



# Energieeinsparverordnung (EnEV)

## I. Allgemeine Vorgabe

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) gilt seit 1. Februar 2002. Die EnEV bringt zunächst eine Rechtsvereinfachung, indem sie die Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung in einem neuen Regelwerk zusammenfasst.

Der Regelungsbereich der Verordnung umfasst im Prinzip alle neu zu bauenden sowie die bestehenden beheizten Gebäude, einschließlich ihrer heizungs- und raumluftechnischen Anlagen sowie die der Warmwasserbereitung dienenden Anlagen. Insbesondere für den Gebäudebestand sieht die EnEV umfangreiche Pflichten vor, die den jeweiligen Eigentümer als Selbstnutzer und Vermieter treffen.

So müssen nach Berechnungen der Heizungsirtschaft bis Ende des Jahres 2006 in Deutschland ca. 3 Millionen alte Heizkessel ausgetauscht und erneuert werden. Zudem müssen Eigentümer zahlreiche Wärmedämmmaßnahmen unabhängig von Renovierungen vornehmen.

Die EnEV bewirkt eine radikale Wende bezüglich der energetischen Anforderungen für den Gebäudebestand. Der gesetzlich verordnete Sanierungszwang wird in den nächsten Jahren durch die Umsetzung der sog. EU-Energieeffizienzrichtlinie noch verstärkt werden. Nach dieser muss ein Energieausweis bei Bau, Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes vom Eigentümer zwangsweise vorgelegt werden.

## II. Anforderungen der Energieeinsparverordnung für den Gebäudebestand (§§ 8 bis 10 EnEV)

Die EnEV unterscheidet zwischen den so genannten bedingten Anforderungen – wenn ohnehin Sanierungen vorgenommen werden (§ 8 EnEV) – und den unbedingten Anforderungen mit Nachrüstverpflichtungen (§ 9 EnEV).

### 1. Nachrüstverpflichtungen nach § 9 EnEV

Unabhängig davon, ob ohnehin Sanierungen geplant sind, führt die EnEV in drei Punkten eine gesetzliche Verpflichtung für Hauseigentümer und Vermieter ein, Nachbesserungen an ihrer Immobilie vorzunehmen. Das sind im Einzelnen:

- Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nur noch bis zum 31. Dezember 2006 betrieben werden. Sofern der Brenner bereits nach dem 1. November 1996 erneuert wurde, verlängert sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2008. Falls die alten durch neue Kessel ersetzt werden, so werden diese moderne Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sein. Ebenso können aber auch andere effiziente Techniken der Wärmeerzeugung, wie z. B. Wärmepumpen, eingesetzt werden;
- Leitungen für Wärmeverteilung und Warmwasser, also Heizungs- und Warmwasserrohre, die ungedämmt, aber zugänglich sind, sowie Armaturen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden, müssen bis zum 31. Dezember 2006 zur Begrenzung der Wärmeabgabe neu gedämmt werden.
- Bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume sind bis zum 31. Dezember 2006 neu zu dämmen. Technisch wird dabei verlangt, dass ca. 8 – 12 cm Dämmstärke eingehalten werden.

Ausgenommen von der Nachrüstverpflichtung für Heizkessel sind bereits bestehende Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie Anlagen zur ausschließlichen

Warmwasserbereitung und Küchenherde. Das bedeutet, dass auch Thermen, die nur Warmwasser für den Wohnbereich aufbereiten, jedoch nicht für die Heizung sorgen, nicht ausgetauscht bzw. erneuert werden müssen.

Der Gesetzgeber hat weitere entscheidende Ausnahmen in die EnEV eingebaut: Insbesondere selbstnutzende Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern können im Einzelfall von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung ausgenommen sein. Zudem können Wohnhäuser, die unter Denkmalschutz stehen, unter Umständen bei den für sie zuständigen Landesbehörden Befreiungen von den Anforderungen erreichen.

## 2. Bedingte Anforderungen nach § 8 EnEV

Die so genannten bedingten Anforderungen der EnEV kommen nur dann zum Tragen, wenn freiwillig modernisiert oder saniert wird. Das bedeutet, an bestehende Bauteile werden keine Anforderungen gestellt, es sei denn, der Immobilieneigentümer nimmt von sich aus Veränderungen an ihnen vor. Bereits das bis zum 1. Februar 2002 geltende Recht in Form der Wärmeschutzverordnung enthielt diese bedingten Anforderungen, die nur für Bauteile gelten, die von einer Modernisierung oder Sanierung betroffen sind.

Ersetzt oder erneuert der Eigentümer nun Außenwände, Außenputz oder Fenster und Fenstertüren, so müssen die im Anhang der EnEV beschriebenen Dämmvorschriften beachtet werden. Dasselbe gilt für die freiwillige Dämmung oberster Geschossdecken oder von Steildächern oder Flachdächern sowie von Wänden und Decken, die an unbeheizte Räume oder an Erdreich grenzen.

Vereinfacht gesagt: Wenn das Dach mit neuen Ziegeln eingedeckt oder bei der Außenwand des Hauses der alte Außenputz abgeschlagen wird, müssen die Anforderungen der EnEV beachtet werden. Ausnahmen gelten jedoch auch hier: Die bedingten Anforderungen nach § 8 EnEV gelten nicht, wenn durch Erneuerungsmaßnahmen weniger als 20 Prozent der jeweiligen Bauteilfläche betroffen ist. Bei Fassaden und Fenstern beziehen sich die 20 Prozent nur auf die jeweilige Gebäudeseite, die modernisiert bzw. saniert werden soll. Zudem können wiederum denkmalgeschützte Gebäude bzw. Gebäude mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz bei den nach Landesrecht zuständigen Stellen Anträge auf Befreiung bzw. Ausnahmen stellen.

Für den Gebäudebestand werden durch die EnEV also erhebliche, bußgeldbewehrte Anforderungen und Pflichten gesetzlich festgelegt. Überwacht wird die Durchführung der EnEV von den Landesbehörden, welche in den meisten Fällen die örtlichen Baubehörden sein werden.

Alle Ausnahmetatbestände und viele weitere nützliche Praxistipps rund um die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), wie z.B. Fragen der Modernisierungsmieterhöhung zur Weitergabe der Kosten einer energetischen Sanierung an den Mieter, und einen detaillierten Überblick über alle Fördermöglichkeiten des Bundes, der Länder und Gemeinden bietet die neu erschienene Broschüre „Energieeinsparverordnung (EnEV)“, 1. Auflage 2003 (ISBN 3-92-7776-51-3, € 7,95 , incl. MwSt. zuzüglich Versandkosten), erschienen bei Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Postfach 08 01 64, 10001 Berlin.

***Nutzen Sie den Service unserer Organisation!***



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Ma. 02/04)