

Die Energieeinsparverordnung 2007 – Kurz vor dem Start  
Dipl-Ing (FH) Bauingenieur Johann-Mathias Gimpl, Beratender Ingenieur  
verantwortlicher Sachverständiger nach §2, Abs. 1 ZVEnEV

## **Die Energieeinsparverordnung 2007 – Kurz vor dem Start**

*Johann-Mathias Gimpl, Beratender Ingenieur, ö.b.u.v SV für das Maurer- und  
Betonbauerhandwerk, verantwortlicher Sachverständiger nach §2, Abs. 1 ZVEnEV*

### **Gesetzlich Rahmenbedingungen:**

Nach langem Warten und politischem Hin- und Her ist nun die neue Energieeinsparverordnung auf den Weg gebracht worden. Mit Beschluss vom 26.04.2007 hat die Regierung – nach über 2-jähriger Debatte - die Weichen für die Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007) gesetzt.

Nächster Schritt ist die Genehmigung des Beschlusses durch den Bundesrat, welcher aller Wahrscheinlichkeit nach innerhalb der nächsten 3 Monate geschehen wird. Der Beschluss der Bundesregierung basiert auf einen parteiübergreifenden Kompromiss, so dass von allen Seiten keine Änderungen des Beschlusses mehr erwartet werden. Damit wird die EnEV 2007 aller Erwartung nach noch bis zur Sommerpause des Bundesrates diesen passieren.

Weil die EnEV 2007 dem Baurecht zugerechnet wird, ist sie von den jeweiligen Ländern in Landesrecht umzusetzen. In Bayern wird dies durch die – neue ZVEnEV (*Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten und zur Durchführung der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden EnEV - ZVEnEV - Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung Bayern*) geschehen.

Abgesehen von feinen Korrekturen muss mit der Einführung der am 26.04.2007 beschlossenen Inhalte der EnEV 2007 pünktlich zum Jahresende gerechnet werden.

**Die wichtigste Änderung an der bestehenden EnEV 2004 ist die neue Einführung von Energieausweisen für Bestandsimmobilien im Wohnungs- und Gewerbe/Industriebereich, welche als Pflicht in bestimmten, genau definierten Fällen eingeführt wird.**

### **Welche Gebäude sind davon betroffen, wie werden diese definiert?**

Es wird im Gesetz nun unterschieden zwischen Wohngebäude und Nichtwohngebäude.

Den Wohngebäuden werden Ein- und Mehrfamilienhäuser, Altenheime, Pflegeheime zugeordnet, sowie Gebäude welche zu wohnähnlicher Nutzung gebraucht werden.

Gemischtgenutzte Gebäude sind in Zonen zu unterteilen und getrennt zu bewerten.

Als Nichtwohngebäude werden von der Verordnung alle Gebäude bezeichnet, welche nicht Wohngebäude sind. Somit ist die Spannweite der erfassten Gebäude mittlerweile sehr groß.

Nichtwohngebäude werden künftig mit Referenzwerten aus noch zu veröffentlichenden Listen verglichen.

### **Ausnahmen von der Gültigkeit der EnEV**

Vom Gültigkeitsbereich der Verordnung sind folgende Gebäude ausgeschlossen:

Betriebsgebäude zur Viehhaltung, Gebäude welche bestimmungsgemäß „großflächig und lang anhaltend“ offen gehalten werden müssen, unterirdische Bauten, Gewächshäuser, Traglufthallen, Gebäude für religiöse Zwecke, Wohngebäude die für eine Nutzungsdauer von weniger als 4 Monaten jährlich bestimmt sind, sowie Gebäude, welche bestimmungsgemäß nicht über 12 °C beheizt werden müssen oder weniger als 4 Monate beheizt sowie weniger als 2 Monate jährlich gekühlt werden.

### **Welche Arten von Energieausweisen gibt es, welche sind für wen auszustellen?**

Bei der Art der auszustellenden Ausweise hat sich die Lobby der Großunternehmen in der Immobilienwirtschaft mit einer weitgestreuten Wahlmöglichkeit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsorientierten Energieausweisen durchgesetzt, trotz heftiger Widerstände aus der Fachwelt. Verbrauchsorientierte Ausweise werden auf Grund (über einen Zeitraum von 3 Jahren) festgestellten Heizmittelverbrauchs ausgestellt. Die Daten hierzu ermittelt der Eigentümer und stellt sie dem Aussteller des Energieausweises zur Verfügung.

Die Bedarfsorientierten Ausweise können bei fehlenden Daten auf Grund von Typologiebauteilen (Referenzbauteil-Kennwerten) erstellt werden, oder auf Grund genauer Detailerhebungen.

Es besteht künftig auch die Möglichkeit, die zur Verfügung zu stellenden Daten vom Eigentümer erheben zu lassen. Die Aussteller von Energieausweisen sollen diese Daten weiterverwenden, wenn keine auffälligen Abweichungen zum Bestand augenscheinlich erkennbar sind.

Für den Wohnbestand gelten künftig folgende Regelungen:

#### **Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten:**

Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis.

#### **Wohngebäude bis einschließlich 4 Wohneinheiten nach 1. WSchVO:**

Wenn diese Gebäude nach dem Standard der 1. Wärmeschutzverordnung (WSchVO. 1977) entsprechen, besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis.

Gleiches gilt für Gebäude, welche auf den Stand der 1. WschVO nachgerüstet worden sind.

#### **Wohngebäude bis einschl. 4 Wohneinheiten:**

Sind diese Wohngebäude nicht mindestens nach den Vorgaben der 1. WschVO ausgestattet, so muss ein bedarfsorientierter Energieausweis ausgestellt werden.

Die Energieeinsparverordnung 2007 – Kurz vor dem Start  
Dipl-Ing (FH) Bauingenieur Johann-Mathias Gimpl, Beratender Ingenieur  
verantwortlicher Sachverständiger nach §2, Abs. 1 ZVEnEV

### **Nichtwohngebäude:**

Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis.

### **Welcher zeitliche Rahmen wurde gesetzt?**

Die Einführung der Energieausweise wird zeitlich abgestuft eingeführt.

In der Fachwelt wird ausnahmslos mit einem Boom bei der Erstellung der Energieausweise gerechnet. Um die Einführungsphase der EnEV2007 zu entzerren hat die Bundesregierung daher zusätzliche Übergangsregelungen in die Verordnung mit eingeplant.

Die wichtigsten Regelungen hierzu sind wie folgt:

Als Stichtage für die Erstellung von Energieausweisen gelten:

Für Wohngebäude, Fertigstellung bis 31.12.1965: 01.01.2008

Für Wohngebäude, Fertigstellung ab 01.01.1966: 01.07.2008

Für Nichtwohngebäude: 01.01.2009

Vorher ausgestellte Energieausweise, welche der EnEV 2002 / 2004 entsprechen, gelten weiterhin.

### **Ist die Gültigkeit bisher ausgestellter Ausweise geregelt?**

Die Gültigkeit von Energieausweisen ist ebenfalls geregelt.

Bis Ende 2007 ausgestellte Energieausweise behalten weiterhin ihre Gültigkeit, wenn sie unter den Bedingungen der bisher geltenden Energieeinsparverordnung erstellt wurden. Die Gesamtgültigkeit von neuen und vorhandenen Energieausweisen (bisher: Energiepass) ist auf 10 Jahre ab Ausstellungsdatum begrenzt.

Bitte beachten:

Werden Änderungsmaßnahmen an der thermischen Gebäudehülle (Wärmeübertragende Umhüllungsflächen) oder der Anlagentechnik gemacht, sind die Ausweise mit den Änderungen versehen neu zu erstellen!

Eine Verschlechterung der Außenbauteile aus energetischer Sicht wird in der neuen EnEV2007 ausdrücklich untersagt und mit Ordnungsgeld belegt.

### **Was müssen Energieausweise künftig enthalten?**

Der Inhalt und das Erscheinungsbild von Energieausweisen ist künftig geregelt und in den Anlagen der neuen Energieeinsparverordnung genau definiert.

Neben den Angaben zum Jahres-Primärenergiebedarf sind Modernisierungsempfehlungen vom Aussteller der Energieausweise abzugeben, welche entweder auf Grund eigener fachlicher Erhebungen basieren oder auf Empfehlungen der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung noch zu veröffentlichender Empfehlungskataloge.

Können keine Empfehlungen gemacht werden, ist dies im Ausweis zu vermerken.

### **Welche (Fach)Regeln sind bei der Energieausweiserstellung zu beachten?**

Bisher gab es Objekte, bei denen wegen fehlender Vorgaben für das Rechenverfahren viel Unsicherheit herrschte. Der Gesetzgeber hat dies erkannt und erlaubt, bei ausreichend guter fachlicher Begründung, auch die Anwendung nicht genormter Verfahren für die Berechnung des Primärenergiebedarfs. Diese müssen jedoch nachvollziehbar und plausibel sein.

### **Was gilt künftig für Baudenkmäler?**

Wenn das Erscheinungsbild von Baudenkmälern oder sonstiger, besonders erhaltenswerter Bausubstanz beeinträchtigt wird, oder stehen die energetischen Sanierungsmaßnahmen in einem unverhältnismäßig großen Missverhältnis, können die Eigentümer der Immobilien von den Regelungen der Energieeinsparverordnung befreit werden.

### **Wer trägt die Verantwortung für die Einhaltung der neuen Energieeinsparverordnung?**

Im Grundsatz trägt hier der Bauherr, d.h. beim Bestand der Eigentümer der Immobilie die Verantwortung für die Einhaltung der Regelungen der Verordnung. Die unteren Baubehörden haben hier keine Hinweis- oder Warnpflicht.

### **Wer muss künftig einen Energieausweis erstellen lassen?**

In diesem Punkt stellt die Verordnung künftig eindeutig die Pflicht zur Energieausweiserstellung beim Eigentümer / Bauherrn fest.

Der Eigentümer hat dem zur Folge einen Energieausweis erstellen zu lassen. Mieter und Käufer haben künftig das Recht zur Einsichtnahme bzw. auf Vorlage des Ausweises durch den Eigentümer. Der Gesetzgeber schreibt sogar ausdrücklich den Anspruch von Mietern / Käufern auf Aushändigung von Kopien des Energieausweises (Anm. des Verfassers: Kostenpflichtig) fest.

**Müssen die in den Energieausweisen ausgewiesenen Kennwerte (Jahresverbrauch, Primärenergiebedarf) tatsächlich exakt erreicht werden?**

Die Einhaltung der in den Energieausweisen ausgewiesenen Werte ist vom Gesetzgeber ausdrücklich nicht als einklagbares Recht definiert worden.

Dazu sind die Randbedingungen wie z.B. Nutzerverhalten, pauschale Ansätze, Leerstand, Witterung, Wartungszustand der Anlagentechnik zu wenig voraussehbar.

Aus der Meinung in Fachkreisen von Juristen / Energieberatern wird dennoch ein kritisches Verhalten von Mietern und Käufern zum Thema „tatsächlicher Verbrauch“ für die Zukunft vorausgesehen. Bei eklatanten Abweichungen von den ausgewiesenen Verbrauchs- und Bedarfskennzahlen kann somit verstärkt mit verstärktem juristischen Klärungsbedarf gerechnet werden. Hier ist die Mitgliedschaft und Fachberatung in Eigentümerverbänden künftig ratsamer denn je. Dort kann zusätzliche technische und juristische Fachinformation aus erster hand eingeholt werden.

**Wird die Nichtbefolgung der Energieeinsparverordnung bestraft?**

Im Gegensatz zu früheren Verordnungen sind in der EnEV 2007 Ordnungsstrafen für die Nichtbefolgung der Verordnung ausgewiesen. Darin sind sowohl die Nichterstellung, als auch die bewusste Falschausstellung von Energieausweisen sanktioniert. Folglich können beteiligte Personen die Nichteinhaltung der Regelungen der EnEV 2007 bei den unteren Baubehörden melden, welche dann tätig werden müssen. Abgewiesene Bewerber bei Kauf und Vermietung besitzen künftig die Möglichkeit, Abweichungen von der EnEV 2007 direkt den unteren Baubehörden zu melden und somit ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Eigentümer auszulösen. Es wird daher empfohlen, insbesondere die Ausstellung von Energieausweisen und deren Vorlage verordnungskonform zu handhaben.