



## Energiesparendes Bauen und Modernisieren

### Wissenswertes zur Energieeinsparverordnung 2014

Strengere Vorgaben zur Energieeffizienz und für den Energieausweis sowie erweiterte Prüf- und Kontrollbestimmungen. Darauf müssen sich Bauherren beim Neubau, Modernisierer und Hauseigentümer mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) einstellen. Die Regelungen greifen bei einem Bauantrag oder einer Bauanzeige, bei der Vermietung von Wohnräumen, dem Verkauf von Wohneigentum und unter Umständen auch im Gebäudebestand.

#### Was regeln die EnEV und begleitende Gesetze für Wohngebäude?

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) regelt energetische Mindestanforderungen für Neubauten und Modernisierungen sowie den Um- und Ausbau oder Erweiterungen bestehender Gebäude. Sie macht Vorgaben für Anlagen zum Beheizen, Kühlen, Belüften und die Warmwasserversorgung. Auch Anforderungen an Energieausweise für Gebäude im Neubau und Bestand, Nachrüst- bzw. Austauschpflichten sowie Regelungen zu Inspektions-, Wartungs- und Kontrollleistungen sind in der EnEV festgelegt. Die Verordnung gilt für alle mit Energie beheizten und gekühlten Gebäude – also für alle Wohngebäude. Für nur zeitweise beheizte, gekühlte oder genutzte Gebäude wie Ferienhäuser gelten besondere Vorschriften. Die EnEV bezieht sich unter anderem auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Danach müssen Eigentümer eines selbstgenutzten oder vermieteten Neubaus mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche den Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Kühlung anteilig aus erneuerbaren Energien decken. Das Gesetz lässt auch Ersatzmaßnahmen wie Kraft-Wärme-Koppelung, Nah- und Fernwärmenetz, Nutzung von Abwärme und Wärmedämmung zu.

**Wichtig:** Eigentümer von Häusern im Bestand sind vom EEWärmeG nicht direkt betroffen. Allerdings regelt es unter bestimmten Voraussetzungen auch notwendige Maßnahmen für Um- und Ausbauten, Kernsanierungen oder Nutzungsänderungen.

#### Was bleibt und was ändert sich mit der EnEV 2014?

Jeder, der baut, um- und ausbaut oder energetisch modernisiert, muss auch die Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung – bisher der EnEV 2009 – erfüllen. Ab 01. Mai 2014 gilt die neue Energieeinsparverordnung EnEV 2014. Maßgeblich ist das Datum des Bauantrages oder der Bauanzeige.

#### Wichtige Veränderungen für Neubauten

##### **Senkung des Jahres-Primärenergiebedarfes um 25 %**

Neu zu errichtende Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung den Wert eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung mit einer definierten technischen Referenzausführung nicht überschreitet. Neu ist, dass ab dem 01.01.2016 der maximal zulässige Jahres-Primärenergiebedarf um 25 % verringert wird, indem der berechnete Primär-Energiebedarf des zu Grunde liegenden Referenzgebäudes mit dem Faktor 0,75 multipliziert wird.

##### **Verringerung der Transmissionswärmeverluste um 20 %**

Definierte Höchstwerte der Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle dürfen nicht überschritten werden. Dafür gelten ab dem 01.01.2016 zwei Regelungen, mit denen die Anforderungen an Außenbauteile für Wohngebäude um 20 % verschärft werden. Ein von Gebäudeart und Gebäudetyp abhängiger Höchstwert für die Wärmeverluste darf nicht überschritten werden. Ab 2016 gilt als zusätzlicher Grenzwert für die Transmissionswärmeverluste des zu errichtenden Gebäudes der berechnete Wert des Referenzgebäudes. Als alternatives Berechnungsverfahren steht mit der EnEV 2014 das Planern und Sachverständigen das „Modellgebäudeverfahren“ zur Verfügung.

##### **Sicherung des sommerlichen Wärmeschutzes**

Zur Gewährleistung des sommerlichen Wärmeschutzes muss der Planer die Werte der geltenden DIN 4108-Teil 2 (2013) – Mindestanforderungen an den Wärmeschutz – einhalten. Dafür sind entweder die normierten Sonneneintragskennwerte oder die Übertemperatur-Gradstunden zu begrenzen. Ausreichend ist, die Berechnung auf die Räume mit den höchsten Anforderungen zu beschränken.

#### Wichtige Veränderungen für Wohngebäude im Bestand

Im Bestand bringt die EnEV 2014 vor allem veränderte Nachrüst- und Austauschpflichten, Klarstellungen bei der Bewertung von Erweiterung und Ausbau von Gebäuden sowie bei den Anforderungen an zu modernisierende Bauteilflächen.

## Bagatellgrenze weiterhin bei 10 % der Bauteilfläche

Die bereits in der EnEV 2009 definierte Bagatellgrenze bleibt erhalten. Erfasst eine Sanierungsmaßnahme weniger als 10 % der gesamten Bauteilfläche einer Gebäudehülle greift die neue EnEV nicht. Werden aber mehr als 10 % erfasst, greift die EnEV 2014. Wer also mehr als 10 % seiner Außenwand, der Fenster, des Daches oder der Decken erneuert oder energetisch saniert, muss die Wärmeschutzanforderungen der EnEV 2014 erfüllen. Die EnEV-Vorgaben betreffen nur diejenigen Flächen eines Außenbauteils, die tatsächlich „angefasst“ bzw. verändert werden.

## Erweiterungen und Umbauten

In der EnEV 2009 wurde davon ausgegangen, dass für Anbauten die vorhandene Heizungsanlage genutzt wird. Die EnEV 2014 sieht zwei Varianten vor:

1. Wird keine neue Heizung eingebaut müssen die betroffenen Außenbauteile die Anforderungen für die Bauteilsanierung im Bestand erfüllen. Ist die neue Nutzfläche größer als 50 m<sup>2</sup>, muss zusätzlich der sommerliche Wärmeschutz nachgewiesen werden.
2. Wird eine neue Heizung installiert, muss der neue Gebäudeteil die Anforderungen für den Neubau der EnEV erfüllen. Allerdings greift hier die Verschärfung der Werte ab 2016 nicht.

## Änderung bei der Dämmpflicht für oberste Geschossdecken

Bei Bestandsgebäuden, die mindestens 4 Monate jährlich normal beheizt werden, müssen die zugänglichen obersten Geschossdecken über dem beheizten Räumen gedämmt werden. Sind die Mindestanforderungen der DIN 4108-Teil 2 (2013) nicht erfüllt, besteht eine Nachrüstpflicht bis Ende 2015 auf einen maximalen U-Wert von 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>K). Alternativ kann das darüber liegende bisher nicht gedämmte Dach gedämmt werden.

## Austauschpflicht für alte Heizkessel

Weiterhin besteht eine Austauschpflicht für vor 1978 eingebaute Heizungen. Neu ist, dass ab 2015 auch bis Ende 1984 installierte Heizkessel nicht mehr betrieben werden dürfen. Ab 1985 eingebaute Heizkessel dürfen nur bis zu einem Alter von 30 Jahren genutzt werden. Bestandsschutz besteht für bestimmte Anlagen – wie Niedertemperatur- und Brennwert-Heizkessel, für Heizungsanlagen mit einer Leistung unter 4 kW oder Küchenherde.

**Wichtig:** Weiterhin ausgenommen von der Austauschpflicht sind Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die in dem Gebäude mindestens eine Wohnung vor dem 01.02.2002 selbst bewohnt haben.

## Was ändert sich beim Energieausweis?

### Energieausweis im neuen Look und mit neuen Pflichten

Der Energieausweis stellt die Energieeffizienz gemäß der EnEV 2014 künftig in farbigen Stufen mit Klassifizierungen von A bis H dar. Für Wohngebäude wird der dargestellte Höchstwert von bisher 400 kW/(m<sup>2</sup> a) auf maximal 250 kW/(m<sup>2</sup> a) verringert. Der neu Energieausweis gilt wie bisher für 10 Jahre. Bestehende Ausweise behalten ihre Gültigkeit. Modernisierungsempfehlungen werden als regulärer Teil in den Energieausweis integriert.

### Immobilienanzeigen – Aushändigung – Vorlagepflicht

Mit der EnEV 2014 besteht die Pflicht, in kommerziellen Immobilienanzeigen für Verkauf und Vermietung bestimmte energetische Kennwerte zu veröffentlichen. Jeder, der eine Immobilienanzeige in den Medien veröffentlicht ist verpflichtet über folgende Energiekennwerte zu informieren: Die Art des ausgestellten Energieausweises (Bedarfs oder Verbrauchsausweis), den Energiebedarf, -verbrauch des Wohngebäudes, die eingesetzten Energieträger für die Beheizung, das Baujahr des Wohngebäudes und die Energieeffizienzklasse.

Für neu errichtete Wohngebäude ist dem Eigentümer unverzüglich nach Fertigstellung ein Energieausweis zu übergeben. Der Ausweis ist zuständigen Behörden auf Verlangen vorzulegen. Eine Vorlagepflicht besteht auch für Verkäufer und Vermieter gegenüber potenziellen Käufern und Mietern spätestens bei der Besichtigung. Unmittelbar nach Vertragsabschluss muss der Ausweis übergeben werden. Erstmals drohen bei Nichtbeachtung der Auspflichten Bußgelder.

## Ausstellung und Überprüfung

Zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind nur Personen, die bei der zuständigen Behörde eine Registriernummer beantragt und erhalten haben. Die Registriernummer ist auf dem Deckblatt des Energieausweises vermerkt. Bestehende Ausweise müssen nicht ergänzt werden. Energieausweise können nach der EnEV 2014 von zuständigen Behörden stichpunktartig geprüft und ausgewertet werden.

## Serviceangebot des Bauherren-Schutzbund e.V.

Jeder Bauherr, der ein neues Haus bauen möchte oder die Modernisierung seines Hauses plant und eine hohe Energieeffizienz anstrebt muss die neue EnEV 2014 im Blick haben. Dabei sollte sowohl auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gedacht werden als auch gleichermaßen an die langfristige Einsparung von Energie und die nachhaltige Nutzung des Gebäudes. Eine solche Bauinvestition erfordert, sich rechtzeitig unabhängig und fachkompetent beraten zu lassen.

Der Bauherren-Schutzbund ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und bietet bundesweit über ein Beratungsnetz bautechnische und baurechtliche Beratung an.

Unabhängige Bauherrenberater des BSB – darunter zahlreiche Energieberater und Fachingenieure – beraten bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben im Neubau und der energetischen Modernisierung. Das Spektrum der Serviceleistungen umfasst die Prüfung von Bau- und Leistungsbeschreibungen, die Energieberatung, den Modernisierungs-Check und den Immobilien-Check, die baubegleitende Qualitätskontrolle sowie die gutachterliche Tätigkeit. Anerkannte Sachverständige können mit Thermografie und Blower-Door-Messungen helfen, die Bauqualität zu prüfen und Mängel zu erkennen und zu lokalisieren.

Vertrauensanwälte des BSB bieten Rechtsrat und rechtliche Prüfung von Verträgen und bilden bei Auftreten von Mängeln und Konflikten am Bau gemeinsam mit den Bauherrenberatern ein starkes Team zur Unterstützung privater Bauherren.

Weitere Informationen zum Serviceangebot des BSB, zum Ratgeberangebot und zum Beratungsnetz sind auf dem Internetportal des BSB unter [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de) verfügbar.

### Energiesparendes Bauen und Modernisieren wird gefördert

Zur Finanzierung von Maßnahmen zum energieeffizienten Bauen und Modernisieren stehen Förderprogramme des Bundes, der Länder und von Kommunen zur Verfügung.

Wer Förderprogramme nutzen will findet wichtige Informationen auf folgenden Internetportalen:

Förderprogramme der KfW: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

BAFA-Förderung: [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

Länderförderung: [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de)