

# EnEV-Novelle kommt verzögert!

## Der Referentenentwurf zur geänderten EnEV 2014 im Vergleich zur aktuell geltenden EnEV 2009

Der Beitrag erläutert, welche Änderungen die EnEV-Novelle auf der Grundlage der Referentenentwürfe zur Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie zum Energieeinsparungsgesetz (EnEG) vom 15.10.2012 mit sich bringt. Dargestellt werden die Anforderungen für Neubauten und für Änderungen im Bestand sowie die Methoden für die künftige Energiebilanz nach EnEV 2014 und die verstärkte Rolle des Energieausweises.



Die Autorin  
Dipl.-Ing./UT  
Melita Tuschinski,  
Freie Architektin  
Stuttgart

Foto: Wolfram Palmer

### Neue Regeln ab 2014

Die zuständigen Abteilungen der Bundesministerien für Bau, Wirtschaft und Umwelt haben sich im Oktober 2012 endlich auf einen gemeinsamen Nenner geeinigt und ihre Vorstellungen für die kommende EnEG- und EnEV-Novelle auch mit der Bundesregierung in den wichtigsten Eckpunkten abgestimmt. Die entsprechenden Referentenentwürfe wurden am 16.10.2012 an die Bundesländer, die kommunalen Spitzenverbände sowie an die betroffenen Wirtschaftsverbände versandt. Diese hatten anschließend vier Wochen Zeit sich zunächst schriftlich dazu zu äußern. Der nächste Schritt war die Verbändeanhörung in Berlin am 19.11.2012. Doch bis zum Inkrafttreten müssen die Novellen noch etliche parlamentarische Runden durchlaufen. Deshalb können wir nach aktuellem Stand davon ausgehen, dass die zunächst als »EnEV 2012« angestrebte Novelle letztendlich erst zwei Jahre später als »EnEV 2014« in Kraft treten wird.

### Überblick Themen

- Anlass für die Novellierung
- Zuerst die EnEG-Novelle
- Referentenentwurf EnEV 2014
- Begriffe neu definiert
- Änderungen für Neubauten
- Änderungen für Bestandsbauten
- Energieausweis im Baubestand
- Vollzug in der Praxis
- Die weiteren Schritte
- Fazit und Ausblick für Sachverständige

### Anlass für die Novellierung

#### EU-Vorgaben umsetzen

Warum muss die Bundesregierung die EnEV schon wieder ändern? Dies geschieht einerseits, weil auch Deutschland die Vorgaben der neugefassten EU-Gebäuderichtlinie von 2010 umsetzen muss. Deren vollständige Bezeichnung zeigt, wer sie erlassen hat und um welche Thematik es sich dabei handelt: »Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung)«. Die englische Fassung ist bekannt als »Directive on the energy performance of buildings (recast)«. Die dazu passende Abkürzung »EPBD« wird auch im deutschsprachigen Raum häufig genutzt, wenn von der EU-Gebäuderichtlinie die Rede ist.

#### Deutsche Ziele verfolgen

Parallel zu den EU-Vorgaben steht die Bundesregierung auch in der Pflicht, ihre eigenen Ziele zur Energieeinsparung sowie zum Umweltschutz im Gebäudebereich umzusetzen: das Energiekonzept vom 28.09.2010 und die Beschlüsse des Kabinetts zur Energiewende vom 06.06.2011.

Im Energiekonzept hatte die Bundesregierung angekündigt, dass sie die EnEV weiterentwickeln werde, soweit es wirtschaftlich vertretbar sei, um die Sanierungsziele zu erreichen. Auch hatte sie sich vorgenommen mit der EnEV-Novelle das Niveau für »klimaneutrale Gebäude« für Neubauten bis 2020 einzuführen auf der Grundlage von primärenergetischen Kennwerten, wobei sie wiederum auch das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot einhalten würde. Der o.g. Kabinettsbe-

schluss konkretisierte das Energiekonzept in Richtung Energiewende. Dazu ein Zitat aus dem Referentenentwurf: »Hier hat sich die Bundesregierung im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Energieeinsparrechts das Ziel gesetzt, die Effizienzstandards von Gebäuden ambitioniert zu erhöhen, soweit dies im Rahmen einer ausgewogenen Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Belastungen der Eigentümer und Mieter wirtschaftlich vertretbar ist.«

#### Zuerst die EnEG-Novelle

Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verfolgt das Ziel – wie seine Bezeichnung auch zeigt – den Energiebedarf und -verbrauch in Gebäuden zu senken. Dieses Gesetz erst ermächtigt die Bundesregierung, dass sie Verordnungen für den Baubereich erlässt und ändert – wie z.B. die Wärmeschutzverordnung (WSchVO), die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnV) oder seit 2001 die Energieeinsparverordnung (EnEV).

#### Energieeinsparungsgesetz (EnEG) erneut ändern

Noch vor der EnEV muss die Bundesregierung demnach zuerst das geltende Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2009) novellieren, denn die neugefasste EU-Richtlinie von 2010 erweitert die Anforderungen in vielfacher Art und Weise.

Deshalb haben die zuständigen Resorts der federführenden Bundesministerien parallel zur EnEV auch einen Entwurf für die EnEG-Novelle mit der Bundesregierung abgestimmt, der diese neuen Voraussetzungen schafft. Dieser Referentenentwurf für ein novelliertes EnEG 2013 – wir

gehen davon aus, dass das geänderte Gesetz nächstes Jahr in Kraft tritt – umfasst u.a. folgende Änderungen im Vergleich zu dem geltenden EnEG 2009.

### Niedrigstenergie-Neubau nach EU-Zeitplan einführen

Den Niedrigstenergie-Neubaustandard definiert der EnEG-Entwurf als neuen Begriff im neuen § 2a EnEG (Zu errichtende Niedrigstenergiegebäude) und schreibt ihn verbindlich ab 2021 – für öffentliche Gebäude sogar bereits ab 2019 – vor.

Was sind »Niedrigstenergiegebäude«? Gemäß dem EnEG-Novellen-Entwurf sind es demnach Neubauten mit einer sehr guten Gesamtenergieeffizienz, deren sehr geringer Energiebedarf größtenteils durch erneuerbare Energien gedeckt wird. In § 2a Abs.3 EnEG (Novellen-Entwurf) verpflichtet das Gesetz die Bundesregierung, dass sie bis Ende des Jahres 2018 eine Rechtsverordnung erlässt, in der sie die Anforderungen an neugebaute Niedrigstenergiegebäude regelt. Ange-sichts der kommenden EnEV 2016, die bereits im Gespräch ist, könnte es sich hier um die EnEV 2018 oder um die EnEV 2019 handeln.

### Energieausweis im Bestand vielfach stärken

Zwar schrieb bereits die vorhergehende EnEV 2007 den Energieausweis bei Verkauf und Neuvermietung im Baubestand sowie als Aushang in vielbesuchten öffentlichen Dienstleistungsgebäuden vor, doch europaweit scheint sich der gewünschte Erfolg noch nicht zu zeigen. Der Energieausweis im Bestand soll energetisch sanierten Altbauten Pluspunkte in den Augen von Neumietern und Käufern bescheren und sie für diese Kunden attraktiver machen. Doch in der Praxis wird der Energieausweis, der bisher ausschließlich der Information dient, weder konsequent verlangt, noch gezeigt. Um dies zu ändern, fordert die EU-Richtlinie etliche mehr oder weniger drastische Maßnahmen, um diese Situation zu verbessern. In dem Referentenentwurf der Bundesministerien für die EnEG-Novelle schlägt sich dieses vielfach nieder:

### Energieausweis wird rechtsverbindlich

Der letzte Satz im § 5a (Energieausweise) des aktuellen EnEG 2009 ist im EnEG-Entwurf gestrichen. Dieser lautete: »Die Energieausweise dienen lediglich der Information.« Diese Rolle schreibt der Novellen-

Entwurf nur noch denjenigen Energieausweisen zu, die in Immobilienanzeigen genannt werden: »Die Energieausweise und die Angaben aus den Energieausweisen, die auf Grund einer Verordnung ... [EnEV – Anmerkung der Autorin] ... in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien genannt werden müssen, dienen lediglich der Information.«

### Energieausweis nicht nur zeigen

Verkäufer und Vermieter müssen den Gebäude-Ausweis nicht nur »zugänglich machen« oder einfacher ausgedrückt »zeigen«, sondern müssen ihn »vorlegen oder übergeben«. In kommerziellen Immobilien-Anzeigen sollen Verkäufer und Vermieter auch die Energiekennwerte angeben, wie bereits oben erwähnt. In großen Gebäuden wie Kinos, Theatern, Museen usw. mit regem Publikumsverkehr sollen die Eigentümer künftig auch jeweils den Energieausweis aushängen.

Die bisher dem Energieausweis beizulegenden Modernisierungsempfehlungen sollen künftig im Energieausweis integriert sein.

Wie die Bundesregierung diese Ermächtigungen durch ein geändertes EnEG nutzt, um diese Regeln zu verordnen, zeigt der Referentenentwurf zur EnEV-Novelle.

### EnEV-Vollzug verbessern

Die EU-Richtlinie setzt verstärkt auf Kontrolle in der praktischen Umsetzung ihrer Vorgaben. Deshalb erweitert der EnEG-Entwurf auch diese Forderung in Bezug auf Verordnungen zur Energieeinsparung. Insbesondere Energieausweise und Inspektionsberichte für Heizungs- und Klimaanlagen sollen nach dem Willen der EU verstärkt geprüft werden. Die besten Voraussetzungen dafür verspricht sie sich durch unabhängige Kontrollsystme in den einzelnen Mitgliedstaaten. Über das Internet könnten die Behörden auf die Übersicht aller Energieausweise und Berichte zugreifen und anhand von individuellen Registriernummern für jedes Dokument eine Stichprobenauswahl für die weitere Kontrolle treffen. Die Behörden sollen nämlich diese Berichte und Ausweise stichprobenweise mehr oder weniger gründlich kontrollieren.

### Referentenentwurf für EnEV 2014 und EnEV 2009

Im Folgenden befassen wir uns ausführlicher mit dem Entwurf für die EnEV-Novelle, denn mit dieser Verordnung arbeiten

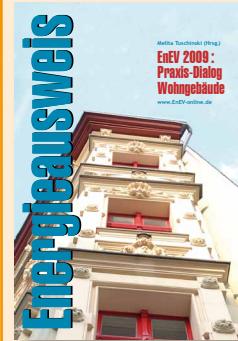


Die kostenfreie Pdf-Broschüre »EnEV 2014: Was kommt wann?« informiert Fachleute und Auftraggeber über die Anforderungen der künftigen Energieeinsparverordnung.

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

© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

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



Über 100 Fragen und Antworten zur Anwendung der EnEV im Wohnbau finden Interessierte in EnEV-online.de.

© Gestaltung Titelseite: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

© Foto Titelseite: Elisabeth Klein – Fotolia.com



Über 130 Fragen und Antworten zur Anwendung der EnEV im Nichtwohnbau finden Interessierte in EnEV-online.de

© Gestaltung Titelseite: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

© Foto Titelseite: Pavel Losevsky – Fotolia.com

Sachverständige, wenn sie ihre Auftraggeber beraten, für sie planen oder Gutachten erstellen.

## Neue Paragrafen eingefügt

Aufgrund der genannten Vorgaben des EnEG-Novellen-Entwurfs umfasst der Referentenentwurf für die EnEV-Novelle folgende neue Paragrafen:

- Allgemeine Vorschriften
  - Präambel zu den Zielen
- Energieausweise
  - § 16a EnEV – Pflichtangaben in Immobilienanzeigen
- Gemeinsame Vorschriften
  - § 26c EnEV – Registrierungsnummern für Energieausweise und Berichte
  - § 26d EnEV – Stichprobenkontrollen zu Energieausweisen und Berichten
  - § 26e EnEV – Erfahrungsberichte der Länder
  - § 26f EnEV – Stichprobenkontrollen bei Neubauten
- Schlussvorschriften
  - § 30 EnEV – Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt).

## Anlage 10 gelöscht

In dem Novellen-Entwurf für die EnEV 2014 fehlt die bisherige Anlage 10 (Muster Modernisierungsempfehlungen). Auf diesem Vordruck in der EnEV 2009 können Aussteller von Energieausweisen ihren Auftraggebern empfehlen, wie sie ihr Bestandsgebäude möglichst kostengünstig energetisch verbessern können – sei es durch bauliche Maßnahmen oder durch die Sanierung der Anlagentechnik zum Heizen, Wasser erwärmen, Lüften oder Beleuchten. Wenn der Altbau bereits umfassend energetisch saniert wurde und der Aussteller keine Modernisierungen empfehlen kann, ist er nach § 20 EnEV 2009 (Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz) verpflichtet, dies dem Auftraggeber bei der Ausstellung des Energieausweises mitzuteilen: »*Sind Modernisierungsempfehlungen nicht möglich, hat der Aussteller dies dem Eigentümer anlässlich der Ausstellung des Energieausweises mitzuteilen.*« Bisher entstand jedoch häufig irrtümlicherweise der Eindruck, dass diese Empfehlungen nicht unbedingt zusammen mit dem Energieausweis erstellt werden müssen – man denke nur an die »kostengünstige Verbrauchs-Energieausweise via Internet«.

Laut Referentenentwurf für die EnEV-Novelle sollen diese Empfehlungen zur Modernisierung künftig eine integrierte Seite im Energieausweis sein, damit das

Ziel der EU-Richtlinie – die Rolle des Energieausweises zu stärken – erfüllt wird.

## EnEV-Präambel vorangestellt

Als klarstellendes Vorwort bringt der Referentenentwurf eine Präambel, die kurz zusammenfasst, welche Ziele diese Verordnung verfolgt, die alle professionellen EnEV-Anwender bereits kennen. Wer die Diskussionen und Kritiken im Vorfeld des Referentenentwurfs kennt, erinnert sich daran, dass dies eine Forderung des Naturschutzbundes Deutschland e.V. (NABU) von Anfang Oktober 2012 war.

Zurück zum Novellen-Entwurf des Bundes. Die neue Präambel schreibt folgende Ziele für die geänderte EnEV fest:

- Im Gebäudebereich Energie einsparen.
- Das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten.
- Die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung verfolgen.
- Einen nahezu klimaneutralen Bestand bis 2050 erreichen.
- Parallel zur EnEV auch andere politische Instrumente gezielt einsetzen: Modernisierungsoffensive im Bestand, finanzielle Förderung und Sanierungsfahrplan.

## Begriffe neu definiert

### Ferienwohnungen gelten als Ausnahmen

Die aktuelle EnEV 2009 gilt für alle Gebäude, soweit sie durch Energieeinsatz beheizt und gekühlt werden. Auch gilt die Verordnung für deren Anlagentechnik zum Heizen, Kühlen, Lüften, Raumluft und Beleuchten – Letztere nur bei Nichtwohngebäuden. Was häufig missverstanden wird: Die Energie für Produktionsprozesse in Gebäuden fällt nicht unter die EnEV.

Im § 2 (Anwendungsbereich) listet die EnEV 2009 im zweiten Absatz diejenigen Ausnahme-Gebäude auf, die nicht unter ihre Regelungen fallen. Dazu gehören auch Ferien- oder Wochenendhäuser, definiert als: »... Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind.«

Der Referentenentwurf erweitert diese Definition und passt sich der EU-Richtlinie an, die auch folgende Ausnahme-Möglichkeit anbietet. Demnach gehören Wohngebäude, die hauptsächlich in den warmen Jahreszeiten genutzt werden, auch zu den EnEV-Ausnahmen. Als Maßstab gilt nun nicht mehr nur die Nutzungsdauer, sondern der zu erwartende Energieverbrauch. Wenn dieser unter

einem Viertel d.h. unter 25 % dessen liegt, was im Falle einer ganzjährigen Nutzung anfallen würde, gilt ein Ferien- oder Wochenendhaus gemäß dem Novellen-Entwurf als EnEV-Ausnahme.

## Regen Publikumsverkehr präzisieren

Die aktuelle EnEV 2009 verpflichtet im § 16 Abs. 3 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen) die Eigentümer von bestimmten Nichtwohngebäuden, einen Energieausweis öffentlich gut sichtbar auszuhängen, wenn im Gebäude zahlreiche Besucher ein- und ausgehen, weil sie auf über 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine öffentliche Dienstleistung wahrnehmen – z.B. ein Rathaus, Bürgerzentrum oder ähnliche Gebäude.

Die EU-Richtlinie 2010 weitet diese Pflicht auch auf großflächige privatwirtschaftliche Gebäude mit regem Publikumsverkehr aus. Deshalb definiert der Referentenentwurf nun auch den Begriff »*Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr*«. Es sind demnach bestimmte Nutzflächen in Gebäuden, die öffentlich zugänglich sind und die viele Leute während ihrer Öffnungszeiten besuchen. Dabei betrifft diese neue Definition sowohl öffentliche als auch private Einrichtungen, die entweder gewerblich, freiberuflich, kulturell, sozial oder behördlich genutzt werden. Die Aushangs-Pflicht könnte demnach künftig auch Kinos, Theater, Museen, Banken, Kaufhäuser usw. betreffen.

## Änderungen für Neubauten

### Neubau energieeffizienter planen und bauen

Als die Bundesregierung vor Jahren die EnEV 2009 um 30 % gegenüber der EnEV 2007 verschärfte, ging sie noch davon aus, dass die nächste EnEV 2012 die energetische Messlatte nochmals um 30 % höherlegen würde. Doch der jetzige Referentenentwurf erhöht den energetischen Standard für Neubauten recht moderat. In zwei Stufen sollen sich die Anforderungen an neu erbaute Gebäude demnach erhöhen: erstmal mit der anstehenden EnEV 2014 und danach mit der EnEV 2016. Dabei wird der Standard an den beiden folgenden Energieeffizienz-Indikatoren gemessen:

- Der höchstzulässige Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmung, Lüften, Kühlen und bei Nichtwohngebäuden auch zum Beleuchten soll um jeweils 12,5 % sinken.

- Der maximal erlaubte Wärmeverlust durch die Gebäudehülle – Außenwände, Fenster Decken, Dächer – soll sich um jeweils 10 % reduzieren.

Das federführende Bundesbauministerium geht aufgrund der beauftragten Untersuchungen davon aus, dass weitere Verschärfungen nicht mehr wirtschaftlich zu realisieren sind. Wie bereits erwähnt, hat der NABU Anfang Oktober 2012 sein eigenes Szenario für eine EnEV-Novelle veröffentlicht. Im Gegensatz zum Entwurf der Bundesregierung gelangt zu dem Schluss, dass es durchaus möglich wäre, drastischere energetische Verschärfungen zu fordern und trotzdem das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu wahren.

## Neue Norm-Ausgabe für Nichtwohnbau

Die EnEV 2009 verweist bei der Energiebilanz für Nichtwohngebäude auf die Norm DIN V 18599 (Energetische Bewertung von Gebäuden), in der Ausgabe Februar 2007. Im Dezember 2011 hat der Beuth Verlag die überarbeitete, ergänzte Normen-Reihe veröffentlicht und der Novellen-Entwurf für die EnEV 2014 verweist nun direkt auf diese Ausgabe. Sie wurde im Vergleich zur vorhergehenden Fassung vielfach geändert und ergänzt. Sie umfasst beispielsweise einen neuen Teil 11 zur Gebäudeautomation, die Änderungen und Ergänzungen des Teils 100 vom Oktober 2009 sind nun auch vollständig im Normentext integriert. Im Juni 2012 wurde auch das neue Beiblatt 2 zur Normenreihe veröffentlicht. Es hilft Sachverständigen bestimmte Kennwerte aus der DIN V 18599 für die Nachweise nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011) anzuwenden. Die Software-Hersteller müssen ihre EnEV-2014-Produkte auch auf die neue Ausgabe der Normenreihe umstellen.

## EnEV-easy für bestimmte Wohnbauten anwenden

Die aktuelle EnEV 2009 regelt im § 3 (Anforderungen an Wohngebäude) was Eigentümer und Fachleute beachten müssen wenn sie ein neues Wohnhaus oder Wohngebäude planen und bauen:

- Den Jahres-Primärenergiebedarf für die Anlagentechnik begrenzen.
- Den Wärmeschutz der Gebäudehülle für die Außenbauteile gewährleisten.
- Die EnEV-Berechnungen wie gefordert durchführen.
- Den sommerlichen Wärmeschutz für die Innenräume gewährleisten.

Der Referentenentwurf für die EnEV-Novelle vereinfacht den Energie-Nachweis für bestimmte neu errichtete Wohngebäuden. Welches diese Wohnhäuser sind listet der Entwurf in der Anlage 1 (Anforderungen an Wohngebäude) auf. Es sind demnach Wohngebäude, die bestimmte Bedingungen erfüllen in Bezug auf ihre Größe, Gebäudegeometrie, anlagentechnische Ausstattung, Anteil ihrer Fensterfläche im Vergleich zu den Fassadenflächen, Ausführung der Wärmebrücken der Dichtheit der Gebäudehülle, usw.

Hier einige Kriterien-Beispiele:

- Gebäudeutzfläche zwischen 100 und 2.000 m<sup>2</sup>,
- Geschosshöhe zwischen 2,5 und 3 m,
- Grundflächen der beheizten Geschosse erfüllen bestimmte Kriterien,
- Klimaanlagen nur mit erneuerbaren Energien betrieben,
- Wärmebrücken nach DIN 4108 (Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden), Beiblatt 2 (Wärmebrücken – Planungs- und Ausführungsbeispiele) planen und ausführen oder Gleichwertigkeitsnachweis führen,
- Gebäudedichtheit prüfen – als »Blower-Door Test« bekannt – und nachweisen, dass das neue Wohnhaus die EnEV-Vorgaben erfüllt.

Für diese Wohnhäuser umfasst der Novellen-Entwurf spezielle Tabellen mit Ausstattungs-Varianten für den Wärmeschutz der Gebäudehülle und der Anlagentechnik zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften.

Ein neu erbautes Wohngebäude erfüllt gemäß Referentenentwurf die EnEV-Anforderungen, wenn die oben genannten Voraussetzungen gegeben sind und wenn seine bauliche und anlagentechnische Ausstattung mit einer der vorgeschlagenen Varianten übereinstimmt. In diesem Fall muss der Bausachverständige – Architekt, Ingenieur oder Planer – keinen Energie-Nachweis berechnen sondern kann die Energiekennwerte aus der entsprechenden EnEV-Tabelle übernehmen.

## Energieausweis für Neubauten

Eine häufige Quelle für Missverständnisse bietet die aktuelle EnEV 2009 mit dem ersten Absatz ihres § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen). Dieser besagt, dass der Bauherr bzw. Eigentümer eines Neubaus dafür sorgen muss, dass man ihm einen Energieausweis nach EnEV ausstellt aufgrund des fertigen Gebäudes: »Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder

dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt wird.«

Diesen Gebäude-Ausweis muss der Aussteller nach dem entsprechenden EnEV-Muster darstellen – im Zitat wird daher auf die Anlage 6 oder 7 verwiesen. Der Eigentümer muss diesen Energieausweis aufbewahren und ihn den Behörden auf Verlangen vorlegen.

In der Praxis sieht es jedoch häufig so aus, dass der bausachverständige Planer den EnEV-Nachweis bereits für den Bauantrag berechnen muss, damit der Bauherr ihn beim Bauamt einreicht. Bei der Bauausführung auf der Baustelle wird jedoch noch so manche Änderung mehr oder weniger spontan durchgeführt, so dass das fertige Gebäude häufig von den geplanten Details abweicht. Wenn der Planer und Bauherr nicht bereits im Vorfeld über den »Energieausweis nach Bauausführung« gesprochen haben stellt der Eigentümer häufig erst nach Monaten oder Jahren fest, dass er keinen Energieausweis besitzt, den er der Baubehörde oder seinen potenziellen Käufern oder Mietern zeigen kann. In dieser Situation beginnt der Streit um die Frage, ob der Planer auch den »End-Energieausweis« hätte automatisch ausstellen müssen, ob der Bauherr noch extra dafür zahlen muss und ob der tatsächlich gebaute Neubau auch die EnEV-Vorgaben erfüllt.

Es gibt mittlerweile spezialisierte Bausachverständige, die den Bauherrn bei der Bauabnahme begleiten und ganz gezielt nachfragen ob die geplanten und in der Energiebilanz berücksichtigten Wärmebrücken-Details auch plangerecht ausgeführt wurden. Bis diese Aspekte alle geklärt sind, kommt es häufig vor, dass der Bauherr sich weigert, das ausstehende Planer-Honorar zu bezahlen.

## Energieausweis sofort ausstellen

Der Referentenentwurf packt dieses Problem erfreulicherweise direkt an und formuliert den ersten Absatz des besagten Paragrafen neu. Demnach muss der Bauherr sicherstellen, dass gleich nachdem der Neubau fertig errichtet ist, man einen Energieausweis ausstellt und dass man ihm das Original-Dokument oder eine Kopie davon aushändigt: »Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis nach

dem Muster der Anlage 6 oder 7 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt und der Energieausweis oder eine Kopie hiervon übergeben wird; die Ausstellung und Übergabe muss unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen...« Gleches soll auch gelten, wenn ein Altbau saniert wird und der Planer rechnerisch nachgewiesen hat, dass das gesamte sanierte Gebäude höchstens 40 % über dem Neubau-Standard liegt.

## Änderungen für Bestandsbauten

### Altbau wie bisher sanieren

Für den Baubestand bringt der vorliegende Referentenentwurf für die EnEV-Novelle keine wesentlichen Änderungen, auch keine neuen Nachrüstpflichten. Nur wer seine alten Schaufenster oder Außentüren austauscht, muss einen verschärften Wärmeschutz berücksichtigen, der dem aktuellen Standard angepasst ist. Konkret sehen diese beiden Änderungen folgendermaßen aus:

- Schaufenster erneuern: Bei Wohn- und Zonen von Nichtwohngebäuden mit einer Innentemperatur von höchstens 19 °C dürfen demnach sanierte Schaufenster künftig höchstens einen Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) von 1,6 W/m<sup>2</sup>·K aufweisen im Vergleich zu den bisherigen 2,0 W/m<sup>2</sup>·K.
- Außentüren modernisieren: Für sanierte Außentüren schreibt der Referentenentwurf für die EnEV 2014 einen maximalen U-Wert von 1,8 W/m<sup>2</sup>·K vor im Vergleich zu 2,9 W/m<sup>2</sup>·K nach EnEV 2009.

### Anforderungen unmissverständlich formulieren

Eine erfreuliche Klarstellung bringt der Referentenentwurf im § 9 EnEV (Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden). Der erste Absatz führte nämlich zu dem häufigsten Missverständnis sowohl unter Bauherren als auch unter Fachleuten: Eigentümer von Altbauten, die einen Teil ihrer Fassade, ihres Daches oder einige Fenster sanieren wollten, meinten irrtümlicherweise, dass sie laut EnEV 2009 die gesamte Fassade, Dach oder bzw. alle Fenster sanieren müssten. Spricht die EnEV 2009 im besagten Absatz von den »betroffenen Außenbauteilen« – für die sie die Wärmeschutz-Vorgaben regelt – formuliert der Referentenentwurf den Text unmissverständlicher:

»Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nummer 1 bis 6 ausgeführt werden, sind die Änderungen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen die für solche Außenbauteile in Anlage 3 festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten.«

## Energieausweis im Baubestand

Wie eingangs erwähnt, will die neugefasste EU-Richtlinie von 2010 die Rolle des Energieausweises im Bestand erheblich verbessern. Im Referentenentwurf für die EnEV-Novelle schlägt sich diese Absicht in folgender Art und Weise nieder.

### Modernisierungsempfehlungen in Energieausweis integrieren

In ihren Anlagen stellt die EnEV 2009 auch Muster für die Darstellung des Energieausweises – jeweils gesondert für Wohn- und Nichtwohngebäude – bereit. Für die Modernisierungsempfehlungen muss der Aussteller allerdings soweit die Anlage 10 (Muster Modernisierungsempfehlungen) nutzen und sie dem Energieausweis beilegen. Der Referentenentwurf integriert dieses Muster in die Energieausweise für Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils als vorletzte Seite. Auf der letzten Seite des Energieausweises sind die Erläuterungen abgedruckt. Diese sind im Referentenentwurf auch viel ausführlicher gestaltet, um hier Missverständnisse auszuschließen.

### Energieausweis vorlegen und überreichen

Wer eine Wohnung, ein Haus oder ein sonstiges Gebäude teilweise oder ganz verkauft oder neu vermietet muss nach aktueller EnEV 2009 den potenziellen Käufern oder Neumieter einen Energieausweis zeigen – spätestens wenn diese ihn verlangen. Nach dem Referentenentwurf für die EnEV-Novelle müssen die Verkäufer und Vermieter künftig den Energieausweis ihren potenziellen Kunden sogar vorlegen, wenn diese das betreffende Gebäude besichtigen.

»Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen; findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder

eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer vorzulegen, spätestens unverzüglich, nachdem der potenzielle Käufer dies verlangt hat. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben.«

## Energieausweis vermehrt öffentlich aushängen

Die aktuelle EnEV 2009 fordert, dass die Eigentümer von öffentlichen Gebäuden einen Energieausweis gut sichtbar aushängen, wenn auf mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche die Bürger öffentliche Dienste wahrnehmen und das Gebäude deshalb häufig aufsuchen. Künftig soll diese Regel laut Novellen-Entwurf bereits für Gebäude mit über 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche gelten. Ab dem 08.07.2015 soll sich diese Grenze nochmals auf 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche halbieren. Eine weitere Neuerung bringt der Novellen-Entwurf in diesem Zusammenhang: »Wird die ... Nutzfläche nicht vom Eigentümer selbst genutzt, so trifft die Pflicht zum Aushang des Energieausweises den Nutzer. Der Eigentümer hat ihm zu diesem Zweck den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben.«

Energieausweise müssen künftig auch in privatwirtschaftlichen Bauten aushängen. Soweit betrifft die Aushangs-Pflicht nur Gebäude mit öffentlichen Dienstleistungen wie Rathaus oder Bürgerzentrum. Künftig soll laut Referentenentwurf auch in Kinos, Theatern, Kaufhäusern und anderen großflächigen, privatwirtschaftlich genutzten Gebäuden ein Energieausweis aushängen, wenn viele Leute diese Gebäude während ihrer Öffnungszeiten häufig besuchen. Allerdings schränkt der Entwurf diese Forderung ein, denn nur wenn bereits ein Energieausweis vorliegt, muss dieser auch ausgehängt werden. Auch in diesem Fall gilt der Grundsatz: Wenn der Eigentümer das Gebäude nicht selbst nutzt, muss er dem Mieter oder Pächter einen Energieausweis übergeben, damit dieser ihn aushängt.

## Energetische Kennwerte in Immobilienanzeigen angeben

Wer sich kommerzielle Anzeigen in Zeitungen und sonstigen kommerziellen Medien ansieht, findet höchstens ab und zu einem Hinweis auf ein Gebäude in Passivhaus- oder KfW-Effizienzhaus-Standard. Nach dem Vorschlag des Novellen-Entwurfs soll sich diese Situation künftig erfreulicherweise ändern: Wer eine kommerzielle Anzeige schaltet, weil er ein Ge-

bäude ganz oder teilweise verkaufen oder neu vermieten will, soll auch die Energiekennwerte mit angeben. Dieser Forderung – die auf den Vorgaben der EU-Richtlinie beruht – widmet der Referentenentwurf den neuen § 16a EnEV (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen). Darin regelt die Novelle auch, welche Energiekennwerte aus dem Energieausweis angegeben werden:

- Art des ausgestellte Energieausweises (Energiebedarf oder -verbrauch),
- Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch für das Gebäude,
- wesentliche Energieträger für die Heizung des Gebäudes.

Für Wohngebäude bringt der Entwurf eine besondere Regelung: Der Endenergiebedarf oder -verbrauch muss auf die Wohnfläche bezogen sein. Wenn diese nicht bekannt ist, bietet der Entwurf eine vereinfachte Berechnung an:

- Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit beheiztem Keller wird als 0,74-facher Wert der Gebäudenutzfläche berechnet.
- Wohnfläche bei allen anderen Wohngebäuden wird pauschal mit dem 0,83-fachen Wert der Gebäudenutzfläche angesetzt.

Bei Nichtwohngebäuden sollen die Energiekennwerte in kommerziellen Anzeigen sowohl für Wärme als auch für Strom getrennt aufgeführt sein.

## Vollzug in der Praxis

Bis zu drei Jahre nach dem Inkrafttreten der EnEV-Novelle soll gemäß § 30 EnEV des Referentenentwurfs das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) in Berlin die Aufgaben einer bundesweiten Registrierstelle für Inspektionsberichte und Energieausweise übernehmen, bis die Länder ihre eigenen Regelungen treffen. Die weiteren Änderungen zu Kontrollen und Strafen werden in einem nachfolgenden Artikel »EnEV und EEWärmeG Praxis – Pflichten, Kontrolle und Strafen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbaren-Energien-Wärmege setz (EEWärmeG)« in der nächsten Ausgabe 1/2013 des BauSV behandelt.

## Die weiteren Schritte

Derzeit prüfen die Bundesländer und Verbände und interessierte Kreise den Referentenentwurf für die EnEV-Novelle und äußern sich schriftlich dazu. Danach haben sie am 19.11.2012 Gelegenheit, ihre Positionen im Rahmen der Verbändeanhörung zu vertreten. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse werden die fe-

derführenden Bundesministerien den Referentenentwurf wohl zum Regierungsentwurf fortschreiben. Das Bundeskabinett wird danach über diesen Entwurf entscheiden und ihn dem Bundesrat zuleiten, damit er darüber beschließt.

Im Bundesrat sitzen die Vertreter der einzelnen Länder in den fachlichen Ausschüssen und beraten über den EnEV-Entwurf. Sie arbeiten Empfehlungen für die Plenarversammlung des Bundesrats aus, wenn seine Mitglieder über die EnEV-Novelle abstimmen werden. Erfahrungsgemäß wird der Bundesrat zwar zu stimmen, jedoch noch einige Änderungen verlangen. Wenn es auch diesmal so verläuft, muss das Bundeskabinett zunächst über diese Maßgaben beschließen, bevor die novellierte EnEV im Bundesgesetzblatt verkündet wird. Dass die Länder über den Bundesrat dermaßen Einfluss nehmen können, hat seinen guten Grund. Jede Änderung der EnEV kann erheblich mehr Aufwand für den Vollzug verursachen und die Personaldecke der Bauämter ist bereits heute viel zu »dünn gestrickt« um alle EnEV-Aufgaben mühelos zu bewältigen.

## Novelle stufenweise einführen

Nach der EU-Richtlinie müsste die EnEV-Novelle bereits ab dem 09.01.2013 gelten. Dass dies nicht möglich sein wird, ist bekannt. Die Bundesregierung wird die geänderte EnEV schnellstmöglich in Kraft setzen. In Art. 3 des Referentenentwurfs sind zwei Stufen dafür vorgeschlagen: rund drei Monate nach der Verkündung und die zweite Stufe nochmals drei Monate später. Die zweite Frist bezieht sich auf alle geänderten Berechnungs- und Nachweis-Methoden sowie auf die Darstellungs-Vorlagen, weil die Software-Hersteller ihre Produkte entsprechend anpassen müssen.

## Fazit und Ausblick für Sachverständige

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) wird bereits zum vierten Mal geändert. Doch erst nachdem die Novelle nächstes Jahr im Bundesgesetz verkündet wurde, können Bausachverständige sich verbindlich verpflichten, die neuen Vorgaben zu erfüllen. Im Artikel »Geltender Energie-Standard bei großen Bauprojekten« – erschienen im Heft 6/2011 können sie nachvollziehen, wie sie sich absichern können, wenn sie zukunftsorientierte Projekte planen und bauen. Bis die EnEV-

Novelle in Kraft tritt sind alle Sachverständigen gut beraten, sich mit den voraussichtlichen Änderungen vertraut zu machen, beispielsweise mit der vereinfachten EnEV-easy-Methode für bestimmte Wohngebäude oder mit der neuen Ausgabe der DIN V 18599 (Energetische Bewertung von Gebäuden) vom Dezember 2011. Auch sollten sie bedenken, dass in einigen Jahren – ab 2019 für öffentliche und ab 2021 für privatwirtschaftliche Neubauten – der Niedrigstenergie-Standard verpflichtend wird. Bis 2050 soll auch der gesamte Baubestand klimaneutral saniert sein. Viel Erfolg!

## Quellenhinweise

Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.05.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, 18.06.2010, L 153, Seite 13, [www.enev-online.de/epbd/](http://www.enev-online.de/epbd/)

Drittes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes, vom 28.03.2009, BGBl. I 2009, S. 643–645, [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de), [www.enev-online.org](http://www.enev-online.org)

Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung, vom 29.04.2009, BGBl. I 2009, S. 954–989, [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de), [www.enev-online.org](http://www.enev-online.org)

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes, vom 15.10.2012, [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de), [www.enev-online.com](http://www.enev-online.com)

Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung, vom 15.10.2012, nichtamtliche Lesefassung, [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de), [www.enev-online.com](http://www.enev-online.com)

**Alle DIN-Norme:** Beuth Verlag Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)

## 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-Wärmege setz (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. 07 11/6 15 49 26  
Fax 07 11/6 15 49 27  
E-Mail [info@tuschinski.de](mailto:info@tuschinski.de)  
Internet [www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de)