

02.12.2009

EnEV 2009 und Energieausweis: Sieben häufige Missverständnisse

Autorin: Melita Tuschinski, Dipl.-Ing./UT, Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien, Melita Tuschinski, Dipl.-Ing./UT, Freie Architektin, Stuttgart

Kurzinfo:

Seit dem 1. Oktober 2009 gilt die neue Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Sie bringt zahlreiche Änderungen und Neuerungen im Neubau und Bestand. Die EnEV 2009 stellt Fachleute, Bauherren, Eigentümer und Verwalter vor neue Fragen, die auch zu Missverständnissen führen können. Im Rahmen des Fachportals EnEV-online.de beantwortet die Autorin täglich Anfragen der Leser zur EnEV 2009 in der Praxis. Die häufigsten sieben Missverständnisse zur EnEV 2009 und zum Energieausweis allgemein finden Sie hier kurz und bündig zusammengefasst und aufgeklärt.

1. Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben entscheidet das Datum des Bauantrags welche EnEV-Fassung jeweils gilt.
2. Der Energieausweis gilt zehn Jahre ab dem Ausstellungsdatum.
3. Verkäufer und Vermieter im Baubestand sind verpflichtet ihren potentiellen Käufern oder Neumieter einen Energieausweis vorzulegen.
4. Eigentümer von Bestandsbauten können frei wählen zwischen dem Bedarfs- und dem Verbrauchs-Energieausweis für ihre Gebäude.
5. Eigentümer von Bestandsbauten, die mehr als zehn Prozent der Fensterfläche ihres Gebäudes sanieren, müssen alle Fenster gemäß EnEV 2009 sanieren.
6. Bei großen Umbauten, Anbauten oder Ausbauten im Baubestand muss das gesamte Gebäude die Neubau-Anforderungen der EnEV 2009 erfüllen.
7. Fachleute, sie sich zum BAFA-anerkannten Vor-Ort-Energieberater weiterbilden, dürfen Energieausweise im Wohnbestand ausstellen.

SIEBEN MISSVERSTÄNDNISSE KURZ AUFGEKLÄRT

1. Missverständnis:

Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben entscheidet das Datum des Bauantrags welche EnEV-Fassung jeweils gilt.

Diese Aussage trifft wohl auf die meisten Bauvorhaben zu. Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) formuliert diese Anforderung auch redaktionell viel verständlicher als die vorhergehende EnEV 2007 und EnEV 2004.

→ **Zitat:** EnEV 2009, § 28 Allgemeine Übergangsvorschrift

„(1) Auf Vorhaben, welche die Errichtung, die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, ist diese Verordnung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung oder der Bauanzeige geltenden Fassung anzuwenden.“

In EnEV-online finden Sie auch eine Checkliste in der Sie Schritt für Schritt nachvollziehen können, welche EnEV-Fassung für ein Bauvorhaben gilt.

→ [EnEV-online Checkliste: Welche EnEV-Fassung gilt für Bauvorhaben](#)

Es gibt jedoch auch Ausnahmen von dieser Regel:

Die EnEV 2009 definiert die Ausnahmen teilweise selbst. Fachleute und betroffene Bauherren müssen auch parallel geltende Gesetze und Regeln beachten.

- **Bauherr verlangt EnEV-2009-Standard**
Wenn ein Bauherr den Bauantrag bis Ende September 2009 zwar eingereicht hatte, die Baubehörde am 1. Oktober 2009 jedoch noch nichts bestandskräftig darüber entschieden hatte, konnte der Bauherr verlangen, dass die EnEV 2009 für sein Bauvorhaben angewendet wird.
- **Bauvorhaben im Rahmen von Bauträgerverträgen**
Ausnahmen bilden auch Bauvorhaben, die im Rahmen von Bauträgerverträgen errichtet werden. Als relevante Fachliteratur zu diesem Thema könnte das Buch aus dem Haufe-Verlag "EnEV-Novelle 2009 und neue Heizkosten-

verordnung" dienen. Der Autor - Rechtsanwalt Georg Hopfensperger - erläutert warum der Besteller regelmäßig erwarten kann, "dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere zeitgleich fertig gestellte und angenommene Bauwerke erfüllen."

Auch wenn der Bauantrag beispielsweise im Jahr 2008 eingereicht wurde – als noch die alte EnEV 2007 galt - darf im Jahr 2010 der Käufer erwarten, dass das Bauwerk dem Standard der EnEV 2009 entspricht.

- **Auftrag nach Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)**
Wenn es sich bei dem Bauvorhaben um einen Auftrag gemäß der VOB handelt muss die Planung auch dem aktuellen technischen Stand entsprechen. Wie Dipl.-Ing. Clemens Schickel, BHKS, Bonn, in seinem Beitrag „[EnEV-Nachweis für Verwaltungsgebäude mit RWA-Klappen zur Entrauchung des Aufzugs-Schachts](#)“ erläutert: „Wenn zwischen Bauantrag und Bauausführung eine zu große Zeitspanne liegt, kann es nötig sein, das gebaute Gebäude an die aktuell geltende EnEV anzupassen. Wenn es sich um einen öffentliche Auftraggeber handelt, der den Auftrag nach dem Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) erteilt hat, fordern die VOB-Richtlinien, dass zu errichtende Gebäude und deren Anlagentechnik zum Zeitpunkt der Abnahme grundsätzlich dem geltenden, anerkannten Stand der Technik entsprechen.“

2. Missverständnis:

Der Energieausweis gilt zehn Jahre ab dem Ausstellungsdatum.

Diese Aussage stimmt prinzipiell, jedoch mit einer Ausnahme: Wenn das Gebäude dermaßen geändert wird, dass gemäß EnEV 2009 § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen), Absatz 1 ein neuer Energieausweis notwendig wird, dann wird der Energieausweis ungültig und der Eigentümer des Gebäudes muss einen neuen Energieausweis ausstellen lassen.

→ **Zitat:** EnEV 2009, § 17 Grundsätze des Energieausweises

„(6) Energieausweise sind für eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren auszustellen. Unabhängig davon verlieren Energieausweise ihre Gültig-

keit, wenn nach § 16 Absatz 1 ein neuer Energieausweis erforderlich wird.“

In dem besagten § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen) Absatz 1 regelt die EnEV 2009, dass bei neu geplanten und erbauten Gebäuden (zu errichtende Gebäude) der Bauherr sicherstellen muss, dass ihm ein Bedarfs-Energieausweis ausgestellt wird, der die energetischen Eigenschaften des fertig gebauten Gebäudes widerspiegelt. Im Bestand wird jedoch nur dann ein Bedarfs-Energieausweis benötigt, wenn Bauteile der Außenhülle saniert werden, oder wenn die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume des Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wird und der Fachmann für das gesamte Gebäude Berechnungen durchführt. Der Eigentümer muss den Energieausweis den zuständigen Landesbehörden vorlegen, wenn sie ihn verlangen.

3. Missverständnis:

Verkäufer und Vermieter im Baubestand sind verpflichtet ihren potentiellen Käufern oder Neumieter einen Energieausweis vorzulegen.

Diese Aussage stimmt so formuliert nicht: Die EnEV 2009 – genau wie die vorhergehende EnEV 2007 – spricht die potentiellen Käufern und Neumieter im Baubestand an. Diese haben gemäß EnEV 2009 das Recht den Energieausweis zu verlangen. Erst nachdem sie dieses Recht wahrnehmen, müssen die Verkäufer und Vermieter ihrerseits aktiv werden und ihnen einen gültigen Energieausweis unverzüglich zugänglich machen.

→ **Zitat:** EnEV 2009, § 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

„(2) 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 einen Energieausweis mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 zugänglich zu machen, spätestens unverzüglich, nachdem der potenzielle Käufer dies verlangt hat. Satz 1 gilt entsprechend für den Eigentümer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.“

Dabei versteht es sich von selbst, dass die Verkäufer oder Vermieter im Baubestand vorsorglich einen Energieausweis vorbereiten sollten, denn „unverzüglich“ wird es wohl schwer möglich sein einen Aussteller zu finden und einen Energieausweis ausstellen zu lassen.

4. Missverständnis:

Eigentümer von Bestandsbauten können frei wählen zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis für ihre Gebäude.

Diese Regel galt nur ein Jahr lang, nachdem die EnEV 2007 am 1. Oktober 2007 in Kraft trat. Seit dem 1. Oktober 2008 ist die Wahlfreiheit für bestimmte kleine, alte Wohnhäuser eingeschränkt: Wenn sie höchstens vier Wohnungen umfassen, dürfen nur noch Bedarfs-Energieausweise für sie ausgestellt werden, wenn sie das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1977) nicht erfüllen.

→ **Zitat:** EnEV 2009, § 17 Grundsätze des Energieausweises

„(2) ... In den Fällen des § 16 Abs. 2 sind ab dem 1. Oktober 2008 Energieausweise für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, auf der Grundlage des Energiebedarfs auszustellen. Satz 2 gilt nicht, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 (BGBl. I S. 1554) eingehalten hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Bei der Ermittlung der energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes nach Satz 3 können die Bestimmungen über die vereinfachte Datenerhebung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 und die Datenbereitstellung durch den Eigentümer nach Absatz 5 angewendet werden.“

5. Missverständnis:

Eigentümer von Bestandsbauten, die mehr als zehn Prozent der Fensterfläche ihres Gebäudes sanieren, müssen alle Fenster gemäß EnEV 2009 sanieren.

Die Aussage ist hier beispielhaft auf die Fenster bezogen, sie gilt jedoch auch für die anderen Bauteile, die die wärmeabgebende Gebäudehülle bilden (Außenwand, Dach, Decken, usw.)

Die EnEV 2009 geht hier in zwei logischen Schritten vor.

1. Muss die EnEV 2009 eingehalten werden?

Die erste Frage lautet ob ein Eigentümer die EnEV-2009-Anforderungen erfüllen muss. Dafür ist maßgeblich wie groß die Fläche der Bauteile ist, die er sanieren will. Wenn die Fläche des zu sanierenden Bauteils – bleiben wir bei dem Beispiel der Fenster – höchstens zehn Prozent der Fläche aller Fenster des Gebäudes betrifft, dann muss der Eigentümer die Anforderungen der EnEV 2009 nicht erfüllen. Allerdings gilt auch in diesen Fällen die EnEV-Regel, dass ein Bauteil nicht energetisch verschlechtern werden darf und dass der Mindestwärmeschutz für Bauteile gemäß der geltenden Normen gewährleistet wird.

2. Wie hoch darf der U-Wert des sanierten Bauteils sein?

Wenn der Eigentümer allerdings mehr als zehn Prozent der gesamten Fensterfläche des Gebäudes saniert, dann muss er nur für die sanierten Fenster die entsprechenden Anforderungen der EnEV 2009 erfüllen. Die EnEV 2009 stellt in der Anlage 3 (Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen und bei Errichtung kleiner Gebäude) in der Tabelle 1 die erlaubten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten bei erstmaligem Einbau, Ersatz und Erneuerung von Bauteilen bereit.

6. Missverständnis:

Bei großen Umbauten, Anbauten oder Ausbauten im Baubestand muss das gesamte Gebäude die Neubau-Anforderungen der EnEV 2009 erfüllen.

Diese Aussage stimmt so nicht: Erfreulicherweise listet die neuen EnEV 2009 in der Bezeichnung des § 9 nun auch die „Erweiterung und Ausbau von Gebäuden“. Bisher lautete der § 9 nur „Änderungen von Gebäuden“, bezog sich jedoch auch auf Umbauten, Anbauten und Ausbauten im Bestand.

Die EnEV 2009 setzt die Anforderungen für Anbauten, Umbauten und Ausbauten gestaffelt an, je nachdem wie groß die zusammenhängende Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume ist, die durch die Erweiterung des Gebäudes hinzukommen:

- unter 15 Quadratmetern (m²) zusätzliche Nutzfläche - es gelten ggf. die Anforderungen der EnEV 2009 an geänderte Außenbauteile oder der normgemäße Mindestwärmeschutz, wobei man die energetische Qualität der Bauteile der wärmeübertragenden Gebäudehülle nicht verschlechtern darf,
- 15 m² bis höchstens 50 m² zusätzliche Nutzfläche – die Außenbauteile müssen die Anforderungen der EnEV 2009 erfüllen, wie sie in der Anlage 3 (Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen) in der Tabelle 1 (Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten bei erstmaligem Einbau, Ersatz und Erneuerung von Bauteilen) aufgeführt sind,
- über 50 m² zusätzliche Nutzfläche – die Außenbauteile müssen dermaßen geplant und gebaut werden, so dass der neue Gebäudeteil die Anforderungen der EnEV 2009 für Neubauten erfüllt. Dabei unterscheidet die EnEV 2009 zwischen Wohnbauten - § 3 (Anforderungen an Wohngebäude) und Nichtwohnbauten - § 4 (Anforderungen an Nichtwohngebäude).

→ **Zitat:** EnEV 2009, § 9 Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäude

„(5) Ist in Fällen des Absatzes 4 die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 50 Quadratmeter, sind die betroffenen Außenbauteile so auszuführen, dass der neue Gebäudeteil die Vorschriften für zu errichtende Gebäude nach § 3 oder 4 einhält.“

7. Missverständnis:

Fachleute, sie sich zum BAFA-anerkannten Vor-Ort-Energieberater weiterbilden, dürfen Energieausweise im Wohnbestand ausstellen.

BAFA steht für „Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle“ – eine Bundesbehörde mit Sitz in Eschborn (www.bafa.de) Das BAFA führt seit Jahren das Förderprogramm zur Energiesparberatung „Vor-Ort-Beratung“ des Bundeswirtschaftsministeriums (BMW) durch. Das BAFA gewährt u. a. finanzielle Zuschüsse für die Ener-

gieberberatung im Wohnbestand. Förderanträge dürfen nur BAFA anerkannte Energieberater einreichen. Im Internet finden Sie bei Interesse sämtliche Konditionen.

Die EnEV 2007 führte ab 1. Oktober 2007 schrittweise den Energieausweis im Baubestand ein – bei Verkauf und Neuvermietung sowie als Aushang in vielbesuchten, großen, öffentlichen Dienstleistungsgebäuden.

Parallel dazu regelte die EnEV 2007 – und die EnEV 2009 führt es fort – auch bundesweit, wer diese Energieausweise im Bestand ausstellt. Die entsprechenden Anforderungen finden Sie in der EnEV 2009 im § 21 (Ausstellungsberechtigung für bestehende Gebäude) und § 29 (Übergangsvorschriften für Energieausweise).

→ **Zitat:** EnEV 2009, § 29 Übergangsvorschriften für Energieausweise

„(4) Zur Ausstellung von Energieausweisen für bestehende Wohngebäude nach § 16 Abs. 2 und von Modernisierungsempfehlungen nach § 20 sind ergänzend zu § 21 auch Personen berechtigt, die vor dem 25. April 2007 nach Maßgabe der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie über die Förderung der Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden vor Ort vom 7. September 2006 (BAZ S. 6379) als Antragsberechtigte beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle registriert worden sind.“

Mit anderen Worten: Nur Fachleute, die am 25. April 2007 bereits vom BAFA-anerkannte Vor-Ort-Berater waren, sind über diese Qualifikation berechtigt, Energieausweise im Wohnbestand auszustellen bei Verkauf und Neuvermietung.

Wer also erst jetzt eine vom BAFA anerkannte Weiterbildung erfolgreich abschließt, kann sich nicht auf den § 29 (Übergangsvorschriften für Energieausweise) Absatz 4 der EnEV 2009 berufen und seine Ausstellungsberechtigung von Energieausweisen im Wohnbestand – bei Verkauf und Neuvermietung - damit begründen.

Fazit:

Bei den häufigsten Missverständnissen genügt es nach Erfahrung der Autorin sich den EnEV-2009-Text genauer anzusehen – die wichtige Frage lautet meistens: Wo genau ist die Textstelle, auf die es in diesem oder jenem Praxisfall darauf ankommt?

Die EnEV 2009 in der verkündeten Fassung – als Änderungsverordnung im Bundesgesetzblatt veröffentlicht – ist sehr schwer in der Praxis anzuwenden. Das Bundesbauministerium (BMVBS) hat dankenswerterweise eine konsolidierte Fassung im Internet veröffentlicht. In EnEV-online finden Sie die geänderten Textstellen der EnEV 2009 rot markiert, damit Sie die Neuerungen leichter nachvollziehen können.

Die EnEV 2009 und der Energieausweis betreffen Eigentümer von Gebäuden, potenzielle Mieter und Käufer sowie alle Fachleute, die EnEV-bezogene Dienstleistungen anbieten. Sie alle müssen sich informieren, denn die Energieeinsparverordnung droht auch Bußgelder an, wenn man sie nicht beachtet.

Quellen:

EnEV 2007: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag in Köln, Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 34, Seite 1519 bis 1563, am 26. Juli 2007. Sie ist seit dem 01.10.2007 in Kraft. www.bundesgesetzblatt.de

EnEV 2009: EnEV 2007 geändert durch die „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 29. April 2009, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag in Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 23, Seite 954 bis 989, am 30. April 2009. Die EnEV 2009 tritt ab 1. Oktober 2009 in Kraft. www.bundesgesetzblatt.de

Wichtige Hinweise:

Bitte beachten Sie: Sämtliche Verwertungsrechte dieser Publikation liegen beim Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien, Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart. Sie dürfen diese Publikation weder an Dritte weitergeben, noch gewerblich nutzen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Antworten der Autoren den Wissensstand des angegebenen Datums widerspiegeln. Sämtliche Antworten, bzw. Informationen wurden von den Autoren nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der erteilten Informationen übernehmen wir jedoch keine Haftung. Ebenso wenig können wir für die Fehlerfreiheit der veröffentlichten Materialien oder sonstiger Informationen einstehen.

Weitere Informationen:

Institut für Energie-Effiziente
Architektur mit Internet-Medien
Melita Tuschinski
Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin

Bebelstraße 78, 3. OG
D-70193 Stuttgart

Tel.: + 49 (0) 711 / 6 15 49 26
Fax: + 49 (0) 711 / 6 15 49 27

E-Mail: info@tuschinski.de
Internet: www.tuschinski.de