

## Einführung in die Energieeinsparungsverordnung (HaufeIndex: 647114)

### 1 Vorbemerkung (HaufeIndex: 938329)

Am 7. März 2001 hat die Bundesregierung den Entwurf einer Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden beschlossen. Die Verordnung soll im Sommer 2001 in Kraft treten. Grundlagengesetz und Ermächtigungsgrundlage der neuen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) ist das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG v. 22. Juli 1976 BGBl I S. 1873, zuletzt geändert am 20. Juni 1980 BGBl I S. 701). Aufgrund dieses Gesetzes waren bisher u. a. die Wärmeschutzverordnung (letzte Fassung August 1994, BGBl I S. 2121) und die Heizungsanlagenverordnung (letzte Fassung Mai 1998, BGBl I S. 851) ergangen.

Die neue EnEV wird diese beiden Verordnungen ablösen, die zeitgleich außer Kraft treten (§ 20 Abs. 2 EnEV); inhaltlich stellt sie bei einer Verschärfung und Ausweitung der energetischen Anforderungen an Gebäude und Heizungsanlagen in weiten Teilen eine zusammenfassende Fortschreibung von Wärmeschutz- und Heizungsanlagenverordnung zu einer einheitlichen Verordnung dar. Umweltpolitisches Ziel der EnEV ist eine weitere deutliche Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen.

### 2 Geltungsbereich (HaufeIndex: 647115)

#### 2.1 Sachlicher Anwendungsbereich (HaufeIndex: 647116)

Der sachliche Anwendungsbereich der EnEV entspricht aufgrund der Zusammenfassung von HeizAnV und WärmeschutzV im Ergebnis deren beiden Anwendungsbereichen. Gegenstand der Anforderungen der Verordnung sind zu errichtende wie bestehende Gebäude. Nach § 1 Abs. 1 EnEV werden sowohl Gebäude mit normalen wie auch mit niedrigen Innentemperaturen erfasst, jeweils einschließlich ihrer Heizungs-, raumlufttechnischen und zur Warmwasserbereitung dienenden Anlagen.

Gebäude mit "normalen" Innentemperaturen sind nach § 2 Nr. 1 EnEV solche, die i.d.R. 19 Grad Celsius und wärmer sind (wovon das Gesetz bei Wohngebäuden ausgeht), während unter "niedrigen" Temperaturen solche zwischen 12 und 18 Grad Celsius zu verstehen sind (§ 2 Nr. 3); für beide Gebäudearten gilt, dass sie an jährlich mehr als vier Monaten beheizt werden müssen, um von der Verordnung erfasst zu werden. Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung dürfen die entsprechenden Gebäudeteile nach Maßgabe von § 14 EnEV als eigenständige Gebäude behandelt werden.

Neuerdings ganz ausgeklammert vom Anwendungsbereich der Verordnung sind zum Zwecke der Tierhaltung genutzte Betriebsgebäude sowie Tragflughallen, Zelte und sonstige mobilen Gebäude; bei letzteren soll laut Regierungsbegründung in Anlehnung an § 4 Abs. 1 Nr. 9 EnEG die Dauer der Nutzung am jeweiligen Aufstellungsort nicht mehr relevant sein. Die übrigen Ausnahmen (§ 1 Abs. 2 Nr. 2--4) entsprechen denen des bisherigen § 11 Abs. 1 Nr. 2--4 WärmeschutzV.

#### 2.2 Persönlicher Anwendungsbereich (HaufeIndex: 647117)

Adressaten der Verordnung sind der **Bauherr bzw. Eigentümer** des zu beheizenden Gebäudes. Die Grundnorm des § 1 Abs. 1 EnEG beginnt beispielsweise mit der Formulierung: "Wer ein Gebäude errichtet...", während die Nachrüstungsverpflichtung des § 9 EnEV sich durchweg direkt an die Eigentümer wendet ("Eigentümer von Gebäuden müssen...").

Im Falle von Mehrfamilienhäusern, deren Wohnungen im Wohnungseigentum einer Vielzahl von Eigentümern steht, ist damit Adressat aller das Gemeinschaftseigentum betreffenden Anforderungen die **Wohnungseigentümergeinschaft**. Mittelbarer Adressat ist damit auch der **Verwalter**, der als Organ der Gemeinschaft den Verwaltungswillen der Wohnungseigentümerge-

meinschaft auszuführen hat.

### 3 Grundsätze der EnEV (HaufeIndex: 647118)

#### 3.1 Integration von Wärmeschutz und Anlagentechnik (HaufeIndex: 647119)

Die Verordnung verbindet bei einer weiteren Verschärfung der energetischen Höchstwerte die Anforderungen an Gebäude und Anlagentechnik durch die Gesamtzielgröße des Jahres-Primärenergiebedarfes. Der Grund des **integrativen Ansatzes** liegt in der erstrebten ganzheitlichen Betrachtung aller Möglichkeiten zur Erreichung des politischen Zieles, der Energieeinsparung und damit der Reduktion des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes. Anstelle verschiedener Einzelschriften (wie noch zu Zeiten der parallelen Wärmeschutz- und Heizanlagenverordnungen) ist es für Eigentümer, Bauherren und Planer nun möglich, flexibel zu entscheiden, ob sie die um ca. 30 % verschärften Zielvorgaben stärker über den baulichen Wärmeschutz, stärker über eine Verbesserung der Heizanlagentechnik oder mit einer Kombination beider Sachbereiche erfüllt werden sollen. Kostengünstigste Variante wird meist eine Kombination von wärmedämmenden Maßnahmen am Gebäude und der Verwendung innovativer Anlagentechnik sein.

#### 3.2 Verhaltenssteuerung von Nutzern und Eigentümern durch energetische Transparenz

(HaufeIndex: 647120)

Ähnlich wie bei den Verbrauchswerten für Kraftfahrzeuge soll die Feststellung von Energiebedarfswerten für mehr **Transparenz** für Eigentümer und Nutzer hinsichtlich der **energetischen Qualität von Immobilien** sorgen (§ 13 EnEV). Für Neubauten wird als Weiterentwicklung des Wärmebedarfsausweises nach der WärmeschutzV ein Energiebedarfsausweis vorgeschrieben, der wichtige Informationen zu den energetischen Eigenschaften des Hauses enthält. Für bestehende Gebäude werden fakultativ Energieverbrauchskennwerte eingeführt, die sich aufgrund bestehender Marktmechanismen und Informationsmöglichkeiten rasch verbreiten sollen.

#### 3.3 Verweis auf technische Regeln (§ 15 EnEV) (HaufeIndex: 647121)

Die EnEV selbst ist nicht mit umfangreichen technischen Regelungen befrachtet, sondern verweist statisch auf **Regeln der Technik** (§ 15 EnEV), und zwar vorrangig auf inzwischen europäisch harmonisierte technische Normen. Auf die Darstellung von Nachweisregeln in der Verordnung selbst konnte durch Verweis auf die europäische Berechnungsnorm EN 832, ergänzt durch die deutsche Vornorm DIN V 4108-6, weitgehend verzichtet werden. Für den europäisch nicht abschließend normierten Bereich der Anlagentechnik wird auf die deutsche Vornorm DIN V 4701-10 verwiesen; mit ihrer Hilfe kann schon in frühen Planungsphasen eine Bewertung der Anlagentechnik aufgrund der Gebäudeeigenschaften und der Grundsatzentscheidung des Bauherren für bestimmte Wärmeversorgungsformen (Art des Heizungssystems, Energieträger, Einbeziehung erneuerbarer Energien usw.) vorgenommen werden. Die Umrechnung des Wärmebedarfs nach EN 832 i. V. m. DIN V 4108-6 in den End- und Primärenergiebedarf richtet sich dabei nach den Vorgaben der DIN V 4701-10.

#### 3.4 Differenzierte Anforderungen an Neu- und Altbauten (HaufeIndex: 647122)

Die EnEV stellt unterschiedliche Anforderungen an Neubauten und bestehende Gebäude.

Für den Neubaubereich strebt das Anforderungsniveau an Gebäude und Anlagen eine Senkung des Energiebedarfs gegenüber geltendem Recht um durchschnittlich 30 % an.

Bei Altbauten sollen durch Nachrüstungsvorschriften für Gebäude und Anlagen sowie durch Anforderungen an die energetische Qualität von baulichen Änderungen -- unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand -- signifikante Energieeinsparungen

erreicht werden.

Für die Unterscheidung zwischen zu errichtenden und bereits bestehenden Gebäuden ist nach § 6 EnEG derjenige Zeitpunkt maßgebend, in dem die Baugenehmigung erteilt worden ist.

## 4 Anforderungen an Neubauten (HaufeIndex: 647123)

Die EnEV differenziert hinsichtlich der Anforderungen an Neubauten zunächst zwischen Gebäuden mit normalen Innentemperaturen, d. h. mit 19 und mehr Grad Celsius (§ 3 EnEV, siehe unter 3.1) und solchen mit niedrigen Innentemperaturen, d. h. zwischen 12 und 18 Grad Celsius (§ 4 EnEV, siehe unter 3.2). Darüber hinaus gelten die §§ 5 und 6 EnEV ganz allgemein als bauliche Anforderungen an Neubauten. §§ 11 ff. EnEV enthalten Regelungen, die sowohl für Neubauten als auch bestehende Gebäude gelten (siehe hierzu unter 5.). Die spezifischen Anforderungen an Neubauten sind in der Regierungsbegründung zur EnEV detailliert erläutert -- die folgenden Ausführungen sind teilweise hieran angelehnt.

### 4.1 Gebäude mit normalen Innentemperaturen einschließlich Wohngebäude (§ 3 EnEV)

(HaufeIndex: 647124)

#### 4.1.1 Höchstwerte und Berechnungsverfahren (HaufeIndex: 647125)

Neubauten mit Innentemperaturen von mehr als 19 Grad Celsius sind so auszuführen, dass die in Anhang 1 Tabelle 1 genannten **Höchstwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf** und den **Transmissionswärmeverlust** nicht überschritten werden (§ 3 Abs. 1 EnEV). Bezugsgröße für den Jahres-Primärenergiebedarf ist bei Wohngebäuden die Gebäudenutzfläche, bei anderen Gebäuden das beheizte Gebäudevolumen. Der Transmissionswärmeverlust wird durch die europäische Norm DIN EN 832 definiert. Im Ergebnis ist sichergestellt, dass der bisher durch die WärmeschutzV erreichte Wärmeschutz nicht unterschritten wird. Die nähere Erläuterung von Höchstwerten und Bezugsgrößen in Anhang 1 Nr. 1 richtet sich an den Fachmann (Architekten, Ingenieure) und ist für Bauherren, Eigentümer oder Verwalter damit nicht von unmittelbarer Bedeutung.

Gleiches gilt für die in Absatz 2 geregelte Anwendung der in Anhang 1 vorgesehenen Nachweisverfahren. Interessant zu wissen für den Bauherren ist lediglich, dass es ein **vereinfachtes Verfahren für Wohngebäude** mit weniger als 30 % Fensterflächenanteil und ein Standardverfahren für "andere Gebäude" gibt. Das vereinfachte Nachweis- und Berechnungsverfahren ist so gestaltet, dass es gegenüber einer ausführlichen Berechnung nach dem Monatsbilanzverfahren der DIN EN 832 in der Regel zu etwas schärferen Anforderungen führt. Dem Bauherren von Wohnungsgebäuden steht es aber frei, nach welchem Verfahren er die Berechnungen vornehmen lassen will -- in der Regel wird er sich auch hier auf den Rat eines Fachmannes verlassen müssen.

Die Reglementierung der Berechnungs- und Nachweisverfahren in Anhang 1 Nr. 2 soll sicherstellen, dass die Grenzen des Energiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes gemäß Absatz 1 nach nachvollziehbaren Regeln und einheitlichen Bedingungen berechnet werden. Auf darüber hinaus benötigte, ergänzende technische Regeln insbesondere für baustoff-, bauteil- und ausführungsspezifische Angaben wie z. B. Wärmedurchgangskoeffizienten oder Gesamtenergiedurchlassungsgrade wird in Bekanntmachungen auf Grund § 15 Abs. 1 EnEV hingewiesen werden. Auch diese werden vornehmlich an den Fachmann gerichtet sein.

#### 4.1.2 Ausnahmen (HaufeIndex: 647126)

Da nicht für alle Arten der Beheizung eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfes nach Absatz 2 möglich ist, sollen in bestimmten **Sonderfällen** lediglich Anforderungen an den spezifischen Transmissionswärmeverlust gestellt werden. In diesen Fällen bleibt auch die bei Wohngebäuden ansonsten nach Absatz 1 und 2 i. V. m. Anhang 1 einzubeziehende Warmwasserbe-

reitung unberücksichtigt.

- § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 EnEV lassen die Einhaltung der Transmissionswärmeverlustgrenzwerte für solche Gebäude genügen, die vornehmlich (d. h. zu mindestens 70 %) mit **erneuerbaren Energien** oder durch Wärme aus **Kraft-Wärme-Koppelung** beheizt werden. Diese energierechtliche Privilegierung stellt einen zusätzlichen Anreiz für die Verwendung erneuerbarer Energien dar (beispielsweise Solarenergie, Umwelt- und Erdwärme sowie Biomasse, vgl. § 2 Nr. 5 EnEV).
- Gebäude, die überwiegend raum- oder raumgruppenweise durch **Einzelfeuerstätten** oder durch andere nicht nach Regeln der Technik bewertbare Methoden beheizt werden, sind insoweit von den Höchstwerten des Jahres-Primärenergiebedarfes befreit, als ihr Transmissionswärmeverlust 76 % des jeweiligen Höchstwertes aus Anhang 1 Tabelle 1 Spalte 5 nicht überschreitet.

#### 4.1.3 Die Verwendung von Klimaanlageanlagen im Sommer (HaufeIndex: 647127)

Da der Energiebedarf für die sommerliche Kühlung auf Grund der anzuwendenden technischen Regeln nicht im Jahres-Primärenergiebedarf enthalten ist, enthält § 3 Abs. 4 EnEV i. V. m. Anhang 1 Nr. 2.9 hierfür besondere Regeln. Die energetischen Anforderungen finden jedoch nur auf Gebäude mit mehr als 30 % Fensterflächenanteil Anwendung.

#### 4.2 Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen (§ 4 EnEV) (HaufeIndex: 647128)

Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit einhergehenden Schwierigkeiten bei der Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfes wurde bei Gebäuden mit niedriger Innentemperatur auf dieses Kriterium verzichtet. Wie schon bei der alten WärmeschutzV gelten für diese Gebäudegruppe nach § 4 EnEV i. V. m. Anhang 2 lediglich Höchstwerte für den spezifischen **Transmissionswärmeverlust** und ein entsprechendes Berechnungsverfahren.

Das materielle Anforderungsniveau entspricht in etwa dem der WärmeschutzV.

#### 4.3 Allgemein für Neubauten geltende bauliche Anforderungen (HaufeIndex: 647129)

Allgemein für Neubauten und damit unabhängig von der vorherrschenden Innentemperatur gelten die Anforderungen der §§ 5 (Dichtheit, Mindestluftwechsel), 6 (Mindestwärmeschutz, Wärmebrücken), 11 (Inbetriebnahme von Heizkesseln), 12 (Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen) sowie 13 (Ausweise über Energie- und Wärmebedarf, Energieverbrauchskennwerte). Da die §§ 11-13 EnEV auch für bestehende Gebäude gelten, wird auf diese Vorschriften weiter unten eingegangen, so dass an dieser Stelle nur die baulichen Anforderung an Neubaumaßnahmen behandelt werden.

##### 4.3.1 Verhältnis von Luftdichtheit und Mindestluftwechsel (§ 5 EnEV) (HaufeIndex: 647130)

Dichtheit der Gebäudehülle zum Zwecke der Vermeidung von Wärmeverlusten und ausreichender Luftwechsel zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung (Verbrennungsluft) stehen in einem Spannungsverhältnis. Einen goldenen Mittelweg versucht hier § 5 EnEV i. V. m. Anhang 4 zu finden.

Grundsätzlich soll die wärmeübertragende Umfassungsfläche inklusive Fugen **dauerhaft luftundurchlässig** entsprechend dem Stand der Technik gestaltet werden. Fenster (inkl. Fenstertüren und Dachfenster) müssen den Anforderungen des Anhang 4 Tabelle 1 genügen. Eine spezielle Dichtheitsprüfung bleibt aus Kostengründen rein fakultativ -- wird sie dennoch durchgeführt, gelten nach Anhang 4 Nr. 2 regelmäßig materiell günstigere Normen. Nach der Konzeption der Regierungsbegründung soll somit trotz der mit dem Dichtheitsnachweis verbundenen Kosten auf diese Weise eine besonders wirtschaftliche Erfüllung der Dichtheitsanforderungen möglich sein.

Wie bisher auch sind Neubauten allgemein so zu errichten, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche **Mindestluftwechsel sichergestellt** ist. Andere Lüftungseinrichtungen als Fenster müssen gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 EnEV i. V. m. Anhang 4 Nr. 3 einstellbar und leicht regulierbar sein.

#### 4.3.2 Wärmeschutz und Wärmebrücken (§ 6 EnEV) (HaufeIndex: 647131)

Die Anforderungen der EnEV an den Mindestwärmeschutz überschneiden sich teilweise mit den in den Bauordnungen der Länder aus Gründen der Standsicherheit und der Gesundheit enthaltenen Anforderungen an den bauphysikalischen Mindestwärmeschutz. Während die §§ 3 und 4 EnEV dabei dem Prinzip der Gesamtanforderung folgen, enthält § 6 Abs. 1 EnEV ein auf einzelne Bauteile bezogenes Optimierungsgebot. Es ist damit nicht zulässig, die teilweise Verwendung einzelner Bauteile mit besonders hohem Wärmeschutzstandard dadurch zu kompensieren, dass der Wärmeschutz bei anderen Gebäudeteilen stark reduziert würde. Aus diesem Grund wird, wie schon in der WärmeschutzV, ein **Mindestniveau für den Wärmeschutz** der einzelnen Außenbauteile nach den Regeln der Technik (§ 15 EnEV) vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die ab März 2001 geltende **Neufassung der Norm DIN 4108-2** zu beachten.

Der Einfluss konstruktiver Wärmebrücken auf den Heizwärmebedarf ist so gering zu halten, wie dies technisch möglich, aber auch wirtschaftlich vertretbar ist (§ 6 Abs. 2 EnEV). Der verbleibende Einfluss der Wärmebrücken ist nach Maßgabe des Anhangs 1 Nr. 2.5 bei Ermittlung des Transmissionswärmeverlustes und des Jahres-Primärenergiebedarfs (den entscheidenden Größen der §§ 3 und 4 EnEV) zu berücksichtigen.

#### 4.4 Erleichterte Anforderungen an Kleinbauten (§ 7 EnEV) (HaufeIndex: 647132)

Bei sehr kleinen Gebäuden mit einem beheizten Gebäudevolumen nicht über 100 m<sup>3</sup> (z. B. Kioske, freistehende Nebengebäude, erweiternde Anbauten nach § 8 Abs. 3), die zudem den §§ 11 und 12 EnEV genügen (Anforderungen an Heizungs- und Warmwasseranlagen), wird es als ausreichend angesehen, wenn die Außenbauteile keine schlechteren Wärmedurchgangskoeffizienten aufweisen als die in Anhang 3 Tabelle 1 genannten Werte. Es gelten also lediglich die Anforderungen, die bei der Änderung von Außenbauteilen bereits bestehender Gebäude gelten (siehe hierzu die Ausführungen unter 4.2).

#### 4.5 Fragen des Vertrags- und Haftungsrechts (HaufeIndex: 647133)

Im Vertrags- und Haftungsrecht stellen die **Anforderungen der EnEV** und die in ihr herangezogenen DIN-Normen diejenigen **anerkannten Regeln der Technik** dar, deren Nichtbeachtung einen technischen Mangel darstellt, der zur vertraglichen Haftung führt. Der Bauträger sowie gegebenenfalls der Baubetreuer haben beispielsweise dafür Sorge zu tragen, dass keine Wärmebrücken vorhanden sind und das Objekt auch sonst den Anforderungen der EnEV an Wärmeschutz und Energieeinsparung entspricht. Ein Mitverschulden des Bauherrn ist prinzipiell möglich, wird in diesen Fällen allerdings nur bei ausgeprägter Sachkunde anzunehmen sein.

Haftungsrechtlich ist zu differenzieren zwischen der **Haftung des Bauträgers** und der **Haftung des Baubetreibers**. Der wesentliche Unterschied ist der, dass der Baubetreuer nicht für jeden technischen Mangel einstehen muss. Vielmehr bedarf es bei ihm im Einzelfall des Nachweises, dass ein Planungs-, Vergabe- oder Überwachungsfehler vorliegt. Der Bauträger hat dagegen auch für reine Ausführungsfehler einzustehen.

#### 4.6 Aufgaben für den Verwalter bei Neubauten (HaufeIndex: 647134)

Allgemein beginnt die Verwaltung neu begründeten gemeinschaftlichen Eigentums ungeachtet des Zeitpunkts der -- gegebenenfalls früheren -- Verwalterbestellung erst mit dem Eintritt der sog. **Verwaltungsnotwendigkeit**.

Beim **Kauf vom Bauträger** beginnt die Verwaltungsnotwendigkeit i.d.R. mit Übergabe der ersten bezugsfertigen Wohnung an

den Erwerber. Voraussetzung ist allerdings die Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder die Stellung eines unwiderruflichen Eintragungsantrages. Die hier sukzessiv entstehende Wohnungseigentümergeinschaft ist eine so genannte "werdende" oder "faktische". Der Verwalter kann in diesen Fällen davon ausgehen, dass die nach der EnEV vorgeschriebenen Anforderungen beachtet wurden und die Ausführung des Gebäudes und seiner Anlagen dem Anforderungsstand zum Zeitpunkt des Bauantrages oder der Bauanzeige entspricht.

Bei einem im **Bauherrenmodell** errichteten Gebäude sind die Bauherren als gemeinschaftliche Grundstückserwerber üblicherweise schon vor Fertigstellung des Bauvorhabens als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Sofern sie dies nicht als Miteigentümer, sondern nach Eintragung des Teilungsvertrags im Grundbuch als Wohnungseigentümer sind, besteht bereits eine Wohnungseigentümergeinschaft. Bereits zu dieser Zeit, also vor Eintritt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes, können und sollten gegebenenfalls schon Verwaltungsmaßnahmen getroffen werden. Diese können dann als treuhänderische Wahrnehmung der Interessen aller Wohnungseigentümer bereits zu den Pflichten des Verwalters gehören und u.U. auch die Überwachung der Einhaltung der in der EnEV enthaltenen Anforderungen an Neubauten mit umfassen.

## 5 Regelungen für bestehende Gebäude und Anlagen (HaufeIndex: 647135)

### 5.1 Überblick (HaufeIndex: 647136)

Im Kurzüberblick schreibt die Verordnung für bestehende Gebäude und Anlagen Folgendes vor:

1. Werden bauliche Umbauten und Erneuerungen am Gebäude vorgenommen, sind hierbei differenzierte Anforderungen im Hinblick auf energieeinsparende Maßnahmen zu erfüllen (§ 8 Abs. 1 i. V. m. Anhang 3 Nr. 1--5 und § 8 Abs. 3).
2. Heizungskessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen bis Ende 2005 (bzw. Ende 2008) außer Betrieb genommen sein (§ 9 Abs. 1) und im Regelfall durch Heizkessel mit CE-Kennzeichnung ersetzt werden (§ 11 Abs. 1).
3. Bis Ende 2005 müssen die ungedämmten Leitungen und Armaturen von Heizungsanlagen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden, wärmegeklämmt sein (§ 9 Abs. 2 i. V. m. Anhang 5).
4. Ab Ende 2005 darf der Wärmedurchgangskoeffizient ungedämmter und unbegehbarer Geschossdecken 0,3 Watt/(m<sup>2</sup> [rad] k) nicht überschreiten, gegebenenfalls sind an zugänglichen Geschossdecken wärmedämmende Maßnahmen vorzunehmen (§ 9 Abs. 3).

Die Verordnung spricht somit zwei unterschiedliche Arten von Verpflichtungen aus: bloß **bedingte Verpflichtungen** [s. unter a)], die nur dann zur Geltung kommen, wenn sowieso bestimmte Änderungen am Gebäude vorgenommen werden (§ 8), und **unbedingte Verpflichtungen** [s. unter b) -- d)], die ohne weiteren äußeren Anlass bis zum Ablauf der in der Verordnung bestimmten Frist vorzunehmen sind (§ 9 Abs. 1-3). Zugunsten kleinerer, eigengenutzter Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen stehen jedoch auch die an sich unbedingten Verpflichtungen b) -- d) unter der aufschiebenden Bedingung eines Eigentümerwechsels (§ 9 Abs. 4).

### 5.2 Maßnahmen im Zuge von Umbauten und Erneuerungen (§§ 8, 11 EnEV) (HaufeIndex: 647137)

Bei bestehenden Gebäuden ergibt sich **bereits in der Phase der Planung** von baulichen Erweiterungen oder Erneuerungen die Notwendigkeit, die einschlägigen Bestimmungen der EnEV zu beachten. Dies gilt sowohl bei Änderungen der Heizungsanlage (§ 11 EnEV) wie auch bei Arbeiten an Außenwänden, Wänden und Decken gegen unbeheizte Räume und gegen Erdreich, Fenster, Türen und (geneigten und flachen) Dächern (§ 8 EnEV).

#### 5.2.1 Bauliche Maßnahmen am Gebäude (§ 8 EnEV) (HaufeIndex: 647138)

### 5.2.1.1 Maximaler Wärmedurchgangskoeffizient für Außenteile (HaufeIndex: 647139)

Wie bisher schon die WärmeschutzV enthält § 8 Abs. 1 EnEV i. V. m. Anhang 3 generelle Anforderungen an den Maximalwert des Wärmedurchgangskoeffizienten, die immer dann beachtet werden müssen, wenn an den in Anhang 3 genannten Bauteilen bestimmte Baumaßnahmen vorgenommen werden. Relevante Bauteile nach Anhang 3 sind: **Außenwände, Fenster** (inkl. Fenstertüren und Dachflächenfenster), **Außentüren, Decken, Dachschrägen, Steil- und Flachdächer** sowie **Wände und Decken** gegen **unbeheizte Räume** und **Erdreich**. Die Art und Weise der baulichen Maßnahmen (Ersetzung, erstmaliger Einbau oder umgestaltende Erneuerung von Gebäudeteilen) sind in Anhang 3 Nr. 1--5 abschließend aufgeführt und beschrieben. Die exakten technischen Vorschriften sowie die korrespondierenden Berechnungs- und Nachweisarten wenden sich an ausgebildete Fachkräfte (Architekten und Ingenieure) und sind in Anhang 3 erschöpfend dargestellt, sodass eine Erläuterung insoweit entbehrlich ist.

### 5.2.1.2 Ausnahmen (HaufeIndex: 647140)

- Aufgrund der **Bagatellregelung** des § 8 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 EnEV, die inhaltlich § 8 Abs. 2 S. 2 der alten WärmeschutzV entspricht, müssen die Bestimmungen des § 8 Abs. 1 S. 1 EnEV i. V. m. Anhang 3 dann nicht beachtet werden, wenn sich Maßnahmen auf Teile von Baubereichen beziehen, die weniger als 20 % der Größe des Einzelbauteils erfassen. Hier wird von einer **Reparaturmaßnahme** ausgegangen.

Wird beispielsweise eine Dachterrasse erneuert, bei der die Stärke der Wärmedämmung erhöht werden müsste, hat dies meist Folgen für die neue Bodenhöhe, was wiederum Konsequenzen für Türschwellen und Geländerhöhen haben kann. Wird allerdings weniger als 20 % der Terrassenfläche erneuert (einer Dachterrasse, nicht aller Dachterrassen zusammen), kann aufgrund des bloßen Reparaturcharakters der Maßnahme auf eine Beachtung der Maximalwerte des Wärmedurchgangskoeffizienten verzichtet werden. Ein bloßer Austausch des Terrassenbelags ohne zusätzliche Dämmung wäre zulässig.

- Eine weitere Ausnahme sieht § 8 Abs. 2 EnEV vor. Kommt die energetische Qualität nach der baulichen Änderung insgesamt dem derzeit für Neubauten geltenden Anforderungsniveau nahe (keine Überschreitung der jeweiligen Höchstwerte nach Anhang 1 Tab. 1 oder Anhang 2 Tab. 1 um mehr als 40 %), sind die Anforderungen nach § 8 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Anhang 3 nicht relevant. Da es sich bei Absatz 2 um eine Ausnahmenvorschrift handelt, ist der Eigentümer allerdings darlegungs- und gegebenenfalls beweispflichtig. Will der Bauherr also von dieser **Öffnungsklausel** bei einem bestehenden Gebäude mit normalen Innentemperaturen Gebrauch machen, ist er gehalten, für das gesamte Gebäude den Jahres-Primärenergiebedarf zu ermitteln. Bei Gebäuden mit niedrigen Innentemperaturen bezieht sich die Regelung auf den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust, der bei neuen Gebäuden dieser Art die Hauptanforderung darstellt.

Der Bauherr muss im Einzelfall also abwägen, ob die durch § 8 Abs. 2 EnEV gewonnene, größere Flexibilität den Aufwand der **Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs** rechtfertigt. Einmal ermittelt und in einem Energiebedarfsausweis festgehalten, kann dieser allerdings gegenüber potenziellen Nutzern oder Erwerbern einen Vorteil darstellen.

### 5.2.1.3 Erweiterung des beheizten Gebäudevolumens (HaufeIndex: 647141)

Erweiterung des beheizten Gebäudevolumens, z. B. durch Anbauten, Dachausbauten oder Aufstockungen, sind in drei Größenkategorien zu unterteilen: Erweiterungen um weniger als 30 m<sup>3</sup>, um 30 -- 100 m<sup>3</sup> und um über 100 m<sup>3</sup>.

- Erweiterungen um **weniger als 30 m<sup>3</sup>** fallen unter die Bagatellgrenze des § 8 Abs. 3 EnEV, sodass es bei den Anforderungen des § 8 Abs. 1 i. V. m. Anhang 3 bleibt.
- Bei räumlicher Erweiterung des beheizten Gebäudevolumens um zusammenhängend **zwischen 30 und 100 m<sup>3</sup>** schreibt einerseits § 8 Abs. 3 EnEV vor, dass für den neuen Gebäudeteil grundsätzlich die jeweiligen Vorschriften für Neubauten einzuhalten sind, andererseits gilt hier die Privilegierung des § 7 EnEV. Für die energierechtliche Zulässigkeit einer Erweiterung in dieser Größenordnung ist es damit ausreichend, dass die Anforderungen der §§ 11, 12 EnEV erfüllt sind und die Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile die in Anhang 3 Tabelle 1 genannten Werte nicht überschreitet.

- Für Erweiterungen des beheizten Gebäudevolumens um **mehr als 100 m<sup>3</sup>** bleibt es bei der alleinigen Geltung von § 8 Abs. 3 EnEV, sodass sämtliche Vorschriften für Neubauten Anwendung finden.

Ein **Energiebedarfsausweis** ist jedoch für den neu errichteten Gebäudeteil grundsätzlich nicht zu erstellen; bei Beschränkung lediglich auf den neuen Gebäudeteil würde dies auch nicht dem Sinn und Zweck dieses Ausweises (Transparenz für den Nutzer oder Erwerber) entsprechen.

Bedeutet die räumliche Erweiterung allerdings eine Vergrößerung des beheizten Gebäudevolumens **um mehr als 50 %** des Ausgangsvolumens, ist gemäß §§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 8 Abs. 3 S. 2 EnEV ein Energiebedarfsausweis unter Einbeziehung des bereits bestehenden Gebäudeteils auszustellen, sofern die praktisch erforderlichen Berechnungen durchgeführt werden.

#### **5.2.1.4 Allgemeines energetisches Verschlechterungsverbot** (HaufeIndex: 647142)

Wie materiell bereits in der Wärmeschutzverordnung, gilt auch nach § 10 Abs. 1 Satz 1 EnEV ein allgemeines Verschlechterungsverbot für Außenbauteile. Neue oder veränderte Dächer, Fenster, Türen und Außenwände dürfen z. B. keine schlechteren Wärmedurchgangskoeffizienten haben als die ursprünglichen Bauteile.

### **5.2.2 Komponentenaustausch und Instandhaltung von Heizungsanlagen** (HaufeIndex: 647143)

#### **5.2.2.1 Komponentenaustausch** (HaufeIndex: 647144)

Wird bei bestehenden Heizungsanlagen ein neuer Heizkessel eingebaut oder vorhandene Warmwasserleitungen, Armaturen, Heiz- bzw. Warmwasserspeicher ersetzt, so haben diese Erneuerungsmaßnahmen den Anforderungen der §§ 11 und 12 EnEV zu genügen. So müssen Heizkessel mit CE-Kennzeichnung versehen sein und sämtliche genannten Bauteile entsprechend den einschlägigen Vorschriften (§ 11 Abs. 4, § 12 Abs. 5, 6 EnEV) wärme gedämmt sein.

Für sonstige Erneuerungen an Heizungs- und Warmwasseranlagen gilt gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 EnEV das gleiche energetische **Verschlechterungsverbot**, das auch allgemein für Außenbauteile gilt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei der Erneuerung von Komponenten der Anlagentechnik, die während der Lebensdauer der Außenbauteile bzw. der Gebäudehülle in der Regel mehrfach zur Erneuerung anstehen, eine mindestens gleichwertige oder bessere Technik zum Einsatz kommt.

#### **5.2.2.2 Bedienung, Wartung und Instandhaltung** (HaufeIndex: 647145)

Nach § 10 Abs. 3 EnEV, der inhaltlich die bisher in § 9 HeizAnlV festgelegten Pflichten des Betreibers übernimmt und fort schreibt, sind Heizungs- und Warmwasseranlagen sachgerecht zu bedienen, zu warten und instand zu halten. Während die Bedienung dem kundigen Laien überlassen werden kann, wird für die Wartung und Instandhaltung besondere Fachkunde gefordert. Die Arbeiten sind damit in der Regel Fachleuten vorbehalten.

### **5.3 Nachrüstungsverpflichtung (§ 9 EnEV)** (HaufeIndex: 647146)

Die Ende 2005 bzw. 2008 auf Gebäudeeigentümer sowie Inhaber von Wohnungs- oder Teileigentum zukommenden Modernisierungsmaßnahmen nach § 9 der Verordnung werden von den Betroffenen als besonderes Damoklesschwert empfunden. Doch gerade für die Nachrüstungsverpflichtungen des § 9 EnEV soll laut Regierungsbegründung ein besonders strenger Maßstab an die Wirtschaftlichkeit angelegt worden sein -- sie sollen sich bereits in wenigen Jahren amortisieren (zu Sonderkrediten siehe unter 7.1; zur möglichen Einzelbefreiung nach § 17 EnEV siehe 6.3).

#### **5.3.1 Austausch von Heizkesseln (§ 9 Abs. 1 EnEV)** (HaufeIndex: 647147)

Ein großes energetisches Einsparungspotenzial wird im Austausch veralteter Heizkessel gesehen. Stichtag ist der 1. Oktober 1978. Alle Heizkessel, die vor diesem Datum, dem In-Kraft-Treten der ersten Heizungsanlagen-Verordnung, eingebaut oder aufgestellt wurden, sind nach § 9 Abs. 1 EnEV bis zum **Ende des Jahres 2005** außer Betrieb zu nehmen. Für Heizkessel, die älter als Oktober 1978 sind, deren Wirkungsgrade aber nach dem 1. November 1996 durch Brennererneuerung verbessert wurden, wird diese Nachrüstungsfrist um drei Jahre bis **Ende 2008** verlängert (Satz 2).

Bei der notwendigen Ersatzbeschaffung sind die Anforderungen an die Neu-Inbetriebnahme von Heizkesseln nach § 11 Abs. 1 EnEV zu beachten; der neue Heizkessel muss also zumindest mit einer **CE-Kennzeichnung** versehen, eventuell sogar ein **Niedertemperatur-Heizkessel** oder **Brennwert-Kessel** sein.

### **5.3.2 Dämmung von Leitungen und Armaturen (§ 9 Abs. 2 EnEV)** (HaufeIndex: 647148)

Bis **Ende 2005** haben Eigentümer von Gebäuden ungedämmte Rohrleitungen und Armaturen nach Maßgabe des Anhangs 5 zu dämmen. Untersuchungen haben nämlich gezeigt, dass der Wärmeverlust durch ungedämmte Verteilleitungen und Armaturen bis zu einem Viertel des Heizenergieverbrauchs eines Wohngebäudes betragen kann.

Die **Dämmpflicht** gilt nur für zugängliche Leitungen -- aufwendige Vor- und Nacharbeiten wie das Aufbrechen und Wiederherstellen von Verkleidungen oder Installationsschächten werden nicht verlangt. Ebenfalls aus wirtschaftlichen Gründen sollen laut Regierungsbegründung vorhandene, aber geringe Dämmungen ausreichen, um von der Nachrüstpflcht zu befreien. Die Dämmpflicht gilt also nur für gänzlich ungedämmte Leitungen.

### **5.3.3 Dämmung von Deckengeschossen (§ 9 Abs. 3 EnEV)** (HaufeIndex: 647149)

Ebenfalls bis **Ende 2005** müssen die obersten Geschossdecken wärmedämmt werden; ihr Wärmedurchgangskoeffizient darf dann  $0,3 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  nicht überschreiten. Voraussetzung dieser **Dämmpflicht** ist, dass die Geschossdecke zugänglich, aber nicht begehbar (und damit als Abstell- oder Trockenraum nutzbar) ist. Aufgrund des zu Absatz 2 parallelen Wortlauts ("ungedämmt") scheint auch hier eine geringe Dämmung auszureichen, um von der Nachrüstpflcht zu befreien, auch wenn dies hier in der Regierungsbegründung nicht ausdrücklich erwähnt wird.

### **5.3.4 Ausnahmeregel bei selbstgenutzten Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen (§ 9 Abs. 4 EnEV)** (HaufeIndex: 647150)

#### **5.3.4.1 Zwei-Jahres Frist ab Eigentumsübergang** (HaufeIndex: 647151)

Nach § 9 Abs. 4 EnEV gelten bei Gebäuden mit **maximal zwei Wohnungen**, von denen eine vom Eigentümer **selbst bewohnt** wird (Stichtag ist Tag des In-Kraft-Tretens der Verordnung), die in § 9 Abs. 1 -- 3 EnEV festgesetzten Fristen nicht automatisch. Die Verpflichtungen der Absätze 1 -- 3 erlangen erst zwei Jahre nach einem **Eigentümerwechsel** ihre Verbindlichkeit, frühestens jedoch zu den in den Abs. 1 -- 3 genannten Zeitpunkten (31.12.2005 bzw. 31.12.2008). Da in diesen kleineren Wohngebäuden ein Kesselaustausch weniger wirtschaftlich als bei Mehrfamilienhäusern ist und den Selbstnutzer i.d.R. wirtschaftlich härter trifft, sollen laut Regierungsbegründung durch die Zwei-Jahres-Frist ab Eigentumsübergang unzumutbare Belastungen vermieden werden. Dies wird im Falle käuflicher Veräußerung des Wohngebäudes wohl richtig sein, da der Erwerber die Kosten der Modernisierungsmaßnahme bereits bei seiner Kaufentscheidung finanziell einkalkulieren kann.

#### **5.3.4.2 Sonderproblem: Eigentümerwechsel durch Erbfall** (HaufeIndex: 647152)

Anders ist die Situation jedoch bei einem Eigentümerwechsel durch Erbfall, der vom Wortlaut des Verordnungstextes miter-

fasst wird. Zu den hier sicherlich häufiger auftretenden finanziellen Schwierigkeiten, insbesondere wenn die Immobilie noch nicht voll bezahlt ist und den nahezu gesamten Erbteil ausmacht, werden häufig die menschlichen und rechtlichen Schwierigkeiten der gemeinschaftlichen Verwaltung des Nachlasses in **ungeteilter Erbengemeinschaft** treten.

Die rechtliche Situation innerhalb der Erbengemeinschaft stellt sich wie folgt dar: Die Eingehung rechtsgeschäftlicher Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1-3 EnEV ist in aller Regel als Maßnahme **ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 2038 Abs. 1 BGB** anzusehen. Mehrheitsbeschlüsse sind daher möglich, bei der Abstimmung besteht Stimmrecht im Verhältnis der Erbteilsgröße (§ 745 Abs. 1 S. 2 BGB). Bei verfehlter Mehrheit oder in Fällen notwendiger tatsächlicher Mitwirkung außerhalb bloßer Zustimmung sind die Miterben zur Mitwirkung verpflichtet (Jauernig/Stürner, BGB, 9. Aufl. 1999, § 2038 Rn. 4 f). Die Mitwirkungspflicht ist gegen widersprechende Erben einklagbar. Aufgrund der in § 9 Abs. 4 EnEV eingeräumten Zwei-Jahres-Frist wird die für Maßnahmen der Notgeschäftsführung erforderliche Eile regelmäßig nicht vorliegen.

Im Falle finanzieller Schwierigkeiten ist eine Befreiung nach § 17 EnEV, die bei der nach Landesrecht zuständigen Behörde zu beantragen ist, nur dann möglich, wenn die Nachrüstverpflichtung des § 9 EnEV im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Hauptanwendungsfälle dieser Befreiung dürften Fälle unzureichender Amortisation sein (s. § 17 S. 2 EnEV).

## **5.4 Besonderheiten bei vermieteten (Wohn-)gebäuden** (HaufeIndex: 647153)

Die EnEV wendet sich an Eigentümer (§ 9 EnEV), Bauherren (§§ 3 ff. EnEV) und sonstige Personen, die Heizungsanlagen oder Komponenten einbauen oder einbauen lassen (§§ 11, 12 EnEV). Bei vermieteten Gebäuden wird dies in aller Regel der Vermieter sein; Mieter werden von der EnEV nur mittelbar betroffen. Zwei Punkte verdienen in diesem Zusammenhang besondere Beachtung: die Frage einer Duldungspflicht des Mieters gegenüber diesen Modernisierungsmaßnahmen sowie die Frage der Mieterhöhung aufgrund einer Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache.

### **5.4.1 Modernisierungsmaßnahmen** (HaufeIndex: 647154)

#### **5.4.1.1 Duldungspflicht** (HaufeIndex: 647155)

Der Mieter hat Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser ebenso wie Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Mietsache grundsätzlich zu dulden. Diese bislang in § 541 b BGB a.F. enthaltene Duldungspflicht bleibt durch die Mietrechtsreform 2001 im Grundsatz erhalten. Nun in § 554 BGB n.F. geregelt, wurde sie inhaltlich auf **Maßnahmen zur Einsparung von Energie aller Art** ausgedehnt, sodass sie nicht nur bei Einsparung von Heizenergie, sondern beispielsweise auch bei Einsparungen von Strom gilt.

#### **5.4.1.2 Ausnahme** (HaufeIndex: 647156)

Von der Duldungspflicht besteht nur dann eine Ausnahme, wenn die Maßnahme für den Mieter oder seine Angehörigen eine **nicht zu rechtfertigende Härte** bedeuten würde. Bei der Härtefallentscheidung sind u. a. die Auswirkungen der vorzunehmenden Arbeiten sowie die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen, letztere allerdings dann nicht, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist. Dies dürfte bei den durch die EnEV vorgeschriebenen Wärmeschutz- und Heizungsanlagenstandards allerdings regelmäßig der Fall sein.

#### **5.4.1.3 Informationspflicht des Vermieters und Kündigungsrecht des Mieters** (HaufeIndex: 647157)

Zum formellen Ablauf der Modernisierungsmaßnahme sind folgende Merkposten zu erwähnen. Der Vermieter hat den Mieter

nach § 554 Abs. 3 BGB n.F. spätestens drei Monate (gegenüber zwei Monaten nach altem Recht) vor Beginn der Maßnahmen schriftlich über deren Art, Umfang, Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung zu informieren. Insbesondere bei der Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung ist auf Seiten des Vermieters **besondere Sorgfalt** geboten. Bei schuldlos zu niedrigen Angaben verlängern sich die Fristen für die Mieterhöhung (s.u.), während bei schuldhaft zu niedrigen Angaben im Falle der Kausalität (der Mieter hätte gemäß Absatz 1 nicht zu dulden brauchen oder er hätte gekündigt) Schadensersatzansprüche entstehen können (Jauernig/Teichmann, BGB, 9. Aufl. 1999, § 541 b Rz. 4). Für den Nachweis des Verschuldens greift eine Beweislastumkehr zugunsten des Mieters!

Der Mieter hat in jedem Fall ein **außerordentliches Kündigungsrecht**. Die nach altem Recht (§ 541 b Abs. 2 Satz 3 BGB a. F.) bestehende Pflicht, bei Kündigung des Mieters die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen, ist im neuen Recht nicht übernommen worden. Die Kündigung des Mieters hat damit keine aufschiebende Wirkung auf den Beginn der Baumaßnahmen.

Informationspflicht und Kündigungsrecht nach Absatz 3 zum Schutz des Mieters gelten nicht für Maßnahmen, die nur zu einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume und zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

## 5.4.2 Mieterhöhung bei Modernisierung (HaufeIndex: 647158)

### 5.4.2.1 Umlagefähige Maßnahmen (HaufeIndex: 647159)

Die aufgrund der EnEV durchgeführten Maßnahmen führen regelmäßig zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie, oft auch zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse sowie zu einer Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache. All diese Veränderungen kommen rein tatsächlich dem Mieter zugute. Um den Vermieter nicht von der Vornahme solcher kostenintensiver Maßnahmen, die ihm nicht unmittelbar zugute kommen, abzuhalten, gestattet ihm das Gesetz eine **Umlage der Modernisierungskosten auf den Mieter**. Danach kann der Vermieter die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Diese nach altem Recht in § 3 MiethöhenG enthaltene Regelung ist im Rahmen der Mietrechtsreform in den §§ 559 -- 599 b n.F. in das BGB übergeführt worden.

Ebenso umlagefähig nach § 559 Abs. 1 BGB n.F. sind andere bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Wie bei Aufwendungen für die Anpassung an neue Immissionssschutzwerte sind damit auch die aufgrund des § 9 EnEV vorgenommenen Nachrüstungsmaßnahmen an Anlagen und Gebäuden unabhängig von einer tatsächlichen Energieeinsparung umlagefähig.

### 5.4.2.2 Umlageberechnung bei Finanzierung mit Drittmitteln (HaufeIndex: 647160)

Die Kosten müssen, um umlagefähig zu sein, tatsächlich vom Vermieter aufgebracht worden sein (§ 559 a Abs. 1 BGB). Sind die Maßnahmen durch **zinsvergünstigte oder zinslose Sonderkredite** aus öffentlichen Haushalten finanziert worden, verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung (zur Berechnung siehe § 559 a Abs. 2 S. 2-4 BGB n. F.). Entsprechendes gilt im Falle von Mieterdarlehen oder Mietvorauszahlungen (§ 559 a Abs. 3 BGB n.F.). Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich die Anrechnung von Zuschüssen oder Darlehen bei Zuordnungszweifeln nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten (Abs. 4).

### 5.4.2.3 Umlageverfahren (HaufeIndex: 647161)

Die Mieterhöhung muss dem Mieter schriftlich mitgeteilt und näher erläutert werden. Die Miete erhöht sich dann automatisch mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mitteilung. War dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 S. 1 BGB n.F. mitgeteilt worden oder unverschuldet um mehr als 10 % zu niedrig angegeben, verlän-

gert sich die Frist um sechs Monate. Bei schuldhaften Falschangaben in der Vorbereitungsphase ist der Mieter unter Umständen darüber hinaus schadenersatzberechtigt (s.o.).

## 6 Heizungs- und Warmwasseranlagen (HaufeIndex: 647162)

Die Regelungen der §§ 11, 12 EnEV enthalten energetische Mindestanforderungen für Heizungs- und Warmwasseranlagen. In weiten Teilen wurden die bewährten Anforderungen aus der HeizAnlV übernommen (die materiell der EU-Heizkesselwirkungsgrad-Richtlinie entsprechen). Die Anforderungen gelten für:

- die Errichtung neuer Anlagen zur Inbetriebnahme in Neubauten
- den erstmaligen Einbau von (neuen) Anlagen in bestehende Gebäude
- den Ersatz oder die Erneuerung bestehender Anlagen und Anlagenkomponenten.

### 6.1 Anforderungen an Heizkessel (§ 11 EnEV) (HaufeIndex: 647163)

Heizkessel mit einer Nennleistung zwischen 4 und 400 Kilowatt dürfen nur dann eingebaut und aufgestellt werden, wenn sie mit der **CE-Kennzeichnung** nach Maßgabe des § 11 Abs. 1 EnEV versehen sind (Ausnahmen in § 11 Abs. 3 EnEV). Für Gebäude, die den Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf nach § 3 Abs. 1 EnEV i. V. m. Anhang 1 Tabelle 1 genügen, ist dies die einzige Voraussetzung.

Bei Gebäuden, deren Jahres-Primärenergiebedarf nicht nach § 3 Abs. 1 EnEV begrenzt ist, müssen die Heizkessel dabei entweder **Niedertemperatur-Heizkessel** oder **Brennwertkessel** sein. Eine Ausnahme von dieser zusätzlichen Anforderung nach Abs. 2 besteht nur für normal beheizte Altbauten, deren Energiebedarfswerte die Höchstwerte aus Anhang 1 Tabelle 1 nicht um mehr als 40 % überschreiten.

Der Grund dieser Anforderungsverschärfung nach Abs. 2 ist in der Tatsache zu sehen, dass Heizungsanlagen in unseren Breiten größtenteils mit Teillast betrieben werden und diese beiden Arten von Heizkesseln unter Teillast einen deutlich Wirkungsgrad aufweisen, als Standardheizkessel.

**Was bedeutet diese abstrakte Regelung nun in der Praxis?**

#### 6.1.1 Für Neubauten mit normalen Innentemperaturen (HaufeIndex: 647164)

Bei Neubauten mit normalen Innentemperaturen, bei denen eine Energiebedarfsberechnung vorgenommen wurde und die die Grenzwerte nach § 3 Abs. 1 EnEV einhalten, kann der Heizkessel im Rahmen von § 11 Abs. 1 EnEV frei gewählt werden, sofern damit nur die Gesamtanforderung nach § 3 Abs. 1 EnEV erfüllt wird.

#### 6.1.2 Für bestehende Gebäude mit normalen Innentemperaturen (HaufeIndex: 647165)

Bei bestehenden Gebäuden hat der Eigentümer bzw. die Gemeinschaft die Wahl:

- Wird eine Primärenergiebedarfsberechnung vorgenommen und ergeben sich hieraus Werte, die die Höchstwerte für Neubauten nicht um mehr als 40 % übersteigen, besteht auch hier im Rahmen des § 11 Abs. 1 EnEV freie Heizkesselwahl.
- Wird keine Berechnung vorgenommen oder wird der Höchstwert um mehr als 40 % überschritten, ist die Inbetriebnahme von Standardheizkesseln ausgeschlossen (auch wenn diese eine CE-Kennzeichnung besitzen). Einzubauen sind dann Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwert-Kessel.

#### 6.1.3 Für Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen (HaufeIndex: 647166)

Bei Gebäuden mit niedrigen Innentemperaturen, für die in der Verordnung bekanntlich keine Höchstwerte für den Primärenergiebedarf nach § 3 EnEV vorgeschrieben sind (sondern nur Anforderungen an den Wärmeschutz gem. §§ 4 und 8 EnEV), ist der Einbau von Standardheizkesseln generell ausgeschlossen. Einzubauen sind auch hier Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwert-Kessel.

#### **6.1.4 Für sonstige Heizkessel** (HaufeIndex: 647167)

Heizkessel, auf die Absatz 1 keine Anwendung findet (weil ihre Nennleistung kleiner als 4 oder größer als 400 Kilowatt ist bzw. die unter die Ausnahmevorschrift des Abs. 3 fallen), müssen nach dem Auffangtatbestand des § 11 Abs. 4 EnEV zumindest nach anerkannten Regeln der Technik gegen Wärmeverluste gedämmt sein.

### **6.2 Anforderungen an Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen (§ 12 EnEV)**

(HaufeIndex: 647168)

Mit § 12 EnEV sollen die Anforderungen an Steuerungs- und Regelungseinrichtungen aus der HeizAnIV übernommen und fortgeschrieben werden. Dazu werden Anforderungen an den erstmaligen Einbau und an den Ersatz gestellt. Zudem wird an bisherigen Nachrüstungsverpflichtungen (§ 12 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 5 EnEV) festgehalten.

#### **6.2.1 Zentrale Temperaturregelung von Zentralheizungen (Abs. 1)** (HaufeIndex: 647169)

Nach § 12 Abs. 1 EnEV sind, wie schon nach bisherigem Recht (§ 7 Abs. 1 HeizAnIV), Zentralheizungen mit zentralen, selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Ausschaltung der elektrischen Antriebe in Abhängigkeit von der Außentemperatur (z. B. durch **Außenfühler**) oder einer anderen geeigneten Führungsgröße auszustatten. Zudem ist eine zeitabhängige Form der Regulierung vorgeschrieben (**Nachtabsenkung**).

Die diesbezügliche Nachrüstungsverpflichtung wurde beibehalten.

#### **6.2.2 Raumweise Regelung der Temperatur (Abs. 2)** (HaufeIndex: 647170)

Nach § 12 Abs. 2 EnEV sind Heizungsanlagen mit selbsttätigen, raumweise wirkenden **Temperaturreglern** (z. B. Thermostatventile) auszustatten. Dies gilt nicht für Einzelheizgeräte, die zum Betrieb mit festen oder flüssigen Brennstoffen eingerichtet sind. Für Raumgruppen gleicher Art und Nutzung in Nichtwohnbauten ist Gruppenregelung zulässig. Für bestehende Fußbodenheizungen ist eine Ausnahme dahingehend eingeräumt (Abs. 2 Satz 4), dass diese lediglich mit Einrichtungen zur raumweisen Anpassung der Wärmeleistung an die Heizlast ausgestattet werden.

Für die Anforderungen nach Absatz 2 gilt eine Nachrüstungsverpflichtung.

#### **6.2.3 Umwälz- und Zirkulationspumpen (Abs. 3, 4)** (HaufeIndex: 647171)

Umwälzpumpen in Zentralheizungsanlagen müssen bei Nennleistungen bereits ab 25 kW so ausgestattet oder beschaffen sein, dass die elektrische Leistungsaufnahme dem betriebsbedingten Förderbedarf selbsttätig in mindestens drei Stufen angepasst wird, soweit sicherheitstechnische Belange des Heizkessels dem nicht entgegenstehen.

Zirkulationspumpen in Warmwasseranlagen müssen mit selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Ein- und Ausschaltung ausgestattet sein.

Diese Anforderung gilt nur für den erstmaligen Einbau, eine Nachrüstpflcht besteht nicht.

#### 6.2.4 Wärmedämmung von Warmwasseranlagen (Abs. 5, 6) (HaufeIndex: 647172)

Beim erstmaligen Einbau oder Ersatz muss die Wärmeabgabe von

- Wärmeverteilungs- und Warmwasseranlagen sowie Armaturen nach Anhang 5 und
- Einrichtungen, in denen Heiz- oder Warmwasser gespeichert wird, nach anerkannten Regeln der Technik begrenzt werden.

Auch wenn in § 12 Abs. 5, 6 EnEV keine allgemeine Nachrüstungsverpflichtung festgeschrieben wird, ist die spezielle Nachrüstungsverpflichtung aus § 9 Abs. 2 EnEV im Auge zu behalten (siehe unter 4.3.2). Hier wurde für Wärmeverteilungs- und Warmwasseranlagen sowie Armaturen in unbeheizten Räumen eine Frist zur Dämmung nach Anhang 5 bis spätestens Ende 2005 vorgeschrieben.

### 7 Gemeinsame Vorschriften (HaufeIndex: 647173)

Die §§ 13-18 EnEV enthalten Vorschriften, die ganz allgemein für Neubauten, bestehende Gebäude und Heizungsanlagen gelten.

#### 7.1 Energie- und Wärmebedarfsausweise, Energieverbrauchskennwerte (§ 13 EnEV) (HaufeIndex: 647174)

Als Nachfolgeregelung des Wärmebedarfsausweises nach § 12 WärmeschutzV führt § 13 EnEV für Neubauten (Abs. 1) sowie wesentlich geänderte Altbauten (Abs. 2) den **Energiebedarfsausweis** ein. Dieser soll die nach der EnEV zu berechnenden Werte wie beispielsweise den Transmissionswärmeverlust, den Endenergiebedarf einzelner Energieträger sowie den Jahres-Primärenergiebedarf enthalten. Eine wesentliche Änderung eines bestehenden Gebäudes liegt vor, wenn das beheizte Gebäudevolumen mehr als verdoppelt wird oder innerhalb eines Jahres mindestens drei der in Anhang 3 Nr. 1--5 genannten Maßnahmen an Außenbauteilen sowie ein Austausch des Heizkessels oder ein Austausch des Energieträgers vorgenommen wurde.

Bei Neubauten mit niedrigen Innentemperaturen verbleibt es dagegen nach Absatz 3, wie schon unter der WärmeschutzV, beim **Wärmebedarfsausweis**.

Energie- und Wärmebedarfsausweise sind den zuständigen Behörden auf Verlangen vorzulegen und Käufern, Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten zugänglich zu machen.

Bei allen anderen Gebäuden, bei denen die Erstellung eines Energie- oder Wärmebedarfsausweises nicht obligatorisch ist, können nach Maßgabe der Absätze 5 und 6 auf rein freiwilliger Basis **Energieverbrauchskennwerte** erhoben werden (z. B. im Rahmen der Heizkostenabrechnung). Inwieweit eine Mitteilung dieser Energieverbrauchskennwerte (evtl. zusammen mit den wesentlichen Gebäude- und Nutzungsmerkmalen) an Miet- oder Kaufinteressenten sinnvoll erscheint, hängt vom Einzelfall ab.

#### 7.2 Zulassung von Ausnahmen § 16 EnEV) (HaufeIndex: 647175)

Aufgrund der so genannten **Technologieklausel** (Abs. 2) werden auf Antrag von den nach Landesrecht zuständigen Behörden Ausnahmen zu den Anforderungen der EnEV zugelassen, soweit deren Ziele durch andere Maßnahmen in gleichem Umfang erreicht werden. Hier ist mit Erlass einer Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Erleichterung und Vereinheitlichung des Vollzugs zu rechnen.

Zugunsten des **Denkmalschutzes** sind bei Beeinträchtigung von Substanz und Erscheinungsbild oder bei unverhältnismäßig hohem Aufwand ebenfalls Ausnahmen möglich (s. Abs. 1).

### 7.3 Befreiung in Härtefällen (§ 17 EnEV) (HaufeIndex: 647176)

Auch wenn die Modernisierungskosten von der Konzeption der §§ 5 und 4 Abs. 3 EnEG (Wirtschaftlichkeitsgebot) her innerhalb der üblichen Gebäude- und Anlagenutzungsdauern durch die laufenden Energiekosteneinsparungen wieder erwirtschaftet werden sollen, kann es im Einzelfall dennoch zu unbilligen Härten kommen. Hier besteht nach der Härtefallklausel des § 17 EnEV die Möglichkeit, auf Antrag eine Befreiung zu erreichen.

### 7.4 Ordnungswidriges Handeln (§ 18 EnEV) (HaufeIndex: 647177)

Als Ordnungswidrigkeiten werden allein Verstöße gegen Anforderungen an Heizungsanlagen behandelt, während die Anforderungen an den Wärmeschutz nicht bußgeldbewehrt sind. § 18 EnEV enthält im Einzelnen **Bußgeldvorschriften** für Verstöße gegen Anforderungen der §§ 11 Abs. 1, 12 Abs. 1, 2, 3 und 5 EnEV, wie dies bereits unter der bisherigen HeizAnIV (s. § 13) der Fall war.

Für die Anforderungen des Wärmeschutzes bei Neubauten oder nachrüstpflichtigen Altbauten sind allerdings die allgemeinen **Sanktionsmöglichkeiten der Landesbauordnungen** im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

## 8 Finanzierung der Maßnahmen (HaufeIndex: 647178)

### 8.1 Zinsgünstige Sonderkredite der KfW (HaufeIndex: 647179)

Als finanzielle Flankierungsmaßnahme hat die Bundesregierung Mittel bereitgestellt, mit deren Hilfe die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Sonderkredite mit deutlicher Zinsverbilligung gewährt.

Zwei spezielle Programme stehen zur Verfügung, die aber sowohl untereinander als auch mit anderen Fördermaßnahmen kombinierbar sind:

- KfW-Programm zur CO<sup>2</sup>-Minderung
- KfW-CO<sup>2</sup>-Gebäudesanierungsprogramm

Gefördert werden alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden (z. B. Privatpersonen sowie Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften). Den Investoren werden langfristige **zinsgünstige Annuitätendarlehen** mit Festzinssätzen und tilgungsfreien Anlaufjahren gewährt. Bei privaten Investoren werden die Darlehen über Banken oder Sparkassen ausgereicht. Gefördert werden bis zu 100 % der Investitionskosten, einschließlich Nebenkosten wie Architekt und Energieeinsparberatung. Förderungshöchstgrenze ist beim CO<sup>2</sup>-Gebäudesanierungsprogramm 250 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, beim Programm zur CO<sup>2</sup>-Minderung maximal 5 Millionen Euro. Die Kreditlaufzeit beträgt grundsätzlich 20 Jahre. Die exakten Konditionen der Kredite können den von der KfW herausgegebenen Informationsblättern entnommen werden. Ein wesentlicher Unterschied zwischen beiden Programmen besteht in den Maßnahmen, die finanziert werden.

#### 8.1.1 KfW-Programm zur CO<sup>2</sup>-Minderung (HaufeIndex: 647180)

Über das KfW-Programm zur CO<sup>2</sup>-Minderung können Einzelmaßnahmen zum Zwecke der CO<sup>2</sup>-Minderung, der Energieeinsparung sowie der Nutzung erneuerbarer Energien finanziert werden. Als Beispiele nennt die KfW unter anderen folgende Maßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände, der Kellerdecke oder erdberührter Außenflächen beheizter Räume
- Einbau von Dämmschichten im Dach oder obersten Geschossdecken
- Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung
- Austausch eines alten Heizkessels durch Brennwert- oder Niedertemperaturheizkessel
- Anschluss an die Fernwärmeversorgung als Ersatz für eine alte Heizungsanlage

- Errichtung eines Passivhauses
- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Biogas- oder Biomasse-Anlagen, solar- oder geothermische Anlagen, Wärmepumpen, Wärmetauscher sowie Wärmerückgewinnungsanlagen)

### 8.1.2 KfW-CO<sup>2</sup>-Gebäudesanierungsprogramm (HaufeIndex: 647181)

Das im März 2001 neu aufgelegte CO<sup>2</sup>-Gebäudesanierungsprogramm dient der Finanzierung von vier verschiedenen Maßnahmenpaketen, wovon drei einen fest umrissenen Umfang haben und das vierte eine frei wählbare Kombination abweichender Maßnahmen darstellt.

- Maßnahmenpaket 1 finanziert: Erneuerung der Heizung, Wärmedämmung des Daches, Wärmedämmung der Außenwände
- Maßnahmenpaket 2 finanziert: Erneuerung der Heizung, Wärmedämmung des Daches, Wärmedämmung der Kellerdecke oder erdberührter Außenflächen beheizter Räume, Erneuerung der Fenster
- Maßnahmenpaket 3 finanziert: Erneuerung der Heizung, Umstellung des Heizenergieträgers, Erneuerung der Fenster
- Maßnahmenpaket 4 finanziert abweichende Maßnahmen wie z. B. Photovoltaik-Anlagen, Anlagen zur Kraft-Wärmekopplung, transparente Wärmedämmung, mechanisch betriebene Lüftungsanlagen, Wärmepumpen etc.

Die exakten technische Anforderungen an finanzierbare Maßnahmen und die notwendigen Nachweisverfahren inklusive Berechnungsgrundlagen können den von der KfW herausgegeben Informationsblättern entnommen werden.

Neun Monate nach Auszahlung des Darlehens ist ein Verwendungsnachweis gegenüber der Hausbank zu erbringen.

### 8.1.3 Kombination-/Kumulierungsmöglichkeiten (HaufeIndex: 647182)

Einzelne Teile der unter 7.1.2 aufgezählten Maßnahmenpakete können mit anderen Programmen der KfW kombiniert werden wie z. B. dem unter 7.1.1 beschriebenen Programm zur CO<sup>2</sup>-Minderung oder dem Marktanzreizprogramm zur Förderung erneuerbarer Energien. Eine Kumulierung mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) und der Investitionszulage (gültig in den neuen Ländern, Investitionszulagengesetz 1999 vom 18.8.1997, BGBl I S. 2601) ist möglich, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

## 8.2 Keine spezielle Förderung nach § 9 Abs. 3 Eigenheimzulagegesetz (HaufeIndex: 647183)

Eine spezielle Zusatzförderungsmöglichkeit für bestimmte energiesparende Maßnahmen nach § 9 Abs. 3 EigZulG (i. d. F. v. 26.3.1997, BGBl I S. 374; zuletzt geändert am 22.12.1999, BGBl I S. 2671) ist zeitlich bereits ausgelaufen. Die Zusatzförderung war zeitlich begrenzt und umfasste nur solche Maßnahmen, die vor dem 1.1.2001 abgeschlossen waren.

## 8.3 Finanzierung und Instandhaltungsrücklage nach dem WEG (HaufeIndex: 647184)

Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zur Gewährleistung der Liquidität der Gemeinschaft auch im Falle höherer Instandsetzungskosten ist eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG. Bei ausreichender Instandhaltungsrücklage können in der Regel die Kosten für die Bau- und Installationsmaßnahmen aus ihr beglichen werden, sofern keine anderslautenden Beschlüsse der Gemeinschaft vorliegen. Die Gemeinschaftsordnung kann sogar vorsehen, dass der Instandsetzungsaufwand der Rücklage nicht nur entnommen werden darf, sondern entnommen werden muss (OLG Hamm, Beschluss v. 11.8.1970, Az.: 15 W 232/69, OLGZ 1971, 96, 102 f.).

Selbstredend bei unzureichender, aber auch bei ausreichender Rücklage können die Wohnungseigentümer mit Mehrheit beschließen, entstehende Sanierungskosten mittels einer **Sonderumlage** zu bestreiten (OLG Hamm a.a.O.; Müller, Praktische

Fragen des Wohnungseigentums, 3. Aufl. 1999, Rz. 310). Grundsätzlich setzt die Verpflichtung einzelner Wohnungseigentümer, ihren Anteil an der Sonderumlage zu bezahlen, einen Sonderumlagebeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft voraus, der die Höhe der Gesamtumlage, den Anteil des Einzelnen und dessen Fälligkeit festlegt.

Eine **Darlehensaufnahme** für Maßnahmen der Gemeinschaft wird regelmäßig nur **einstimmig zu beschließen** sein. Ein bloßer Mehrheitsbeschluss ist nichtig oder zumindest anfechtbar, weil er in die Dispositionsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers eingreift und ihn gesamtschuldnerischer Haftung unterwirft (für Nichtigkeit Pick, WEG, 15. Aufl. 2001, § 21 Rz. 21; für bloße Anfechtbarkeit Feuerborn, ZIP 1988, 146). Beschließt die Gemeinschaft einstimmig eine Darlehensaufnahme, gehört es zu den Pflichten des Verwalters, die Möglichkeiten günstiger Konditionen nach den oben erwähnten Sonderkrediten der KfW auszuloten und entsprechende Maßnahmen zu treffen.

## 9 Weiterführende Informationen (HaufeIndex: 647185)

### 9.1 Allgemein zur EnEV (HaufeIndex: 647186)

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Krausenstraße 17-20, D-10117 Berlin

Telefon: 030/2008-0, Bürgertelefon und Broschürenbestellung: 030/2008-3060

Email: [buergerinfo@bmvbw.bund.de](mailto:buergerinfo@bmvbw.bund.de)

Internet: <http://www.bmvbw.de>

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

Scharnhorststraße 34-37, D-10115 Berlin

Telefon: 030/2014-7688,

Telefax: 030/2914-5112

Email: [info@deutsche-energie-agentur.de](mailto:info@deutsche-energie-agentur.de)

Internet: <http://www.bmwi.de>

### 9.2 Zur Finanzierung (HaufeIndex: 647187)

Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW

Informationszentrum Telefon: 01801/335577 (bundesweit zum Ortstarif)

Palmengartenstraße 5--9

60325 Frankfurt am Main

Internet: <http://www.kfw.de>

## **Autor/in**

- Dittmann