

# Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) – das plant die Bundesregierung

- Der Kabinettsentwurf in Kurzfassung -

Dieser Text fasst die Regelungen im sog. Kabinettsentwurf der Bundesregierung zur Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) zusammen. Die Zusammenfassung soll einen schnellen Überblick über die geplanten Neuregelungen ermöglichen. Der Inhalt ist sorgfältig und nach bestem Wissen erstellt worden. Die dena übernimmt keinerlei Haftung für eventuell falsche oder missverständliche Darstellungen. Im Zweifel sind die Originaltexte des Kabinettsentwurfs, wie von der Bundesregierung veröffentlicht, maßgeblich.

Stand Zusammenfassung: 27.04.2007

## Was regelt die EnEV?

- Energieausweise für Gebäude
- Energetische Mindestanforderungen für Neubauten
- Energetische Mindestanforderungen für Modernisierung, Umbau, Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude
- Mindestanforderungen für Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie Warmwasserversorgung
- Energetische Inspektion von Klimaanlage

## Für welche Gebäude gilt die EnEV?

Für alle beheizten und gekühlten Gebäude bzw. Gebäudeteile.

Sonderregelungen gelten für Gebäude, die nicht regelmäßig geheizt, gekühlt oder genutzt werden (z.B. Ferienhäuser), die nur für kurze Dauer errichtet werden (z.B. Zelte, Traglufthallen) oder für ganz spezielle Nutzungen, wie z.B. Ställe und Gewächshäuser.

## Was ist neu?

Der Kabinettsentwurf sieht die Einführung von Energieausweisen für bestehende Gebäude und die regelmäßige Inspektionen von Klimaanlage vor.

## Was soll sich ändern?

Bereits mit der EnEV 2002 wurden Energieausweise für Neubauten eingeführt. Der Kabinettsentwurf zur EnEV enthält neue und einheitliche Formularentwürfe für Energieausweise für Neubauten und Bestandsgebäude.

Für Nichtwohngebäude werden Berechnungsvorgaben neu eingeführt, die neben dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung auch die Bereiche Kühlung und eingebaute Beleuchtung berücksichtigen.

Für Wohngebäude mit fest installierten Klimaanlage ist zukünftig auch die benötigte Kühlenergie analog dem Verfahren bei Nichtwohngebäuden zu berücksichtigen. Der zulässige Höchstwert für den Jahres-Primärenergiebedarf wird in diesem Fall gegenüber ungekühlten Gebäuden erhöht. Im Energieausweis ist der Energiebedarf für Kühlung pauschal anzugeben.

Eingebaute Beleuchtung bleibt bei Wohngebäuden unberücksichtigt.

Die primärenergetische Bewertung von Strom bei der Berechnung der energetischen Qualität von Gebäuden wird gegenüber der bestehenden EnEV von 3,0 auf den Faktor 2,7 verringert.

Das Anforderungsniveau an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden ist generell nicht verändert worden. Für einzelne Nichtwohngebäude können sich jedoch durch die neue Bilanzierungsmethodik leichte Änderungen ergeben.

Klimaanlagen müssen künftig alle zehn Jahre inspiziert werden. Dem Inspektionsbericht müssen Verbesserungsvorschläge beigefügt werden.

## Wann müssen Energieausweise voraussichtlich ausgestellt werden?

Wenn Gebäude oder Gebäudeteile (Wohnungen, Nutzeinheiten) neu gebaut, verkauft, verpachtet oder vermietet oder geleast werden. Dem Interessenten ist auf Nachfrage eine Kopie des Energieausweises auszuhändigen.

Bei Modernisierungen, An- oder Ausbauten muss nur dann ein Energieausweis ausgestellt werden, wenn im Zuge der Modernisierung eine ingenieurmäßige Berechnung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes erfolgt, die eine kostengünstige Ausstellung des Ausweises ermöglicht.

In öffentlichen Gebäuden (Rathäusern, Schulen, Krankenhäusern etc.) mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und regelmäßigem Publikumsverkehr muss ein Energieausweis ausgehängt werden.

Ein Energieausweis ist im Regelfall 10 Jahre gültig.

Für kleine Gebäude mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche müssen keine Energieausweise ausgestellt werden.

Findet in einem Gebäude kein Nutzerwechsel statt und ergeben sich auch keine anderen Gründe, die zur Ausstellung verpflichten, besteht kein gesetzlicher Zwang einen Energieausweis auszustellen. Die Ausstellung von freiwilligen Energieausweisen z.B. zur Vorbereitung einer energetischen Modernisierung ist jedoch möglich.

## Wer darf Energieausweise ausstellen?

Für Energieausweise für Neubauten bleiben die bestehenden landesrechtlichen Regelungen für Energiebedarfsausweise weiterhin gültig. Danach sind in der Regel die sog. Bauvorlageberechtigten, teilweise auch bestimmte Sachverständige (z.B. für Schall- und Wärmeschutz) ausstellungsberechtigt.

Für Energieausweise in Bestandsgebäuden gibt es eine bundeseinheitliche Regelung, wobei zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden unterschieden wird. Nach dem Kabinettsentwurf müssen Aussteller eine „baunahe“ Ausbildung als Eingangsqualifikation absolviert haben.

Zur Ausstellung von Energieausweisen für Wohn- und Nichtwohngebäude sind berechtigt:

1. a) Absolventen von Hoch- und Fachhochschulen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik, Maschinenbau oder Elektrotechnik, oder  
b) einer anderen technischen oder naturwissenschaftlichen Fachrichtung mit einem Ausbildungsschwerpunkt auf einem unter Buchstabe a genannten Gebiet.

Darüber hinaus sind ausschließlich für die Ausstellung von Energieausweisen für Wohngebäude berechtigt:

2. Absolventen von Hoch- und Fachhochschulen der Fachrichtung Innenarchitektur,
3. In die Handwerksrolle eingetragene Handwerker des Baugewerbes im Hochbau, sowie im Installations- und Heizungsbau und Schornsteinfeger,
4. staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker der Bereiche Hochbau, Bauingenieurwesen oder Technische Gebäudeausrüstung.

**Nachdruck – auch auszugsweise - nur unter Nennung der Deutschen Energie-Agentur als Quelle Belegexemplar erbeten**

Zusätzlich zur Eingangsqualifikation müssen diese Aussteller eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Studienschwerpunkt im Energiesparenden Bauen oder einschlägige zweijährige Berufserfahrung
- eine absolvierte Fortbildung nach den Vorgaben der EnEV (geregelt in Anlage 11),
- öffentliche Bestellung als vereidigter Sachverständiger im Bereich energiesparendes Bauen oder den einschlägigen Bereichen,
- eine nicht auf bestimmte Gewerke beschränkte Bauvorlageberechtigung nach Landesrecht. Liegen Einschränkungen der Bauvorlageberechtigung vor, gelten diese auch bei der Ausstellung von Energieausweisen.

Weiterhin sind folgende Ausstellergruppen berechtigt, Energieausweise für Wohngebäude auszustellen:

- Energieberater, die vor dem 25.04.2007 als BAFA-Vor Ort Berater registriert worden sind,
- Personen mit abgeschlossener Ausbildung im Baustofffachhandel oder der Baustoffindustrie, die vor dem 25.04.2007 eine Weiterbildung zum Energiefachberater im Baustoff-Fachhandel oder in der Baustoffindustrie erfolgreich abgeschlossen haben oder eine solche Ausbildung vor dem 25.04.2007 begonnen haben, sofern sie erfolgreich abgeschlossen wird.

Für Verbrauchs- und Bedarfsausweise gelten dieselben Qualifikationsanforderungen.

## **Wer hat Anspruch auf einen Energieausweis?**

Eigentümer oder Käufer eines Neubaus erhalten den Energieausweis von ihrem Architekten oder Bauträger.

Miet- oder Kaufinteressenten sollten sich den Energieausweis z.B. im Zuge einer Wohnungsbesichtigung oder von Vertragsverhandlungen vom Gebäudeeigentümer vorlegen lassen. Sie können sich auch eine Kopie des Formulars aushändigen lassen. Sie müssen hier aber selbst aktiv werden. Nach dem Kabinettsentwurf soll der Eigentümer den Energieausweis nur auf Verlangen des Miet- oder Kaufinteressenten „zugänglich machen“, er ist jedoch nicht verpflichtet, den Energieausweis von sich aus aktiv ins Verkauf- oder Vermietungsgespräch einzubringen.

## Wie sieht ein Energieausweis aus?

Aufbau und Inhalt von Energieausweisen sollen einheitlich sein. Der Energieausweis enthält auf vier Seiten, die wesentlichen Gebäudedaten, das „EnergieLabel“ sowie leicht verständliche Vergleichswerte und Modernisierungsempfehlungen. Ein entsprechendes Formularmuster ist in den Anlagen 6 bis 9 des Kabinettsentwurfs enthalten.

Immer dann, wenn in dem Gebäude kostengünstige Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz möglich sind, muss der Energieausweis für das Gebäude individuelle Modernisierungsempfehlungen enthalten. Diese geben dem Gebäudeeigentümer erste wichtige Hinweise über Verbesserungsmöglichkeiten, ersetzen häufig aber keine ausführliche Energieberatung. Ein Formularmuster ist in Anlage 10 des Kabinettsentwurfs enthalten.

Die dena wird die offiziellen Formularmuster, sowie freiwillig auszustellende Ergänzungsseiten im Internet unter [www.dena-energieausweis.de/enev2007](http://www.dena-energieausweis.de/enev2007) veröffentlichen und Softwareherstellern zur Integration in ihre Programme anbieten.

## Wie wird der Energiebedarf im Energieausweis berechnet?

Für Neubauten sowie bei Modernisierungen, An- oder Ausbauten in deren Verlauf eine ingenieurmäßige Berechnung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes erfolgt, müssen Energieausweise auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs ausgestellt werden.

Für Bestandsgebäude –Wohn- wie Nichtwohngebäude – können Energieausweise sowohl auf der Grundlage des ingenieurmäßig berechneten Energiebedarfs als auch auf der Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs erstellt werden. Für beide Verfahren werden Berechnungsvorschriften durch die EnEV geregelt. Zusätzliche Regeln zur Vereinfachung der Datenaufnahme und der Berechnung werden in den Bekanntmachungen zur EnEV veröffentlicht.

Eine Ausnahme gilt für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die ein Bauantrag vor dem 1.11.1977 gestellt wurde. Hier sollen nur Bedarfsausweise zulässig sein, es sei denn beim Bau selbst oder durch spätere Modernisierung wird mindestens das Wärmeschutzniveau der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erreicht.

Zudem sieht der Kabinettsentwurf vor, dass in der Zeit zwischen dem Kabinettsbeschluss und 31. Dezember 2007 für alle Gebäude Wahlfreiheit zwischen verbrauchsbasierten und bedarfsbasierten Energieausweisen besteht.

Energieausweise werden in der Regel für das gesamte Gebäude und nicht für einzelne Gebäudeteile oder Wohnungen erstellt. Ausnahmen gibt es nur für Wohngebäude, bei denen ein nicht unerheblicher Teil nicht für Wohnzwecke oder wohnähnliche Zwecke genutzt wird. In diesen Fällen ist je ein Energieausweis für den Wohngebäudeteil und für den Nichtwohngebäudeteil zu erstellen.

**Nachdruck – auch auszugsweise - nur unter Nennung der Deutschen Energie-Agentur als Quelle Belegexemplar erbeten**

## Wie wird ein Energieausweis ausgestellt?

Bei Neubauten werden die Planungsdaten für die Erstellung des Energieausweises genutzt.

Bei bestehenden Gebäuden besucht in vielen Fällen ein fachkundiger Aussteller das Gebäude und nimmt vor Ort die notwendigen Gebäudedaten (wie z.B. Maße, Verbrauchsdaten, energetische Qualität der Außenbauteile und der Heizungsanlage) auf und erstellt auf dieser Grundlage den Energieausweis und die Modernisierungsempfehlungen. Nach dem Kabinettsentwurf ist es aber auch möglich, dass der Eigentümer die notwendigen Daten selbst erhebt (z.B. mit Hilfe eines im Bundesanzeiger veröffentlichten Erhebungsbogens) und an den Aussteller übermittelt. Dieser kann dann auf Grundlage der übermittelten Daten einen Energieausweis ausstellen, es sei denn, er hat nach Prüfung der Daten Zweifel an deren Richtigkeit.

Der Aussteller muss jeden Energieausweis eigenhändig unterschreiben. Die Unterschrift kann auch nachgebildet werden. Mit der Unterschrift steht der Aussteller für die Richtigkeit der Angaben ein. Er kann bei vorsätzlichem oder fahrlässigem Handeln verantwortlich gemacht werden.

## Wie viel wird ein Energieausweis kosten?

Der Kabinettsentwurf enthält keinerlei staatliche Vorgaben bzgl. der Kosten von Energieausweisen. Der Preis ist entsprechend zwischen Aussteller und Auftraggeber frei zu verhandeln.

## Ab wann brauchen Gebäude- oder Wohnungseigentümer einen Energieausweis?

Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein Energiebedarfsausweis heute schon Pflicht.

Bei Verkauf oder Vermietung von Wohngebäuden, die bis 1965 fertig gestellt worden sind, ist Interessenten ab dem 1. Januar 2008, ein Energieausweis zugänglich zu machen und ggf. eine Kopie auszuhändigen. Ein halbes Jahr später – ab dem 1. Juli 2008 – gilt dies auch für alle übrigen Wohngebäude.

Ab Januar 2009 müssen auch für Nichtwohngebäude im Verkaufs- oder Vermietungsfall Energieausweise ausgestellt werden. Ab dann müssen in öffentlichen Gebäuden mit regelmäßigem Publikumsverkehr auch Energieausweise gut sichtbar ausgehängt werden.

## **Was geschieht, wenn die Vorgaben der EnEV nicht eingehalten werden?**

Die Nichteinhaltung der EnEV kann als Ordnungswidrigkeit belangt werden. Dabei gilt sowohl ein vorsätzlich oder fahrlässig falsch ausgestellter Energieausweis als auch die Ausstellung eines Energieausweises ohne entsprechende Berechtigung gemäß EnEV als ordnungswidrig.

Ein Eigentümer kann belangt werden, wenn der Energieausweis dem Interessenten nicht vorgelegt wird.

## **Bleiben dena-Energiepässe weiterhin gültig ?**

Vor Inkrafttreten der neuen EnEV ausgestellte Energieausweise, die von Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung nach einheitlichen Regeln ausgestellt wurden, wie der dena Energiepass, bleiben zehn Jahre ab Ausstellungsdatum gültig. In der Begründung zu § 29 wird dies noch einmal klar festgestellt und die Gültigkeit von bisher ausgestellten dena-Energiepässen ausdrücklich hervorgehoben.

## **Anforderungen an Nichtwohngebäude**

Die Anforderungen an neue Nichtwohngebäude werden wie bei Wohngebäuden über den Jahres-Primärenergiebedarf definiert. Die Bilanz umfasst jedoch zusätzlich zum Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung auch die Anteile für Kühlung und eingebaute Beleuchtung. Das neue umfangreiche Berechnungsverfahren ist in der neuen DIN V 18599 definiert. Die Anforderungen werden über ein Referenzgebäude festgelegt, das dem tatsächlichen Gebäude in Geometrie, Nettogrundfläche, Ausrichtung und Nutzung entspricht, dessen technische Ausführung jedoch nach Anlage 2 der EnEV definiert ist. Als Nebenanforderungen werden die energetische Qualität der Gebäudehülle und die Begrenzung des Sonneneintragskennwertes vorgeschrieben.

## **Welche neuen Regeln gibt es für Klimaanlage?**

Betreiber von fest installierten Klimaanlage mit einer Nennleistung über 12 kW müssen diese alle zehn Jahre überprüfen lassen. Nach In-Kraft-Treten der EnEV müssen binnen zwei Jahren Anlagen inspiziert werden, die älter als 20 Jahre sind. Für jüngere Anlagen gibt es Übergangsfristen von vier bis sechs Jahren. Die Inspektion umfasst alle Komponenten, die den energetischen Wirkungsgrad der Anlage beeinflussen. Hierzu gehören:

- a.) Überprüfung der Auslegung der Anlage auf
  - Raumnutzung und -belegung sowie Nutzungszeiten
  - innere Wärmequellen sowie relevante bauphysikalische Eigenschaften des Gebäudes

**Nachdruck – auch auszugsweise - nur unter Nennung der Deutschen Energie-Agentur als Quelle Belegexemplar erbeten**

- geforderte Sollwerte (Luftmengen, Temperatur, Feuchte, Betriebszeit, Toleranzen)
- b.) Überprüfung der Effizienz der wesentlichen Komponenten der Anlage

Es müssen kurze fachliche Ratschläge für die kostengünstige Verbesserung der energetischen Qualität der Klimaanlage, deren Austausch oder Alternativlösungen gegeben werden. Eine Vorlage für die Darstellung der Hinweise gibt die EnEV nicht vor. Zur Durchführung der Inspektionen berechtigt sind Ingenieure der Fachrichtungen Versorgungstechnik, Technischen Gebäudeausrüstung, Maschinenbau, Verfahrenstechnik und Bauingenieurwesen, wenn sie über mehrere Jahre Berufserfahrung verfügen.

### **Primärenergetische Bewertung von Strom**

Der Primärenergiefaktor berücksichtigt die Verluste, die von der Gewinnung des Energieträgers an seiner Quelle über die Aufbereitung und den Transport bis zum Gebäude anfallen. In der EnEV 2007 wird dieser Faktor für Strom um 10% von bisher 3,0 auf 2,7 gesenkt. Damit wird, wie bei allen anderen Energieträgern, nur der nicht erneuerbare Anteil berücksichtigt. Um das Anforderungsniveau der EnEV an Wohngebäude mit überwiegender Warmwasserbereitung aus elektrischem Strom dadurch nicht zu senken, werden die zulässigen Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebedarfs ebenfalls entsprechend gesenkt.

Die energetische Bewertung von Wohngebäuden im Energieausweis wird durch die Senkung des Primärenergiefaktors für Strom gegenüber der bestehenden EnEV verbessert.

### **Wie geht es weiter, wann steht endgültig fest, wie die neue EnEV aussieht?**

Der vorgelegte Kabinettsentwurf ist der zweite „formelle“ Schritt im Verordnungsgebungsverfahren, nachdem der sog. Referentenentwurf bereits am 16.11.2006 veröffentlicht worden ist. Das Kabinett hat am 25.04.07 den Beschluss zur Umsetzung der EnEV 2007 gefasst. Die Energieeinsparverordnung tritt nach einem weiteren Beschluss im Bundesrat und der Veröffentlichung im Bundesanzeiger am Ersten des dritten Monats nach der Verkündung in Kraft.

Energieausweise, die freiwillig bereits jetzt - vor Inkrafttreten der EnEV - ausgestellt werden, können nach den Regeln des Kabinettsentwurfs erstellt werden. Sie behalten zehn Jahre Gültigkeit ab Ausstellungsdatum.