

# Auf dem Weg zur EnEV 2012

## Die EnEV-Novelle im Spannungsfeld zwischen europäischer Gebäuderichtlinie, deutscher Energiewende und Wirtschaftlichkeitsgebot

Der Beitrag spannt einen Bogen vom aktuellen Stand der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) in der Praxis, über die Anforderungen der EU-Richtlinie 2010 und den Zielen der Energiewende zur kommenden EnEV 2012.

Während Sachverständige sich mit noch ungelösten Fragen zur aktuellen EnEV 2009 auseinandersetzen, rückt die Frist für die Umsetzung der EU-Richtlinie für energieeffiziente Gebäude in Sichtweite. Die kommende EnEV 2012 soll nicht nur das europäische Pflichtprogramm, sondern auch die ambitionierten Ziele der Bundesregierung umsetzen. Allerdings darf auch die Novelle nur wirtschaftliche Baumaßnahmen verordnen, wie es das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) erlaubt.

### 1. Die aktuelle EnEV 2009

Die Fragen gehen nicht aus: Obwohl die EnEV 2009 seit fast zwei Jahren gilt, stellt sie Fachleute, Bauherren und Eigentümer noch immer vor ungeklärten Fragen. Kein Wunder also, dass das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) im Sommer erneut ein Bündel von offiziellen Auslegungen zur EnEV 2009 veröffentlicht hat. Diese sind zwar nicht rechtsverbindlich, doch die Sachbearbeiter in Bauämtern und Fachleute können sich an ihnen orientieren. Seit der ersten Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) ist es nun bereits die 15. Staffel von Antworten der »Projektgruppe EnEV« der Fachkommission »Bautechnik« der Bauministerkonferenz der Bundesländer. EnEV-kundige Sachverständige waren sicherlich auch nicht erstaunt, dass die neuen Auslegungen sich alle mit der EnEV im Bestand befassen:

- Flachdach erneuern,
- ungedämmtes Dach sanieren,
- erdberührte Bauteile gegen unbeheizten Keller sanieren,
- Bauteile im Altbau definieren.

Doch mit den offiziellen Auslegungen sind noch lange nicht alle Fragen beantwortet. Eine ganze Reihe von praxisrelevanten Problemen und Lösungen sind im Praxis-Dialog zur EnEV 2009 (für Einkaufs-Center, Schulen und sonstige

Nichtwohngebäude sowie für Wohngebäude) auf [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de) zusammengestellt.<sup>1</sup>

### Sanierungsfrist rückt näher

Dass die Altbau-Sanierung wieder in aller Munde ist, liegt sicherlich auch daran, dass Eigentümer von Altbauten bis Ende dieses Jahres die obersten Geschossdecken über ihren beheizten Räumen dämmen müssen, wenn diese ungedämmt und begehbar sind. Dazu verpflichtet sie die EnEV 2009 im § 10 (Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden), Absatz 4. Alternativ können die betroffenen Eigentümer auch das darüber liegende ungedämmte Dach dämmen. Wichtig ist, dass der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der gedämmten Decke oder des gedämmten Daches höchstens 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m<sup>2</sup> K) beträgt.

Eine der neuen, offiziellen EnEV-Auslegungen klärt nun auch den Fall, den die EnEV nicht direkt anspricht: Muss der Eigentümer nachdämmen, wenn die oberste Geschossdecke zwar ungedämmt ist, jedoch das darüber liegende Dach mindestens mit einer durchgehenden, allenfalls durch Sparren unterbrochenen Dämmschicht versehen ist? Gemäß der offiziellen EnEV-Auslegung muss der Eigentümer die ungedämmte Decke unter dem gedämmten Dach nicht zusätzlich dämmen, denn der Wärmeverlust »nach oben« ist gemindert und erreicht das Ziel der Verordnung.

Einen ausführlichen Artikel zu den Sanierungspflichten im Bestand bringt die neueste Ausgabe der Fachzeitschrift Bausubstanz »EnEV-Irrgarten treibt neue Blüten. Pflichten und Fristen bei der energetischen Sanierung«.

1 Im Portal EnEV-online.de hat die Autorin zusammen mit anderen EnEV-Experten mittlerweile auf über 180 Fragen zur Praxis der EnEV 2009 geantwortet.



**Der Autor**  
Dipl.-Ing./UT  
Melita Tuschinski,  
Freie Architektin  
Stuttgart

Foto: Wolfram Palmer

### Neues Wärmegegesetz 2011 parallel anwenden

Viele Sachverständige bieten nicht nur EnEV-bezogene Leistungen an, sondern beraten, planen, berechnen und führen Nachweise auch nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG). Seit dem 01.05.2011 ist das geänderte Wärmegegesetz 2011 in Kraft. Welche Fassung dieses Gesetzes für ein Bauvorhaben greift, hängt davon ab, ob der Bauherr einen Bauantrag einreichen oder das Bauvorhaben der Baubehörde zur Kenntnis bringen muss.<sup>2</sup> Leider haben es die zuständigen Bundesministerien wieder nicht geschafft, dass das neue Wärmegegesetz 2011 und die EnEV 2009 mit dem gleichen Maßstab messen, wenn es darum geht, ob bei Baumaßnahmen im Bestand diese Regelungen jeweils greifen:

Wenn ein Eigentümer die Außenhülle seines Altbauwerks energetisch saniert, greift die EnEV 2009 nur dann, wenn er mehr als ein Zehntel der gesamten Fläche eines bestimmten Bauteils (Außenwand, Fenster, Dach) in einer Art und Weise verändert, welche die EnEV in der Anlage 3 (Anforderungen im Bestand) listet. Wenn dies der Fall ist, muss der Eigentümer die betroffenen Außenbauteile dermaßen gut dämmen, wie es die EnEV 2009 vorschreibt. Soweit zur EnEV.

Wenn dieser Altbau jedoch ein öffentliches Gebäude im Sinne des Wärmegegesetzes 2011 ist und der Eigentümer mehr als ein Fünftel (20 %) der gesamten Gebäudehülle renoviert, kann es sein, dass das Wärmegegesetz 2011 greift, wenn der Eigentümer innerhalb von zwei Jahren in dem Altbau auch einen Heizkessel austauscht oder die Heizungsanlage auf

2 Die Autorin hat in dem Artikel »Neue Regeln für das Heizen und Kühlen mit Sonne, Erde, Umwelt und Biomasse«, Der Bausachverständige 4/2011, S. 56 ff., die Details dazu erläutert.

einen anderen fossilen Energieträger umstellt. Dann handelt es sich ggf. um eine »grundlegende Renovierung« im Sinne des Wärmegesetzes 2011 und der Eigentümer muss auch teilweise erneuerbare Energien nutzen oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen.

## 2. Energie und Bauen in Europa

Heizungsabgase kennen keine Ländergrenzen. Deshalb war die Europäische Gemeinschaft seit jeher bestrebt, dass alle Mitgliedsländer Energie einsparen, denn sie ist unsere kostengünstigste Möglichkeit, die Umwelt weniger zu be-

lasten. Auch verringern wir dadurch die Emission von Treibhausgasen und anderen Schadstoffen und steigern die Sicherheit unserer Energieversorgung. Deshalb hatte die EU sich 2007 im Rahmen der EU-Strategie für Europa 2020 vorgenommen, dass wir bis zum Jahr 2020 folgende Ziele erreichen:

- Treibhausgase 20 % reduzieren,
- Anteil erneuerbare Energien 20 % erhöhen,
- Energieverbrauch 20 % verringern.

Als die EU letztes Jahr die Fortschritte der Mitgliedsländer bis Ende 2009 überprüfte, stellte sie allerdings fest, dass wir die angestrebten 20 % Energieverbrauch nicht einsparen werden, wenn wir wie bisher verfahren. Im Baubereich – Wohn- und Nichtwohngebäude – stellte die EU beispielsweise fest, dass die Eigentümer sich nicht über die Vorteile einer energetischen Bausanierung bewusst seien und dass sich auch geringe Investitionen lohnen würden. Desgleichen fehle es in den EU-Mitgliedsländern offensichtlich an spezialisierten Baufachleuten.

### Energieeffizienzplan 2011 verabschiedet

Als Lösung hat die EU-Kommission im März dieses Jahres zunächst einen »Energieeffizienzplan 2011« entwickelt.

Er basiert auf der Zuversicht, dass die bereits vorgeschriebenen Maßnahmen kombiniert mit neuen Verpflichtungen dazu führen werden, dass sich der Energieverbrauch bis 2020 wie vorgesehen um ein Fünftel senkt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen privaten Haushalten, Unternehmen und öffentlichen Stellen erheblichen Nutzen bringen.

Die EU geht mit ihrem Optimismus sogar so weit, dass sie damit rechnet, dass jeder Haushalt bis zu 1000,- € jährlich einsparen wird. Durch den Energieeffizienzplan 2011 soll Europa auch seine industrielle Wettbewerbsfähigkeit verbessern, bis zu zwei Millionen Arbeitsplätze schaffen und die jährlichen Treibhausgasemissionen um 740 Millionen Tonnen senken. Die zusätzlichen verbindlichen Maßnahmen sollen den Mitgliedsstaaten, Unternehmen und Bürgern dabei helfen, ihre Einsparziele zu erreichen und ihre Energiekosten zu senken.

### Neue Energieeffizienzrichtlinie entworfen

Der »Energieeffizienzplan 2011« bildete eine der Grundlagen für die neue »Energieeffizienzrichtlinie«, welche die EU-

Kommission am 22.06.2011 als Entwurf veröffentlicht hat. Dieser Richtlinie müssen allerdings noch der Rat der EU sowie das Europäische Parlament zustimmen, bevor sie verkündet wird und in Kraft treten kann.

Was sieht der Richtlinien-Entwurf vor? Die öffentliche Hand soll mit gutem Beispiel vorangehen, indem sie nur noch energieeffiziente Gebäude, Produkte und Dienstleistungen nutzt. Damit hofft die EU, dass die öffentlichen Einrichtungen auch dazu beitragen werden, die Marktaufnahme von energieeffizienten Produkten und Dienstleistungen zu steigern. Parallel dazu soll die öffentliche Hand jährlich mindestens 3 % ihrer Gesamtgebäudefläche energetisch sanieren und damit den Energieverbrauch in ihren eigenen Räumlichkeiten schrittweise verringern. Erhebliche Energieeinsparungen soll die Richtlinie auch für die Verbraucher bewirken. Durch einen einfachen und kostenlosen Zugang zu Echtzeit- und historischen Energieverbrauchsdaten sowie dank genauerer individueller Verbrauchserfassung könnten die Endnutzer ihren Energieverbrauch besser steuern. Auch sollte die Abrechnung auf dem genau erfassten tatsächlichen Verbrauch beruhen.

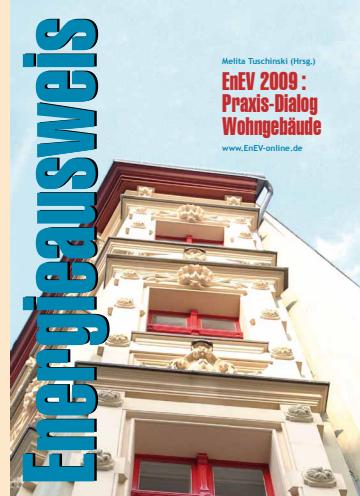
Jedes EU-Mitgliedsland müsste sich gemäß Artikel 3 dieser neuen Richtlinie ein nationales Energieeffizienzziel für 2020 setzen.

Die Richtlinie sieht auch vor, dass die EU-Kommission im Jahr 2014 die Fortschritte der Mitgliedsländer mit Blick auf das 20 %-Energieeffizienzziel der EU für 2020 bewertet. Sollte das Ergebnis negativ ausfallen, wird die EU einen Vorschlag für einen weiteren Rechtsakt entwickeln und für die Mitgliedsländer jeweils nationale Energieeffizienzziele verbindlich vorschreiben, wie es für den Anteil der erneuerbaren Energien bis 2020 bereits geschehen ist.

## Förderung

### EU fördert Energieeffizienz-Projekte

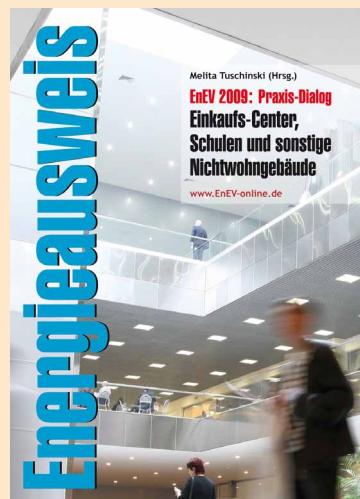
- »Energy-efficient Buildings« – 2012 (Energieeffiziente Gebäude 2012 – 140 Mio. € Budget – bis 01.12.2011 Anträge einreichen).
- Smart Cities and Communities (Intelligente Städte und Gemeinden – 40 Mio. € Budget – bis 01.12.2011 Anträge einreichen).
- Energy Call Part 2 (Energie-Aufruf Teil 2 – 81 Mio. € Budget – bis 08.03.2012 Anträge einreichen).



Über 70 Fragen und Antworten zur Anwendung der EnEV im Wohnbau finden Interessierte unter EnEV-online.de

© Gestaltung Titelseite: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

© Foto Titelseite: Elisabeth Klein – Fotolia.com



Über 90 Fragen und Antworten zur Anwendung der EnEV im Nichtwohnbau finden Interessierte unter EnEV-online.de

© Gestaltung Titelseite: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

© Foto Titelseite: Pavel Losevsky – Fotolia.com

## Bundesregierung berichtet der EU-Kommission

Am 31.08.2011 hat das Bundeskabinett den zweiten Nationalen Energieeffizienz-Aktionsplan beschlossen und hat inzwischen den Bericht an die EU-Kommission übermittelt. Deutschland wird das Energieeinsparziel der EU-Richtlinie über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen erreichen. Die Richtlinie sieht für Deutschland einen Endenergieeinsparrichtwert von insgesamt neun Prozent bis zum Jahr 2016 vor (gemessen am jährlichen Durchschnittsverbrauch im Zeitraum 2001 bis 2005). Der Aktionsplan stützt sich bei seinen Aussagen zu den deutschen Fortschritten auf die Analyse von rund 90 Energieeffizienzmaßnahmen – auch im Gebäudebereich. Die Nationalen Energieeffizienz-Aktionspläne dienen als Fortschrittskontrolle. Den ersten Aktionsplan hat die Bundesregierung im Jahr 2007 nach Brüssel übermittelt, der dritte Aktionsplan ist am 30.06.2014 fällig.

## EU-Gebäuderichtlinie 2003

Zunächst die gute Nachricht: Deutschland hat die erste EU-Richtlinie für energieeffiziente Gebäude mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) vollständig umgesetzt. Doch es gibt auch »schwarze Schafe« unter den Mitgliedsländern – wie beispielsweise Belgien – die ihren Pflichten nicht nachgekommen sind. Bis Mitte dieses Jahres hatte die Wallonische Region noch keine Vorschriften erlassen, weder für die Ausstellung von Energieausweisen für neue Gebäude noch für das sichtbare Aushängen dieser Ausweise in Gebäuden deren Nutzfläche 1 000 m<sup>2</sup> übersteigt. Die Gebäude-Richtlinie sah vor, dass sie dieser Pflicht bis spätestens zum 04.01.2009 nachkommen. Auch die Region Brüssel-Hauptstadt hat die Vorschriften für die Inspektion von Heizkesseln, die älter als 15 Jahre sind, nicht fristgerecht geregelt. Auch wurde dort bis Mitte des Jahres noch keine Kontrollpflicht für Klimaanlagen mit einer Leistung von mehr als 12 kW eingeführt. Zwei Monate hatte Belgien Zeit, diesen Pflichten nachzukommen, ansonsten drohte die Kommission damit, den Europäischen Gerichtshof anzurufen.

Wer sich dafür interessiert, wie die anderen Mitgliedsländer die EU-Richtlinie umgesetzt haben, findet Informationen und Berichte auf den Webseiten des EU geförderten Projektes »Concerted Action

Energie Performance of Buildings«. Die Vertreter der EU-Mitgliedsstaaten haben hier sehr eng und erfolgreich miteinander kooperiert und ihre Erfahrungen bei der Umsetzung der EU-Richtlinie ausgetauscht.<sup>3</sup>

## 3. EU-Gebäuderichtlinie 2010 umsetzen

Wenn man sich die neugefasste EU-Gebäuderichtlinie von 2010 im Detail ansieht, stellt man fest, dass wir mit der EnEV 2009 bereits viele Aspekte erfüllt haben. Was verlangt die EU-Richtlinie zusätzlich? Hier einige Beispiele:

### Im Neubau alternative Systeme in Betracht ziehen

Die EnEV 2009 fordert energieeffiziente Neubauten. Als Maßstab gilt erstens der Jahres-Primärenergiebedarf zum Heizen, Lüften, Erwärmen von Trinkwasser, Kühlen und in Nichtwohngebäuden auch zum Beleuchten. Dieser darf einen gewissen Wert nicht übersteigen. Zweitens muss die Gebäudehülle einen gewissen Wärmeschutz gewährleisten.

Was die Anlagentechnik anbelangt, so fordert die EnEV 2009 in dem Abschnitt 4 (Anlagen der Heizungstechnik, Kühltechnik und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung) dass die eingesetzte Heizungs-, Lüftungs- und Kühltechnik dem heutigen Effizienz-Standard entsprechen, dass Verteiler-Rohre und Armaturen gedämmt sind.

Die zusätzlichen Anforderungen der EU-Richtlinie schlagen eher die Brücke zu unserem Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG 2011), das Bauherren bei Neubauten parallel zur EnEV 2009 erfüllen müssen.

Die EU-Richtlinie fordert nämlich zusätzlich, dass bei jedem Neubau vor Baubeginn geprüft werden soll, ob es technisch, ökologisch und wirtschaftlich machbar ist, hocheffiziente alternative Systeme einzusetzen:

- dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energien aus erneuerbaren Quellen,
- Kraft-Wärme-Kopplung,
- Fern-/Nahwärme oder Fern/Nahkälte, vollständig oder teilweise auf der Grundlage von erneuerbaren Energiequellen,
- Wärmepumpen.

Die Richtlinie verlangt ferner, dass die Planer diese Prüfung auch dokumentieren, damit der Bauherr auch nachträglich be-

<sup>3</sup> [www.epbd-ca.org](http://www.epbd-ca.org).

weisen kann, dass man diese Alternativen in Betracht gezogen hat.

Die Mitgliedsstaaten können diese Prüfung der alternativen Systeme für einzelne Gebäude, für Gruppen ähnlicher Gebäude oder für Gebäude eines gemeinsamen Bautyps in demselben Gebiet vorschreiben. Bei Fern-/Nahwärme und Fern-/Nahkälte könnte die Prüfung für alle Gebäude erfolgen, die in demselben Gebiet an das System angeschlossen sind.

### Auch bei Sanierung alternative Systeme erwägen

Wer sein Bestandsgebäude verändert, erweitert oder umbaut, muss ggf. die EnEV 2009 erfüllen. Wenn ein Eigentümer beispielsweise die Nutzfläche seiner beheizten oder gekühlten Räumen durch einen Anbau oder Ausbau über 50 m<sup>2</sup> erweitert, müssen die beauftragten Fachleute die betroffenen Außenbauteile dermaßen planen und ausführen, dass der neue Gebäudeteil die Neubau-Vorschriften der EnEV 2009 erfüllt, d.h. der Jahres-Primärenergiebedarf und der Wärmeschutz der Gebäudehülle müssen den EnEV-Anforderungen entsprechen.

Die EU-Richtlinie empfiehlt jedoch auch, dass man bei größeren Renovierungen im Bestand jeweils prüft, ob die oben genannten hocheffizienten alternativen Systeme in dem konkreten Fall einsetzbar sind. Im Artikel 7 (Bestehende Gebäude) heißt es dazu: »Die Mitgliedstaaten setzen sich dafür ein, dass im Fall einer größeren Renovierung von Gebäuden die ... aufgeführten hocheffizienten alternativen Systeme in Betracht gezogen und berücksichtigt werden, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.«

### Fast-Nullenergie-Neubau wird Pflicht

Die EnEV 2009 hat die energetischen Anforderungen für Neubauten im Vergleich zur vorhergehenden EnEV 2007 um 30 % verschärft. Für die EnEV 2012 hatte die Bundesregierung 2007 eine weitere Verschärfung um nochmals 30 % angekündigt. In welchen Schritten der Weg zu dem Fast-Nullenergie-Neubau in Deutschland tatsächlich erfolgt, werden die nächsten EnEV-Fassungen zeigen. Die Energieeinsparverordnung ist nach wie vor an das Wirtschaftlichkeitsgebot des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) gebunden. Im EnEG 2009, § 5 (Gemeinsame Voraussetzungen für Rechtsverord-

nungen) heißt es im ersten Absatz: »Die in den Rechtsverordnungen ... aufgestellten Anforderungen müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und für Gebäude gleicher Art und Nutzung wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.«

Tatsache ist, dass die EU-Richtlinie verlangt, dass ab 2021 alle Neubauten in den EU-Mitgliedsstaaten fast keine Energie mehr zum Heizen, Warmwasser, Lüften und Klimatisieren benötigen. Neubauten von Behörden sollen allerdings bereits ab 2019 diese Anforderung erfüllen. Als »Niedrigstenergiegebäude« bezeichnet die EU-Richtlinie Bauten mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz. Der nahezu inexistente oder äußerst geringfügige Energiebedarf sollte vorwiegend durch Energie aus erneuerbaren Quellen stammen sowie möglichst auch am Standort oder in der Nähe des Gebäudes erzeugt werden.

Die EU erwartet, dass die Mitgliedsstaaten nationale Pläne erstellen und der Kommission berichten, wie sie die Zahl der Niedrigstenergiegebäude erhöhen werden. Dabei können sie für verschiedene Gebäudekategorien unterschiedliche Ziele anstreben.

Der neue Artikel 9 (Fast-Null-Energiegebäude) regelt diese Anforderungen an die Mitgliedsstaaten. Im sechsten Absatz erlaubt die EU-Richtlinie jedoch auch Ausnahmen: »Die Mitgliedstaaten können beschließen, in besonderen und begründeten Fällen, in denen die Kosten-Nutzen-Analyse über die wirtschaftliche Lebensdauer des betreffenden Gebäudes negativ ausfällt, die ... (Neubau) ... Anforderungen nicht anzuwenden. Die Mitgliedstaaten unterrichten die Kommission über die Grundsätze der betreffenden gesetzlichen Regelungen.«

## Öffentliche Gebäude zu Niedrigstenergiebauten sanieren

Die EnEV 2009 unterscheidet insoweit nicht zwischen öffentlichen und privatwirtschaftlichen Gebäuden. Das geänderte Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011) stellt allerdings bereits strengere Maßstäbe an öffentliche Gebäude, sowohl bei Neubau als auch bei

grundlegender Renovierung. Das Wärmegesetz 2011 setzt mit diesem Prinzip die EU-Richtlinie für erneuerbare Energien um.

Die EU-Gebäuderichtlinie 2010 baut ebenso auf die Vorreiterrolle der öffentlichen Hand – auch bei der Sanierung. In § 9 (Niedrigstenergiegebäude) Absatz 2 heißt es dazu: »Des Weiteren legen die Mitgliedstaaten unter Berücksichtigung der Vorreiterrolle der öffentlichen Hand Strategien fest und ergreifen Maßnahmen, wie beispielsweise die Festlegung von Zielen, um Anreize für den Umbau von Gebäuden, die saniert werden, zu Niedrigstenergiegebäuden zu vermitteln; hierüber unterrichten sie die Kommission ...«

Bis Ende nächsten Jahres wird die EU-Kommission einen Bericht über die Fortschritte der Mitgliedsländer bei der Erhöhung der Zahl der Niedrigstenergiegebäude veröffentlichen. Auf der Grundlage dieses Berichts wird die Kommission einen Aktionsplan ausarbeiten und bei Bedarf Maßnahmen vorschlagen und sich für bewährte Verfahren für den kosteneffizienten Umbau bestehender Gebäude in Niedrigstenergiegebäude einsetzen.

## Energiekennwerte bei Kauf vor dem Bauen

Was schreibt die EnEV 2009 vor, wenn ein Käufer ein Haus erwirbt noch bevor es gebaut wurde? In § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen) Absatz 1 verlangt die Verordnung nur, dass ein Energieausweis auf der Grundlage des fertig erbauten Gebäudes ausgestellt wird: »Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis ... unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt wird.«

Die EU-Richtlinie widmet dem Fall, dass ein Käufer ein Gebäude erwirbt, das sich noch in der Planung befindet, in Artikel 12 (Ausstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz) Absatz 3 eine besondere Beachtung: »Wird ein Gebäude vor dem Bau verkauft oder vermietet, so können die Mitgliedstaaten ... verlangen, dass der Verkäufer eine Einschätzung der künftigen Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zur Verfügung stellt...«

Diese Regelung wird den Käufern von Wohnungen, Häusern oder Gebäuden, die von Bauträgern angeboten werden,

zugutekommen, weil sie die energetischen Eigenschaften des Gebäudes im Vorfeld besser einschätzen können.

## Energieausweis-Kennwerte in Anzeigen veröffentlichen

Wenn man sich in bundesweiten Tageszeitungen die Immobilien-Anzeigen ansieht, wird eher selten die Energieeffizienz eines Gebäudes lobend hervorgehoben. Nach wie vor spielen die Lage, Ausstattung und Baujahr eher eine wichtige Rolle. Die EnEV 2009 fordert nur bei großen, öffentlichen Dienstleistungsgebäuden, dass sie einen Energieausweis im Gebäude gut sichtbar aushängen, wenn ein reger Publikumsverkehr herrscht.

Die EU-Richtlinie will die Rolle des Energieausweises in Anzeigen nun erhöhen: In kommerziellen Medien sollen künftig auch die energetischen Kennwerte aus den Energieausweisen der angebotenen Immobilien mit aufgeführt sein. Allerdings schränkt die EU diese Anforderung auch gleich wieder ein, indem sie nur diejenigen Gebäude betreffen soll, für die bereits ein Energieausweis vorliegt. Etwas paradox klingt das schon, wenn die Richtlinie andererseits von den Mitgliedsländern verlangt, dass ein Verkäufer oder Vermieter seinen potenziellen Käufern oder Neumietern einen Energieausweis vorlegen muss. Wenn der Anbieter eine Anzeige bestellt, muss er doch davon ausgehen, dass sich potenzielle Kunden melden werden und dass er folglich einen Energieausweis benötigen wird.

## Energieausweis im Hotel, Kino und Einkaufszentrum aushängen

Die EnEV 2009 verlangt in § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen) Absatz 3, dass die Eigentümer von vielbesuchten Dienstleistungsgebäuden jeweils einen Energieausweis gut sichtbar aushängen, wenn zahlreiche Bürger darin auf über 1000 m<sup>2</sup> Fläche öffentliche Dienste wahrnehmen.

Die EU-Richtlinie senkt die maßgebliche Nutzfläche auf 500 m<sup>2</sup> und halbierten sie nochmals ab dem 09.07.2012 auf 250 m<sup>2</sup>.

Auch weitert die EU-Richtlinie die Aushangspflicht für Energieausweise erheblich aus: Auch die Eigentümer von anderen Gebäude mit regem Publikumsverkehr (beispielsweise Hotels, Kinos, Kaufhäuser) sollen einen Energieausweis aushängen, wenn die Gesamtnutzfläche 500 m<sup>2</sup> übersteigt. Allerdings schränkt die EU diese

Anforderung insoweit ein, als dass dies nur für die Fälle gelten soll, in denen für das Gebäude bereits ein gültiger Energieausweis ausgestellt wurde. Das betrifft auf einen Schlag die entsprechenden Gebäude, die in den letzten zehn Jahren erbaut wurden, denn auch die Energiebedarfssausweise nach EnEV 2002, EnEV 2004 oder EnEV 2007 sowie die Wärmebedarfssausweise gemäß der WschVo 1995 gelten als Energieausweise im Sinne der EnEV 2009 bei Verkauf, Neuvermietung oder öffentlichem Aushang.

### Modernisierungsempfehlungen umsetzen

Die EnEV 2009 schreibt in § 20 (Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz) vor, dass der Aussteller eines Energieausweises für ein Bestandsgebäude – für Verkauf, Neuvermietung oder als öffentlicher Aushang – auch Modernisierungsempfehlungen beilegen muss, wenn kostengünstige, energetische Verbesserungen möglich sind. Diese Empfehlungen muss der Eigentümer nicht umsetzen. Sie sollen ihn jedoch anregen seinen Altbau energetisch zu verbessern.

Die EU-Richtlinie geht hier einen Schritt weiter, allerdings nur für öffentliche Gebäude. In Artikel 11 (Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz) heißt es im 5. Absatz dazu: »Die Mitgliedstaaten regen vorbehaltlich der innerstaatlichen Rechtsvorschriften die Behörden dazu an, der Vorreiterrolle, die sie auf dem Gebiet der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden einnehmen sollten, unter anderem dadurch gerecht zu werden, dass sie innerhalb der Geltungsdauer des Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude, deren Eigentümer sie sind, den im Ausweis enthaltenen Empfehlungen nachkommen.«

Mit anderen Worten: Innerhalb von zehn Jahren nachdem der Energieausweis ausgestellt wird, soll die öffentliche Hand die Modernisierungsempfehlungen aus dem Energieausweis umsetzen. Das würde jedoch bedeuten, dass diese Empfehlungen eine Energieberatung voraussetzen, was insofern von der EnEV 2009 vom Aussteller eines Energieausweises nicht verlangt wurde.

Die EU-Richtlinie räumt in Artikel 13 (Aushang von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz) im 3. Absatz allerdings auch ein, dass die Eigentümer von Gebäuden, die einen Energieausweis öffentlich aushängen müssen, die Modernisierungsempfehlungen aus dem Energieausweis nicht auch öffentlich präsentieren müssen.

### Kontrollsystem für Energieausweise und Inspektionsberichte einführen

Die EnEV 2009 gilt als bundesweite Verordnung. Für die praktische Umsetzung sind jedoch die einzelnen Bundesländer zuständig. Das war schon seit der ersten EnEV 2002 die Praxis. Wenn ein Bauherr ein neues Gebäude errichtet, muss er dafür sorgen, dass ein ausstellungsberechtigter Fachmann ihm einen gültigen Energieausweis ausstellt. Diesen muss er gemäß EnEV 2009, § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen), Absatz 1 nach Aufforderung der zuständigen Landesbehörde vorzeigen.

Die EU-Richtlinie bringt nun ein völlig neues Konzept und verlangt, dass die Mitgliedsstaaten jeweils unabhängige Kontrollsysteme einrichten, sowohl für die Energieausweise für Gebäude als auch für die Inspektionsberichte für Heizungs- und Klimaanlagen. Im Anhang II regelt die EU-Richtlinie detailliert, wie die Kontrolle funktionieren soll. Diese Anforderungen gelten, auch wenn die Mitgliedsstaaten die Kontrolle nicht durch ihre Behörden durchführen, sondern an andere Stellen delegieren.

Für die Kontrolle der Energieausweise sollen folgende Regeln gelten:

- Die Kontrolle soll sich auf Stichproben beschränken, und zwar auf einen statistisch signifikanten Prozentanteil aller jährlich ausgestellten Energieausweise.
- Die Kontrolleure überprüfen entweder die Gebäudedaten auf ihre Validität und im Hinblick auf die Ergebnisse im Energieausweis, sie können auch die Modernisierungsempfehlungen überprüfen oder sogar die ganzen Berechnungen bis hin zur Besichtigung des entsprechenden Gebäudes.

Auch die Inspektionsberichte sollen die Kontrolleure nur stichprobenartig untersuchen, und zwar auch anhand eines statistisch signifikanten Prozentanteils aller jährlich ausgestellter Inspektionsberichte.

### Den Zeitplan der EU-Richtlinie einhalten

Die neugefasste EU-Gebäuderichtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten ihre Forderungen schrittweise umzusetzen. Die folgende Tabelle zeigt eine **Übersicht der Termine und Aufgaben** sowie die Artikel der EU-Richtlinie, auf die sich die Fristen beziehen.

Termin und Aufgaben	Artikel der EU-Gebäuderichtlinie
<b>Bis 09.07.2012</b> <b>Verwaltungsvorschriften veröffentlichen:</b>  Die Mitgliedsstaaten müssen die entsprechenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften erlassen und veröffentlichen, mit denen sie ihren Pflichten nach den rechts aufgeführten Artikeln der EU-Richtlinie nachkommen.	2. Begriffsbestimmungen 3. Rechenmethode Energieeffizienz 4. Mindestanforderungen festlegen 5. Kostenoptimale Anforderungen 6. Neubau, neue Gebäude 7. Bestand, bestehende Gebäude 8. Anlagentechnik in Gebäuden 9. Fast-Nullenergie-Gebäude 10. Finanzielle Anreize und Chancen 11. Energieausweise für Gebäude 12. Energieausweise ausstellen 13. Energieausweise aushängen 14. Heizungsanlagen inspizieren 15. Klimaanlagen inspizieren 16. Berichte Anlagen-Inspektion 17. Unabhängiges Fachpersonal 18. Unabhängiges Kontrollsystem 20. Information 27. Sanktionen
<b>Bis 09.01.2013</b> <b>Vorschriften anwenden:</b>  Die Mitgliedsstaaten müssen die rechts aufgeführten Artikel der EU-Richtlinie anwenden.	2. Begriffsbestimmungen 3. Rechenmethode Energieeffizienz 9. Fast-Nullenergie-Gebäude 11. Energieausweise für Gebäude 12. Energieausweise ausstellen 13. Energieausweise aushängen 17. Unabhängiges Fachpersonal 18. Unabhängiges Kontrollsystem 20. Information 27. Sanktionen

Termin und Aufgaben	Artikel der EU-Gebäuderichtlinie
<b>Bis 09.01.2013</b> <b>Vorschriften auf Behörden-Gebäude anwenden:</b>  Die Mitgliedsstaaten müssen die rechts aufgeführten Artikel der EU-Richtlinie auf Gebäude anwenden, die von Behörden genutzt werden.	4. Mindestanforderungen festlegen 5. Kostenoptimale Anforderungen 6. Neubau, neue Gebäude 7. Bestand, bestehende Gebäude 8. Anlagentechnik in Gebäuden 14. Heizungsanlagen inspizieren 15. Klimaanlagen inspizieren 16. Berichte Anlagen-Inspektion 17. Unabhängiges Fachpersonal 18. Unabhängiges Kontrollsyste 19. Einhaltung überprüfen
<b>Bis 09.07.2013</b> <b>Vorschriften auf alle Gebäude anwenden:</b>  Die Mitgliedsstaaten müssen die rechts aufgeführten Artikel der EU-Richtlinie auch auf alle restlichen Gebäude anwenden.	4. Mindestanforderungen festlegen 5. Kostenoptimale Anforderungen 6. Neubau, neue Gebäude 7. Bestand, bestehende Gebäude 8. Anlagentechnik in Gebäuden 14. Heizungsanlagen inspizieren 15. Klimaanlagen inspizieren 16. Berichte Anlagen-Inspektion 17. Unabhängiges Fachpersonal 18. Unabhängiges Kontrollsyste 19. Einhaltung überprüfen
<b>Bis 31.12.2015</b> <b>Aufschub für vermietete Gebäude:</b>  Die Mitgliedsstaaten können für einzelne, vermietete Gebäude Teile die Anwendung des rechts aufgeführten Artikels der EU-Richtlinie aufschieben.	12. Energieausweise ausstellen, Absätze 1 und 2  (Allerdings darf dies jedoch nicht dazu führen, dass weniger Energieausweise ausgestellt werden, als dies bei Anwendung der vorhergehenden EU-Richtlinie in den betreffenden Mitgliedstaaten der Fall gewesen wäre.)

#### 4. Schritte zur EnEV 2012

Man kommt nicht umhin, einen Déjà-vu-Effekt zu verspüren. Wir stehen wieder vor einer EnEV-Novellierung. Und doch ist diesmal etwas anders: Die EU-Richtlinie verpflichtet Deutschland, ab dem Jahr 2021 alle Neubauten nur als Niedrigstenergiegebäude zuzulassen. Und öffentliche Gebäude sollen sogar ab 2019 diese Anforderung erfüllen. Im Energiekonzept der Bundesregierung kommt der Begriff des »klimaneutralen Gebäudes« dem EU-Ziel des Niedrigstenergiegebäudes sehr nahe. Erinnern wir uns in diesem Kontext jedoch auch daran, dass die Energieeinsparverordnung nur wirtschaftliche Maßnahmen fordern kann, gemäß dem Gebot des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG).

#### Erkenntnisse aus Forschungsprojekten nutzen

Für die Novellierung der EnEV sind das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWI) federführend. Das Bundesbauministerium hat für die Vorberei-

tung der EnEV 2012 verschiedene Forschungsprojekte beauftragt, deren Erkenntnisse in die EnEV-Novelle einfließen werden, wie beispielsweise:

- Fortentwicklung des Ansatzes »EnEV easy« für die Verwendung in »EnEV 2012«,
- Validierung der überarbeiteten DIN V 18599 (Energetische Bewertung von Gebäuden), Version 2011,
- Weitergehende Vereinfachungen für die Zonierung von Nichtwohngebäuden bei der Erstellung von Energieausweisen sowie im öffentlich-rechtlichen Nachweis nach EnEV,
- Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit von Niedrigstenergiegebäuden.

Informationen zu diesen und weiteren Untersuchungen finden Interessierte auf den Webseiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.<sup>4</sup>

#### Energie sparen und Wirkungsgrad erhöhen

Unsere erste Wärmeschutzverordnung (WschVO 1977) war eine erfreuliche politische Folge der damaligen Erdölkrisen. So hat

4 [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

auch dieses Jahr die Katastrophe von Fukushima zu einer guten politischen Energiewende geführt. Deutschland soll bis 2050 den Primärenergiebedarf um 50 % durch Energiesparen und Energieeffizienz senken. Das Eckpunktepapier zeigt den Weg dahin:

- Der Wärmebedarf im Bestand wird bis 2020 um 20 % gesenkt;
- Bis 2050 wird ein nahezu klimaneutraler Bestand realisiert, d.h. der Primärenergiebedarf wird um 80 % gemindert und überwiegend durch erneuerbare Energiequellen gedeckt;
- Neubauten werden bereits ab 2021 klimaneutral realisiert;
- Für die EnEV 2012 wird geprüft, ob die Nachrüstungsverpflichtungen verschärft werden;
- Bundesbauten sollen als Vorbild wirken und bis 2020 ihren Wärmebedarf um 20 % verringern;
- Die Förderung der Gebäudesanierung wird verstärkt;
- Das Bundesbauministerium wird einen Sanierungsfahrplan für den Gebäudebestand erarbeiten, der Eigentümern helfen soll, bis 2050 den Niedrigenergiestandard zu erreichen.

#### Zeitplan der EnEV-Richtlinie enthalten

Die Schritte zur EnEV-Novelle sind von den vorgegebenen Fristen bestimmt: Bis zum 09.07.2012 muss die Bundesregierung die nationalen Umsetzungsregelungen erlassen haben, d.h. auch die EnEV 2012. Danach räumt die EU-Richtlinie uns und allen anderen Mitgliedsländern sechs Monate als Übergangsfrist ein bis wir die Regelungen anwenden müssen. Das bedeutet, dass die EnEV 2012 spätestens am 09.01.2013 in Kraft treten müsste.

Als ersten Schritt verspricht das Bundesbauministerium, dass der Referentenentwurf für die EnEV 2012 bis Ende dieses Jahres vorliegen soll.<sup>5</sup>

#### 5. Fazit

Für Sachverständige, die ihre Kunden weitsichtig beraten, ist es sehr wichtig, dass sie die künftigen Anforderungen kennen – soweit es heute bereits möglich ist. Wer Bauprojekte betreut, die den Energie-Standard erfüllen müssen, der zum Zeitpunkt der Bauabnahme gelten wird, sollte sich mit den Zielen der Energiewende so-

5 Gemäß Aussage von Günter Hoffmann, Ministerialdirektor im Bundesbauministerium, Berlin, im Interview mit der Autorin Mitte September 2011. Internet: [www.enev-online.de](http://www.enev-online.de)

wie mit der novellierten EU-Richtlinie 2010 befassen.

**Anmerkung der Redaktion:** Sobald der Referentenentwurf der EnEV 2012 – voraussichtlich Ende des Jahres 2011 – veröffentlicht wird, werden wir unsere Leser mit einem Folgebeitrag auf dem Laufenden halten.

## Quellen

**EnEG 2009:** Drittes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes, vom 28.03.2009, BGBl. I 2009, S. 643-645.<sup>6</sup>

**DIN V 18599:** DIN Deutsches Institut für Normung e.V. (Herausgeber): DIN V 18599 – Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung, Beuth Verlag Berlin, Vornorm, Februar 2007.<sup>7</sup>

**EnEV-Auslegungen:** Deutsches Institut für Bautechnik (DIBt – Herausgeber): Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz, Auslegungsfragen zur Energieeinsparverordnung.<sup>8</sup>

**EEWärmeG 2011:** EEWärmeG 2009 geändert durch Artikel 2 und Artikel 6 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien – EAG EE) vom 12.04.2011, BGBl. I 2011, S. 623.<sup>9</sup>

**EAG EE 2011:** Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien – EAG EE) vom 12.04.2011, verkündet im BGBl. I 2011, S. 619,

**EU-Gebäuderichtlinie 2010:** Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.05.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABl. EG Nr. L 153 vom 18.06.2010, S. 13.<sup>10</sup>

## EnEV-Sanierungspflichten:

Melita Tuschinski: Irrgarten treibt neue Blüten. Pflichten und Fristen bei der energetischen Bestandssanierung, Bausubstanz 3/2011, S. 30.<sup>11</sup>

**Wärmegesetz 2011:** Melita Tuschinski: Neue Regeln für das Heizen und Kühnen mit Sonne, Erde, Umwelt und Biomasse. Was Sachverständige zum novellierten Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz EEWärmeG 2011 wissen sollten, Der Bausachverständige 4/2011, S. 56.

## Kontaktdaten

Melita Tuschinski ist seit 1996 als Freie Architektin, Dozentin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Internet-Medien. Seit 1999 betreut sie das führende Fachportal EnEV-online zur Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der Praxis als Herausgeberin und Autorin.

**Kontakt:**  
Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien,  
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin,  
Bebelstraße 78  
70193 Stuttgart  
Tel. 0711/6 15 49 26  
Fax 0711/6 15 49 27  
E-Mail [info@tuschinski.de](mailto:info@tuschinski.de)  
Internet [www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de)

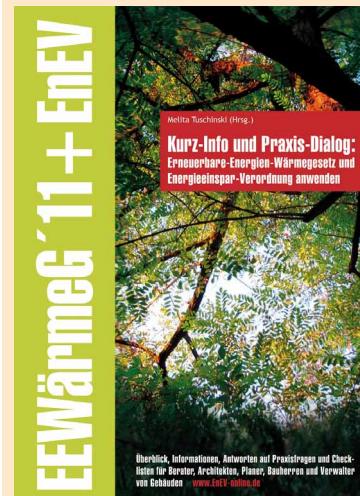


Die kostenfreie Broschüre »EnEV 2012: Was kommt?« informiert Fachleute und Auftraggeber über die Anforderungen der künftigen Energieeinsparverordnung.

Download: [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de)

© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

Bilder: © Ganzaless–shutterstock, © PhotoSG–fotolia.com



Die kostenfreie Broschüre »EEWärmeG 11 + EnEV« informiert Fachleute und Auftraggeber über das neue Wärmegesetz 2011 in der Praxis parallel zur Energieeinsparverordnung.

Download: [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de)

© Gestaltung: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

Foto: Melita Tuschinski

6 [www.enev-online.org/enev\\_2009\\_praxishilfen/enev\\_2009\\_energieeinsparungsgesetz.htm](http://www.enev-online.org/enev_2009_praxishilfen/enev_2009_energieeinsparungsgesetz.htm)

7 [www.enev-normen.de](http://www.enev-normen.de)

8 [www.dibt.de, www.enev-online.org/enev\\_2009\\_praxisdialog/index\\_dibt\\_offizielle\\_auslegungen.htm](http://www.dibt.de, www.enev-online.org/enev_2009_praxisdialog/index_dibt_offizielle_auslegungen.htm)

9 [www.enev-online.de/eewaermeg/2011](http://www.enev-online.de/eewaermeg/2011)

10 [www.enev-online.de/epbd/](http://www.enev-online.de/epbd/)