baudenkmal einen Energieausweis?	<b>17</b>
12	Wie lange gilt ein Energieausweis?	<b>18</b>
13	Wer darf einen Energieausweis ausstellen?	<b>18</b>
14	Was bedeutet nach der EnEV 2009 »Nachrüstung«?	<b>19</b>
15	Wer ist zur Nachrüstung verpflichtet?	<b>24</b>
16	Wann gelten Ausnahmen von der Nachrüstungsverpflichtung nach der EnEV 2009?	<b>24</b>
17	Was ist unter »Energieberatung« zu verstehen?	<b>24</b>



## Vorwort

Nach wie vor ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) maßgebender Standard in der Energieeinsparung im Bauwesen und gibt das Niveau für effizienten Energieeinsatz und Energieverbrauch vor. In der neuen Fassung der Energieeinsparverordnung, der EnEV 2009, die seit dem 01.10.2009 anzuwenden ist, sind die Anforderungen an die Energieeinsparung gegenüber der EnEV 2007 nochmals deutlich verschärft worden. Die vielfältigen Bestimmungen und Querverweise machen die Verordnung leider stellenweise schwer verständlich und unübersichtlich.

Im nachfolgenden Text werden häufige Fragestellungen erläutert, die bei der Anwendung der EnEV 2009 beim Bauen im Bestand und bei Aufgaben in der Denkmalpflege entstehen können.

Durch die Verweise auf den Verordnungstext und durch Tabellen kann gezielt die jeweilige Frage vertieft werden. Die Broschüre wurde vom Arbeitskreis Denkmalpflege und Bauen im Bestand der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau für den interessierten Bürger und den Fachmann erarbeitet.



## 1| Was ist die EnEV?

Mit der Einführung der ersten Energieeinsparverordnung (EnEV – »Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden«) im Jahr 2002 wurden die Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung abgelöst. Ziel war es, beide Verordnungen und damit die baulichen und die technischen Anforderungen bei Gebäuden in einer Verordnung zusammenzuführen. EnEV Novellierungen folgten in den Jahren 2004, 2007 und 2009.

Die zuletzt novellierte Energieeinsparverordnung EnEV 2009 in der Fassung vom 29.04.2009 ist am 01.10.2009 in Kraft getreten.

## 2| Was wird in der EnEV geregelt?

In der Energieeinsparverordnung werden geregelt:

- Mindestanforderungen an Neubauten
- Mindestanforderungen bei Modernisierung, Umbau, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden
- Mindestanforderungen bei Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie Warmwasserversorgung
- Energieausweise
- Verschlechterungsverbot hinsichtlich der energetischen Qualität eines Gebäudes
- Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung für das Gebäude in energetischer Hinsicht
- Bagatellgrenze für Gebäudeinstandsetzungen und Änderungen an der Gebäudehülle, ab der die EnEV 2009 anzuwenden ist

Maßgebend hierbei ist, dass sich die Mindestanforderungen nicht nur auf die Gebäudehülle (Außenwände, Dächer, Fenster, etc.) sondern auch auf die Anlagentechnik (Heizungstechnik, Raumlufttechnik und gegebenenfalls auch auf Klimaanlage) beziehen. Diese Anforderungen gelten für alle beheizten oder gekühlten Gebäude bzw. Gebäudeteile

soweit sie in den Geltungsbereich der EnEV 2009 fallen (siehe Punkt 5). Mit der EnEV 2007 wurde der Energieausweis, der als Energiepass nach der vorhergehenden Fassung der EnEV nur für Neubauten zu erstellen war, schrittweise auch für den Gebäudebestand eingeführt (siehe Punkt 9).

In der EnEV 2009 werden weiterhin die Stichtage, Fristen und Termine vorgegeben, die für energetische Nachrüstungsverpflichtungen und Außerbetriebnahme veralteter Heizungstechnik gelten (siehe hierzu die Tabellen 1 bis 4 zu den »Nachrüstplichten nach der EnEV 2009« unter Punkt 14).

### **3| Was hat sich mit der EnEV 2009 gegenüber der EnEV 2007 geändert?**

Im Wesentlichen wurden mit der EnEV 2009 die Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäudehülle um durchschnittlich 15% erhöht und der zulässige Primärenergiebedarf für Gebäude um durchschnittlich 30% verringert. Außerdem wird mit der EnEV 2009 für Wohngebäude ein neues Rechenverfahren eingeführt, das bislang nur für Nichtwohngebäude anzuwenden war (Einführung des Referenzgebäudes).

Weitere Änderungen beziehen sich auf folgende Punkte:

- Nachstromspeicherheizungen müssen nach Einführung der EnEV 2009 schrittweise außer Betrieb genommen werden. Die Fristen erstrecken sich jedoch auf einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren.
- Einführung der Fachunternehmererklärung (siehe Punkt 4).
- Der Katalog der Ordnungswidrigkeiten wurde erweitert.
- Bei Änderungen an Gebäuden oder Bauteilen wurde die Bagatellgrenze geändert. Mit der EnEV 2009 müssen die Anforderungen an die einzuhaltenden U-Werte erfüllt werden, sobald mehr als 10% der Gesamtfläche eines Außenbauteils verändert werden.

- Der Begriff der erneuerbaren Energien bezieht sich nach der EnEV 2009 nicht nur auf Solarenergie, Erdwärme, Biomasse und Umweltwärme, sondern auch auf Wasserkraft und Windenergie.
- Mit der Einführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ist die Prüfung alternativer Energieversorgungssysteme für Neubauten in der EnEV 2009 nicht mehr vorgeschrieben.
- Öl- und Gasheizkessel, die vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden, waren bis Ende 2008 auszutauschen. Der Betrieb solcher Heizkessel ist daher nach EnEV 2009 nicht mehr zulässig, ausgenommen von dieser Regelung sind Niedertemperaturkessel oder Brennwertkessel sowie Heizungsanlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 KW oder mehr als 400 KW.
- Die Einhaltung der anlagentechnischen Bestimmungen sowie der Nachrüstverpflichtungen sind durch den Bezirksschornsteinfegermeister zu überprüfen.
- Bei öffentlich genutzten Baudenkmälern ist kein Energieausweis auszuhängen.

#### 4| **Wer ist verantwortlich für die Einhaltung der EnEV 2009?**

Für die Einhaltung der EnEV ist der Eigentümer bzw. Bauherr zuständig. Verantwortlich sind auch alle vom Bauherrn beauftragten Personen in ihrem jeweiligen Wirkungskreis. Ausführende Firmen der entsprechenden Fachbereiche haben dem Bauherrn bei Änderung oder Einbau von Bau- oder Anlageteilen die Einhaltung der EnEV 2009 in Form einer Fachunternehmererklärung zu bestätigen.

Von Amts wegen ist die jeweilige untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Der Bezirksschornsteinfegermeister überprüft im Rahmen der Feuerbeschau die Einhaltung der anlagentechnischen Anforderungen.

### **5| Welche Gebäude sind von der Anwendung der EnEV 2009 ausgenommen?**

Unter anderem sind folgende Gebäude nach §1 Abs.2 von der EnEV 2009 ausgenommen:

- Wohngebäude mit einer Nutzung von weniger als 4 Monaten im Jahr
- Kirchen und ähnliche Gebäude
- Betriebsgebäude mit einer Raumtemperatur unter 12 °C oder im Jahr weniger als 4 Monate beheizt oder im Jahr weniger als 2 Monate gekühlt
- Gewächshäuser
- Unterirdische Bauten

Ferner sind ausgenommen: Stallungen, Traglufthallen und Zelte, fliegende Bauten und provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer von bis zu 2 Jahren.

Produktionsprozesse in Gebäuden unterliegen nicht der EnEV 2009.

Bei den genannten Gebäuden sind jedoch die Anforderungen an Heizanlagen gem. §12 EnEV 2009 und Klimaanlage gem. §13 EnEV 2009 einzuhalten.

Auf Bestandteile von Heizungssystemen, die sich nicht innerhalb von beheizten oder gekühlten Gebäuden befinden, sind nur die Vorschriften für diese Anlagen anzuwenden.

### **6| Wann sind beim Bauen im Bestand Nachweise nach der EnEV 2009 zu führen?**

Werden beim Bauen im Bestand Änderungen an der Gebäudehülle vorgenommen, die den beheizten Bereich vom unbeheizten Außen- oder Kaltbereich abgrenzt, sind die Anforderungen der EnEV einzuhalten.

Zu beachten ist hier die bereits unter Punkt 3 genannte Bagatellgrenze von 10%. Der Begriff »Änderung von Außenbauteilen« ist in Anlage 3 der EnEV für die verschiedenen Außenbauteile wie folgt festgelegt:

### **Außenwände**

- Ersatz oder erstmaliger Einbau
- Erneuerung mit Hilfe von Bekleidungen in Form von Platten oder plattenartigen Bauteilen, Verschalungen oder Anbringung von Mauerwerks-Vorsatzschalen
- Erneuerung durch Einbau einer Dämmschicht
- Erneuerung des Außenputzes bei Wänden, deren Wärmedurchgangskoeffizient größer als  $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  ist

### **Fenster und Außentüren,**

#### **Dachflächenfenster und Glasdächer**

- Ersatz oder erstmaliger Einbau eines Fensters
- Einbau von zusätzlichen Vor- oder Innenfenstern
- Ersatz der Verglasung

### **Außentüren**

- Bei Erneuerung dürfen nur Türen eingebaut werden, deren U-Wert  $2,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  nicht überschreitet

### **Steildächer**

- Ersatz oder erstmaliger Einbau
- Ersatz oder neuer Aufbau der Dachhaut bzw. von außen-seitigen Bekleidungen oder Verschalungen
- Anbringung oder Erneuerung von innenseitigen Bekleidungen
- Einbau einer Dämmschicht
- Einbau von zusätzlichen Bekleidungen oder Dämmschichten zum unbeheizten Dachraum

### **Flachdächer**

- Ersatz oder erstmaliger Einbau
- Ersatz oder neuer Aufbau der Dachhaut bzw. von außen-seitigen Bekleidungen oder Verschalungen
- Anbringung oder Erneuerung von innenseitigen Bekleidungen
- Einbau einer Dämmschicht

### **Wände und Decken zu unbeheizten Räumen**

- Ersatz oder erstmaliger Einbau
- Anbringung oder Erneuerung von außenseitigen Bekleidungen oder Verschalungen, Feuchtigkeitssperren oder Drainagen
- Aufbau oder Erneuerung von Fußbodenaufbauten auf der beheizten Seite
- Anbringung von Deckenbekleidungen auf der Kaltseite
- Einbau von Dämmschichten

### **Vorhangfassaden**

- Ersatz oder erstmaliger Einbau



Die Anforderungen der EnEV sind dann erfüllt, wenn

- a) bei den vorgenannten Bauteilen die in der Anlage 3 der EnEV genannten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden, oder
- b) für das Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 der Jahres-Primärenergiebedarf und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Wohngebäude) bzw. der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient der wärmeübertragenden Umfassungsfläche (Nichtwohngebäude) berechnet werden. In diesem Fall dürfen die errechneten Werte maximal 40% über dem Wert des Referenzgebäudes liegen.

Wird bei der Erweiterung oder dem Ausbau eines Gebäudes die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume um zusammenhängend mindestens 15 m<sup>2</sup> und höchstens 50 m<sup>2</sup> vergrößert, müssen die betroffenen Außenbauteile die unter Punkt a) genannten Anforderungen erfüllen.

Überschreitet die Erweiterung 50 m<sup>2</sup>, ist der Nachweis für die betroffenen Außenbauteile gemäß Punkt b) zu führen. Allerdings ist dann eine Überschreitung der Werte des Referenzgebäudes um 40% nicht zulässig.

Wird beim Bauen im Bestand der erforderliche EnEV-Nachweis gemäß Punkt b) geführt, ist auch ein Energieausweis auszustellen. Beim Nachweis gemäß Punkt a) ist kein Energieausweis auszustellen.

## 7| Welche Bestimmungen der EnEV 2009 betreffen Baudenkmäler?

Grundsätzlich sind Baudenkmäler, d. h. die nach Landesrecht geschützten Gebäude (einzelne bauliche Anlage als Baudenkmal) oder Gebäudeeinheiten (Ensemble als ein Baudenkmal), vom Gültigkeitsbereich der EnEV 2009 nicht ausgenommen, es sei denn, sie gehören zu den Gebäudetypen, die generell ausgenommen sind (§ 1 Abs. 2 der EnEV).

Gemäß §24 EnEV kann bei baulichen Änderungen von den Anforderungen der Verordnung ohne weiteren Antrag des Eigentümers abgewichen werden, soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz durch die Erfüllung der EnEV-Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt wird oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden.

Nach §16 Abs. 4 EnEV müssen Energieausweise bei Baudenkmalern weder Kaufinteressenten noch Mietern, Pächtern oder Leasingnehmern vorgelegt werden. Bei öffentlich genutzten Baudenkmalern müssen Energieausweise öffentlich nicht ausgehängt werden.

### **8| Was ist ein Energieausweis?**

In einem Energieausweis werden die wichtigsten Daten eines Gebäudes sowie seine Energiebilanz dargestellt. Als Kennwert für die Energiebilanz wird die für das Gebäude in einem Jahr benötigte Energie pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet [kWh/m<sup>2</sup>a]. Mit Hilfe dieses Kennwertes lässt sich dann ein Gebäude in einer Farbskala gemäß Mustervorlage der EnEV 2009 einordnen. Diese reicht vom nicht modernisierten Gebäude bis zum Passivhaus.

Die Ermittlung des oben genannten Kennwertes erfolgt auf Basis normierter Berechnungsmethoden bzw. einheitlicher Erhebungszeiträume auf Grundlage des

- theoretischen Energiebedarfs oder
- des tatsächlichen Energieverbrauchs.

Bei Nichtwohngebäuden (z. B. Schulen, Bürogebäuden, Verkaufsräumen, etc.) ist neben dem Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung auch der Energieverbrauch für Kühlung, Lüftung und eingebaute Beleuchtung zu ermitteln.

Darüber hinaus beinhaltet ein Energieausweis auch Vorschläge zu Modernisierungsmöglichkeiten durch die der Energieverbrauch eines Gebäudes weiter reduziert werden kann.

Unterschieden wird zwischen dem *Verbrauchsorientierten* und dem *Bedarfsorientierten Energieausweis*.

### **Verbrauchsorientierter Energieausweis**

Für die Erstellung eines verbrauchsorientierten Energieausweises wird der Energieverbrauch der letzten drei Heiz- bzw. Abrechnungsperioden ermittelt und auf der Grundlage von regionalen Klimadaten bereinigt. Der Vorteil dieser Nachweisart besteht darin, dass ein derartiger Energieausweis mit einem relativ geringen Aufwand erstellt werden kann und somit der kostengünstigere Nachweis ist. Als Nachteil ist zu sehen, dass das Nutzerverhalten eine ausschlaggebende Rolle spielt. Wird ein Gebäude beispielsweise überdurchschnittlich stark beheizt und falsch gelüftet (z. B. ständig gekippte Fenster), wird dieses Gebäude mit dem Energieausweis unter Umständen »schlechter« bewertet als es tatsächlich ist. Umgekehrt kann natürlich auch bei sehr »sparsamen« Bewohnern ein Gebäude mit schlechter baulicher Qualität eine bessere Bewertung finden, als es das Gebäude tatsächlich verdient.

### **Bedarfsorientierter Energieausweis**

Für die Erstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises sind die Qualität der Gebäudehülle sowie der Gebäudetechnik detailliert zu ermitteln (Wärmeverluste der Außenhülle, Energiebedarf für Lüftungsanlagen, Heizwärme, Kühlung, Heizungsanlageneffizienz). Auf Grundlage dieser Daten im Bestand erfolgt die Bilanzierung des Gebäudes mit der Ermittlung des Energiebedarfs. Der Vorteil eines bedarfsorientierten Energieausweises besteht darin, dass die tatsächliche bauliche Qualität eines Gebäudes untersucht werden muss und damit auch Schwachstellen erkannt und dargestellt werden können. Natürlich ist ein solcher Energieausweis mit einem größeren zeitlichen Aufwand und damit auch mit höheren Kosten verbunden.

## 9| Wer braucht einen Energieausweis?

Werden an der Gebäudehülle, die den beheizten Bereich vom unbeheizten Kalt- oder Außenbereich abgrenzt, Veränderungen gemäß Punkt 6 durchgeführt oder wird die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume um mehr als die Hälfte erweitert, ist unter Umständen ein Energieausweis zu erstellen. Dies hängt davon ab, wie der gemäß EnEV 2009 vorgeschriebene Nachweis für die baulichen Veränderungen durchgeführt wird. Erfolgt der Nachweis über das unter Punkt 6 näher erläuterte Bauteilverfahren, ist kein Energieausweis auszustellen. Wird im Zuge des Nachweisverfahrens eine Bilanzierung des Gebäudes mit Ermittlung des Energiebedarfs durchgeführt, ist ein Energieausweis auszustellen. Energieausweise sind auf Verlangen der Behörde vorzulegen. Einem andern Zweck dienen sie bei Baudenkmälern nicht.

Unabhängig von baulichen Veränderungen an einem Gebäude ist der Energieausweis grundsätzlich jedem *Kaufinteressenten* auf Verlangen beim

- Verkauf eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks
- Verkauf eines grundstücksgleichen Rechts an einem bebauten Grundstück (Gebäude mit Erbbaurecht)
- Wohnungs- oder Teileigentumsverkauf

oder einem *Mieter, Pächter oder Leasingnehmer*

- eines Gebäudes
- einer Wohnung
- einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit

vorzulegen. Baudenkmäler sind von dieser Regelung ausgenommen.

Bei Gebäuden mit einer Nutzfläche mit mehr als 1.000 Quadratmetern, in denen Behörden oder Einrichtungen untergebracht sind, in denen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbracht werden und die deshalb häufig aufgesucht werden, ist der Energieausweis bereits seit 01.07.2009 öffentlich gut sichtbar auszuhängen. Auch von dieser Regelung sind Baudenkmäler ausgenommen.

## **10| Welche Art von Energieausweis benötigt man?**

Bei Wohngebäuden mit weniger als fünf Wohnungen sind das Datum des Bauantrages bzw. eventueller späterer Veränderungen des Gebäudes maßgebend. Wurde für das Gebäude der Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt und das Gebäude seitdem nicht auf das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 gebracht, so ist für das Gebäude ein *bedarfsorientierter Energieausweis* auszustellen. Wurde für das Gebäude der Bauantrag ab dem 01.11.1977 gestellt oder wurde das Gebäude durch spätere Modernisierungen mindestens auf das Niveau der vorgenannten Wärmeschutzverordnung gebracht, besteht Wahlfreiheit zwischen *bedarfs- oder verbrauchsorientiertem Energieausweis*.

Bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen besteht generell Wahlfreiheit zwischen *bedarfs- und verbrauchsorientiertem Energieausweis*.

## **11| Benötigt man auch für ein Baudenkmal einen Energieausweis?**

Bei baulichen Änderungen an Baudenkmalern gelten die gleichen Bestimmungen wie sie für übrige Bestandsbauten unter den Punkten 6, 7 und 9 dargestellt sind.

Es entfällt jedoch nach § 16 Abs.4 Satz 2 EnEV die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises an Kaufinteressenten, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer.

Die Pflicht zur öffentlichen Aushängung eines Energieausweises entfällt jedoch immer bei öffentlich genutzten Baudenkmalern.

## **12| Wie lange gilt ein Energieausweis?**

Der Energieausweis ist für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Ausstellung gültig (§ 17 Abs. 6 EnEV). Die Notwendigkeit einer Neuausstellung des Energieausweises ergibt sich nur, wenn an einem Gebäude bauliche Veränderungen vorgenommen werden (siehe Punkt 6 und 9).

## **13| Wer darf einen Energieausweis ausstellen?**

Ausstellungsberechtigt sind Personen, die aufgrund ihrer Ausbildung, Fort- und Weiterbildung einschlägige Kenntnisse besitzen. Detailliert ist dies in § 21 EnEV 2009 geregelt.

Bei der Deutschen Energieagentur (DENA) wird eine Datenbank geführt, über die für die verschiedenen Postleitzahlbereiche ausstellungsberechtigte Personen ermittelt werden können. Allerdings wird durch die DENA nicht geprüft, ob die gelisteten Personen tatsächlich für diese Tätigkeit berechtigt sind.

Bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau wird im Internet unter dem Link »planersuche.de« eine Liste qualifizierter »Energieberater-vor-Ort« geführt, die berechtigt sind, nach BAFA-Kriterien (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) eine förderfähige Energieberatung vor Ort durchzuführen.

Im Gegensatz zur DENA prüft die Bayerische Ingenieurekammer-Bau die Qualifikation und Berechtigung der gelisteten Personen.

→ [www.planersuche.de](http://www.planersuche.de)

#### 14| Was bedeutet nach EnEV 2009 Nachrüstung?

Im §10 EnEV 2009 sind die Mindestanforderungen an die Heizungsanlage sowie an die Ausführung der obersten Geschossdecke eines Gebäudes festgelegt. Außerdem dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und die vor dem 01.10.1978 eingebaut oder aufgestellt wurden, nicht mehr betrieben werden.

Ferner sind folgende Forderungen zu erfüllen:

- Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich in unbeheizten Räumen befinden, sind zu dämmen.
- Ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Decken oder das darüber liegende Dach sind so zu dämmen, dass der U-Wert maximal  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  beträgt.
- Ungedämmte begehbare oberste Decken oder das darüber liegende Dach sind ebenso bis 31.12.2011 zu dämmen.

Die Nachrüstpfllichten nach EnEV 2009 sind auf den folgenden Seiten in Tabellenform dargestellt (Tabellen 1 bis 4).

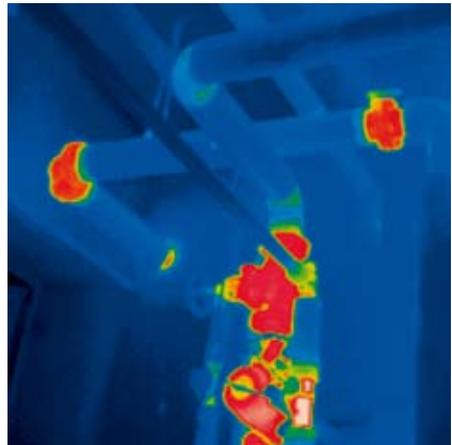


TABELLE 1

		Ein- und Zweifamilienhaus			Mehrfamilien- wohnhaus und Nicht- wohngebäude
	am Stichtag 01.02.2002 selbst genutzt, Zweifamilienhaus am Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	nach Stichtag 01.02.2002 neu erworben und selbst genutzt, Zweifamilienhaus nach dem Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	vermietet	bei aktuellem Verkauf	vermietet/ selbst genutzt
Bauteil	Maßnahme zur Erfüllung der Nachrüstung				
<b>Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen,</b> die sich in unbeheizten Räumen befinden	Keine Maßnahmen erforderlich.	Dämmen nach EnEV 2009, Anlage 5, Tabelle 1, innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten Eigentumsübergang.	Bereits vor dem bzw. am 01.02.2002 vermietet: Dämmen nach EnEV 2009, Anlage 5, Tabelle 1. In diesem Fall müssten die Anforderungen der EnEV 2007 bereits erfüllt sein.  Vermietung nach dem 01.02.2002 und vorherige (teilweise) Selbstnutzung: Keine Maßnahmen erforderlich. *)	Dämmen durch den neuen Eigentümer nach EnEV 2009, Anlage 5, Tabelle 1, innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten Eigentumsübergang.	Dämmen nach EnEV 2009, Anlage 5, Tabelle 1. In diesem Fall müssten die Anforderungen der EnEV 2007 bereits erfüllt sein.
<p>*) Dieser Fall ist im Gesetzestext in dieser Form nicht explizit formuliert, ergibt sich jedoch als logische Schlussfolgerung aus den Formulierungen von § 10 EnEV 2009.</p>					

TABELLE 2

		Ein- und Zweifamilienhaus			Mehrfamilienwohnhäuser und Nichtwohngebäude
	am Stichtag 01.02.2002 selbst genutzt, Zweifamilienhaus am Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	nach Stichtag 01.02.2002 neu erworben und selbst genutzt, Zweifamilienhaus nach dem Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	vermietet	bei aktuellem Verkauf	vermietet/ selbst genutzt
Bauteil	Maßnahme zur Erfüllung der Nachrüstung				
<b>Ungedämmte oberste, nicht begehbare, aber zugängliche (z. B. bekrichbare) Decken</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.	<p>Dämmung der Decke oder des darüber liegenden Daches nach EnEV 2009: mit U-Wert maximal <math>0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})</math>. Frist: innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten Eigentumsübergang.</p> <p>Sind im Falle eines Eigentümerwechsels vor dem 01.01.2010 noch keine 2 Jahre verstrichen, genügt ein U-Wert von <math>0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})</math>.</p>	<p>Bereits vor dem bzw. am 01.02.2002 vermietet: Dämmung der Decke oder des darüber liegenden Daches, mit U-Wert maximal <math>0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})</math>. In diesem Fall müssten die Anforderungen der EnEV 2007, d. h. U-Wert maximal <math>0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})</math>, bereits erfüllt sein.</p> <p>Vermietung nach dem 01.02.2002 und vorherige (teilweise) Selbstnutzung: Keine Maßnahmen erforderlich. *)</p>	<p>Dämmung der Decke oder des darüber liegenden Daches, mit U-Wert maximal <math>0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})</math>, durch den neuen Eigentümer innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten Eigentumsübergang.</p>	<p>Dämmung der Decke oder des darüber liegenden Daches mit U-Wert maximal <math>0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})</math>. In diesem Fall müssten die Anforderungen der EnEV 2007, d. h. U-Wert maximal <math>0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})</math>, bereits erfüllt sein.</p>

TABELLE 3

		Ein- und Zweifamilienhaus			Mehrfamilien- wohnhaus und Nicht- wohngebäude	
		am Stichtag 01.02.2002 selbst genutzt, Zweifamilien- haus am Stich- tag zumindest teilweise selbst genutzt	nach Stichtag 01.02.2002 neu erworben und selbst genutzt, Zweifamilien- haus nach dem Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	vermietet	bei aktuellem Verkauf	vermietet/ selbst genutzt
Bauteil	Maßnahme zur Erfüllung der Nachrüstung					
<b>Ungedämmte oberste, begehbare, zugängliche Decken</b>	Keine Maß- nahmen erforderlich.	Dämmver- pflichtung ab dem 01.01.2012, U-Wert maximal 0,24 W/(m²K).	Bereits vor dem bzw. am 01.02.2002 vermietet: Dämmver- pflichtung ab dem 01.01.2012, U-Wert maximal 0,24 W/(m²K).  Vermietung nach dem 01.02.2002 und vorherige (teilweise) Selbstnutzung: Keine Maß- nahmen erforderlich. *)		Dämmverpflichtung ab dem 01.01.2012, U-Wert maximal 0,24 W/(m²K).	
<p>*) Dieser Fall ist im Gesetzestext in dieser Form nicht explizit formuliert, ergibt sich jedoch als logische Schlussfolgerung aus den Formulierungen von § 10 EnEV 2009.</p>						

TABELLE 4		Ein- und Zweifamilienhaus			Mehrfamilien- wohnhaus und Nicht- wohngebäude
	am Stichtag 01.02.2002 selbst genutzt, Zweifamilienhaus am Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	nach Stichtag 01.02.2002 neu erworben und selbst genutzt, Zweifamilienhaus nach dem Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt	vermietet	bei aktuellem Verkauf	vermietet/ selbst genutzt
Bauteil	Maßnahme zur Erfüllung der Nachrüstung				
»Normaler« Gas-/Öl- Heizkessel	Keine Maßnahmen erforderlich.	Älter als 01.10.1978: Außerbetriebnahme.	Bereits vor dem bzw. am 01.02.2002 vermietet und älter als 01.10.1978: Außerbetriebnahme.  Vermietung nach dem 01.02.2002 und vorherige (teilweise) Selbstnutzung: Keine Maßnahmen erforderlich. *)		Älter als 01.10.1978: Außerbetriebnahme.
Niedertemperatur- bzw. Brennwert Gas-/Öl-Heizkessel	Keine Maßnahmen erforderlich.				
Andere Heizungstechnische Anlagen mit Nennleistung < 4 kW und > 400 kW	Keine Maßnahmen erforderlich.				

### **15| Wer ist zur Nachrüstung verpflichtet?**

Zur Nachrüstung ist der Eigentümer bzw. Betreiber der Anlage bzw. des Gebäudes verpflichtet. Die Fristen zur Nachrüstung gibt die EnEV 2009 in §10 und §10a vor.

Die Nichteinhaltung einer geforderten Nachrüstung bzw. die Nichteinhaltung der EnEV 2009 stellt einen Mangel im Sinne des BGB dar (§ 437 und § 634 BGB).

### **16| Wann gelten Ausnahmen von der Nachrüstungsverpflichtung nach EnEV 2009?**

Ausnahmen gelten bei Gebäuden, die nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen und von denen wenigstens eine vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Hier besteht die Pflicht zur Nachrüstung erst spätestens zwei Jahre nach einem Eigentümerwechsel.

Außerdem gelten Ausnahmen, so weit die für die Erfüllung der Anforderungen notwendigen Aufwendungen nicht in angemessener Zeit erwirtschaftet werden können. In einem solchen Fall ist die Befreiung gemäß § 25 EnEV 2009 als Fall unbilliger Härte zu beantragen.

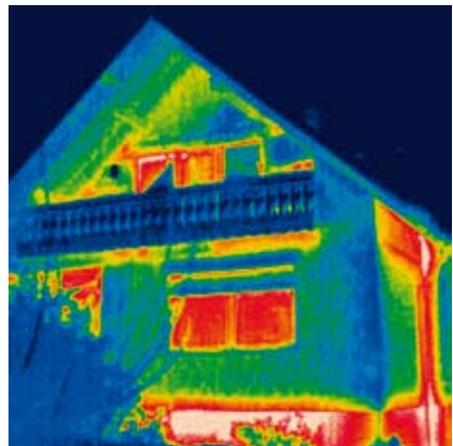
### **17| Was ist unter »Energieberatung« zu verstehen?**

Oftmals wird der Energieausweis mit Energieberatung verwechselt. Während der Energieausweis, wie oben bereits dargestellt, lediglich eine mehr oder weniger umfangreiche Bestandsaufnahme darstellt, sollten im Zuge der Energieberatung die tatsächliche Gebäudequalität eingehend untersucht und darauf aufbauend Verbesserungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgeschlagen werden. Wesentlich sind bei der Energieberatung nicht nur die durch Modernisierungsmaßnahmen möglichen Energieeinsparungen und die damit verbundene Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sondern auch Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und Beratungen zur eventuellen Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Der Begriff »Energieberater« ist gesetzlich nicht geschützt. Durch diese Gesetzeslücke wird es – für den zu Beratenden zum Nachteil – möglich, dass eine »Energieberatung« inzwischen auch von zahlreichen Personen oder Firmen angeboten wird, die nicht über die notwendige Unabhängigkeit beziehungsweise Sachkunde verfügen, sondern vorrangig eigene wirtschaftliche Interessen mit der Energieberatung verfolgen.

Lediglich das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) stellt bei der beabsichtigten Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Energieberatung Auflagen an die Qualifikation und an die Unabhängigkeit des Energieberaters. Für den Verbraucher empfiehlt es sich daher, auf die BAFA-Qualifikation des Energieberaters zu achten bzw. den Energieberater aus einer entsprechenden Liste bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau bzw. beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zu wählen.

Nur wirklich kompetente Energieberater können wertvolle Hinweise für effiziente Energieeinsparpotentiale geben.



© Bayerische Ingenieurekammer-Bau  
November 2009/Mai 2010  
2. Auflage  
1.000 Exemplare

Alle Texte und Bilder sind urheberrechtlich geschützt.  
Abdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise,  
ist nur nach Genehmigung durch den Herausgeber gestattet.

Erarbeitet vom Arbeitskreis Denkmalpflege und Bauen im Bestand:  
Ernst Georg Bräutigam, Christian Dialer, Wolfgang Eberl,  
Klaus-Jürgen Edelhäuser, Dietmar Hettmann, Eduard Knoll,  
Florian Koch, Herbert Luy, Klaus Pauler, Karl Georg Schütz.

Bilder: Klaus-Jürgen Edelhäuser

Layout: Mano Wittmann · H-Neun



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Schloßschmidstraße 3  
80639 München  
Telefon 089 419434-0  
Telefax 089 419434-20  
info@bayika.de  
www.bayika.de