



Energieeinsparverordnung 2007

mit dem neuen
**Energieausweis im
Gebäudebestand**



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert
Dieses Gebäude: kWh/(m²·a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

enthalten nicht enthalten

Die Energieausweise sind für die Ermittlung des Energieverbrauchs für Wohngebäude für die Wohnung herangezogen. Die Energieausweise sind für die Ermittlung des Energieverbrauchs für Wohngebäude für die Wohnung herangezogen.

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden. Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.

Titelseite
Thermografiebild: Thomas Clausing

Impressum

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
Postanschrift: 80525 München
Hausadresse: Prinzregentenstr. 28
80538 München
Telefon: 089 2162-2303
089 2162-0
Fax: 089 2162-3326
089 2162-2760
E-Mail: info@stmwivt.bayern.de
poststelle@stmwivt.bayern.de
Internet: <http://www.stmwivt.bayern.de>

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Postanschrift: 80535 München
Hausadresse: Odeonsplatz 3
80539 München
Telefon: 089 2192-02
Fax: 089 2192-13350
E-Mail: poststelle@stmi.bayern.de
Internet: <http://www.innenministerium.bayern.de>

Stand: Februar 2008

Inhalt

| | |
|---|----------|
| 1. Anlass und wesentliche neue Inhalte | 3 |
| 2. Änderungen in der Berechnungsmethodik | 3 |
| 3. Energieausweise im Gebäudebestand | 4 |
| 3.1 Wann wird ein Energieausweis benötigt? | 4 |
| 3.2 Welcher Energieausweis für welches Gebäude? | 5 |
| 3.3 Wer darf einen Energieausweis im Gebäudebestand ausstellen? | 6 |
| 4. Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung in Bayern | 8 |

1. Anlass und wesentliche neue Inhalte

Zur Umsetzung der europäischen Richtlinie der Europäischen Union über die „Energieeffizienz von Gebäuden“ hat die Bundesregierung die Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2004 novelliert. Die Novelle „EnEV 2007“ ist am 1. Oktober 2007 in Kraft getreten.

Abgeleitet aus der europäischen Richtlinie enthält die EnEV 2007 im Wesentlichen folgende neuen Anforderungen:

- Pflicht zur Vorlage von Energieausweisen bei Vermietung und Verkauf nunmehr auch im Gebäudebestand (bei Neubauten schon bisher); bei öffentlichen stark frequentierten Gebäuden besteht Aushangpflicht.

- Berücksichtigung auch des Energieaufwands für die Klimatisierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden und für die fest eingebaute Beleuchtung bei Nichtwohngebäuden sowie Inspektion von Klimaanlage über 12 kW Nennleistung.

Das energetische Anforderungsniveau wurde durch die EnEV 2007 nicht weiter verschärft. Die Bundesregierung hat jedoch in ihrem Eckpunktepapier für ein integriertes Energie- und Klimaschutzprogramm für das Jahr 2009 Verschärfungen in Größenordnungen von durchschnittlich bis zu 30 % angekündigt. In einer weiteren Stufe sollen bis zum Jahr 2012 die Effizianzorderungen an Gebäude nochmals um etwa die gleiche Größenordnung angehoben werden. Es wird auch überlegt, ob einzelne Nachrüstverpflichtungen bei Anlagen und Gebäuden ausgeweitet werden sollen.

2. Änderungen in der Berechnungsmethodik

Anders als die EnEV 2004 unterscheidet die EnEV 2007 in der Berechnungsmethodik nicht mehr zwischen Gebäuden mit „normalen“ und „niedrigen“ Innentemperaturen, sondern zwischen „Wohngebäuden“ und „Nichtwohngebäuden“.

- Bei Wohngebäuden hat sich mit Ausnahme von kleineren Klarstellungen und erweiterten Vereinfachungsmöglichkeiten gegenüber der EnEV 2004 nichts geändert.
- Bei Nichtwohngebäuden musste wegen des neu zu berücksichtigenden Energieaufwands für Klimatisierung und Beleuchtung dagegen eine völlig neue Berechnungsmethodik eingeführt werden, die auf Basis eines abgeleiteten „Referenzgebäudes“ nicht nur eine vollständige energetische Betrachtung eines Nichtwohngebäudes, sondern auch einen energetischen Vergleich gleichartiger Gebäude- und Nutzungstypen ermöglicht. Dies geschah in Form der DIN V 18599, die entsprechend umfassende Regeln enthält – angefangen bei der Gebäudehülle über die gesamte

Heizungs-, Warmwasser-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie die Beleuchtung bis hin zur Bewertung des Gebäudebestands. Das komplexe Bewertungsverfahren ist zumindest anfangs eine anspruchsvolle Herausforderung für alle am Bau Beteiligten.

Daneben stehen sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude jeweils zwei Bekanntmachungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Regeln zur Datenaufnahme und -verwendung sowie Regeln für Energieverbrauchs-kennwerte/bei Nichtwohngebäuden einschl. der Vergleichswerte) zur Verfügung, die vor allem bei der Ausstellung von Energieausweisen behilflich sein sollen.

3. Energieausweise im Gebäudebestand

Die in der Öffentlichkeit bekannteste Neuerung der EnEV 2007 ist der Energieausweis im Gebäudebestand. Nach der EnEV 2004 musste der Energieausweis (Energie- oder Wärmebedarfsausweis) nur bei Neubauten und „neubaugleichen“ Erweiterungen oder Sanierungen ausgestellt werden. Er war Käufern, Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zugänglich zu machen und sollte ihnen Auskunft über die energetische Qualität des neu gebauten oder sanierten Gebäudes geben. Auch die nach Landesrecht zuständigen Behörden (in Bayern die unteren Bauaufsichtsbehörden) konnten eine Vorlage verlangen. Diese Regelung wurde unverändert in die EnEV 2007 übernommen.

Mit der EnEV 2007 werden Energieausweise stufenweise auch für bestehende Gebäude eingeführt. Es wird damit gerechnet, dass in Deutschland allein im Jahr 2008 etwa 2,5 Millionen solcher Energieausweise erstellt werden müssen.

Mit diesem neuen Energieausweis soll sich auch im Gebäudebestand jeder potenzielle Käufer oder Mieter ein Bild über den energetischen Zustand des Objekts machen können. Der Ausweis soll die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes anhand eines „Bandtachs“ schnell erfassbar veranschaulichen und z. B. Rückschlüsse auf zu erwartende Nebenkosten oder notwendige Investitionen ermöglichen. Er soll damit auch mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt schaffen und zusätzlich Anreize geben, vorhandene Energiesparpotenziale verstärkt zu realisieren. Neben der für den Nutzer interessanten Senkung von Heizkosten trägt die energetische Sanierung im Gebäudebestand auch maßgeblich zum Klimaschutz bei.

Der Energieausweis muss nach Inhalt und Aufbau einem in den Anlagen 6 bis 10 zur EnEV 2007 vorgegebenem Muster entsprechen und neben der Darstellung der energetischen Qualität auch begleitende Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungen der Energieeffizienz („Modernisierungsempfehlungen“) enthalten. Er besteht mindestens aus vier Teilen, einem allgemeinen Vorblatt, einem Definitions- und Erläuterungsblatt, dem eigentlichen Ausweisblatt mit Bandtacho – darin die energeti-

schen Angaben jeweils unterschieden nach Datengrundlage und Gebäudeart – und einem Blatt mit Modernisierungsempfehlungen. Insgesamt dient der Ausweis nur der Information und löst rechtlich keine Nachrüst- oder sonstigen Verpflichtungen aus.

3.1 Wann wird ein Energieausweis benötigt?

Ein Energieausweis im Gebäudebestand ist nur bei Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder beim (Neu)Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit auszustellen. Eine Aushändigung des Energieausweises schreibt die EnEV nicht vor; er muss den potenziellen Käufern, Mietern, Pächtern und Leasingnehmern lediglich „zugänglich“ gemacht werden (z. B. durch die Möglichkeit der Einsichtnahme im Büro des Verkäufers oder Vermieters). Der Energieausweis ist in der Regel für das gesamte Gebäude, nicht für die einzelne Wohn- oder Nutzungseinheit auszustellen. Befinden sich in einem Gebäude jedoch deutlich unterschiedliche Wohn- und Nichtwohnnutzungen, so muss je nach Flächenanteil und haustechnischer Ausstattung nach den Regelungen der EnEV 2007 „zoniert“ und gegebenenfalls für die jeweiligen Zonen oder Nutzungseinheiten ein eigener Energieausweis ausgestellt werden.

Für alle Gebäude, die nicht bereits aufgrund der früheren Wärmeschutzverordnung oder einer früher gültigen EnEV über Energiebedarfs- oder Wärmebedarfsausweise verfügen, gibt es je nach Gebäudetyp, Baujahr und Zustand des Gebäudes unterschiedliche Fristen. Energieausweise müssen zugänglich gemacht werden

- für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965 ab dem 1. Juli 2008,
- für später errichtete Wohngebäude ab dem 1. Januar 2009,
- für Nichtwohngebäude ab dem 1. Juli 2009.

Die Energieausweise sind zehn Jahre lang gültig. Danach müssen sie neu ausgestellt werden.

3.2 Welcher Energieausweis für welches Gebäude?

Die EnEV sieht für die Energieausweise im Gebäudebestand grundsätzlich zwei Varianten mit unterschiedlicher Datengrundlage vor – den *bedarfsorientierten* Ausweis („Energiebedarfsausweis“) oder den *verbrauchsorientierten* Ausweis („Energieverbrauchsausweis“).

ern) gibt es hier nur einen eingeschränkten statistischen Ausgleichseffekt im Vergleich zu einem Gebäude mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten. Ein Verbrauchsausweis ist allerdings deutlich kostengünstiger als ein Bedarfsausweis.

Energiebedarfsausweis

■ Energiebedarfsausweis:

Energiebedarfsausweise stellen einen unter normierten Bedingungen errechneten theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes dar. Bedarfsausweise müssen alle geometrischen, konstruktiven und energetischen Gebäudedaten erfassen, wodurch sie besonders aussagekräftig sind. Modernisierungsempfehlungen lassen sich aufgrund der umfangreichen Datengrundlage leicht und fundiert ableiten.

■ Energieverbrauchsausweis:

Energieverbrauchsausweise basieren auf dem tatsächlich gemessenen Energieverbrauch eines Gebäudes (z. B. auf der Grundlage der letzten drei Heizkostenabrechnungen – witterungsbereinigt). Grundsätzlich nachteilig für die Beurteilung des energetischen Zustands eines Gebäudes ist beim Energieverbrauchsausweis, wenn Nutzer stärker vom „vernünftigen“ (normierten) Nutzerverhalten abweichen. So kann z. B. ein sparsames und sehr energiebewusstes Nutzerverhalten zu einem Energieverbrauch führen, der über den eigentlichen energetischen Zustand des Gebäudes hinwegtäuscht. Besonders bei Wohngebäuden mit wenigen Wohneinheiten (insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 2

Energiebedarf

Endenergiebedarf CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²·a)

kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf („Gesamtenergieeffizienz“)

kWh/(m²·a)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV ²⁾

| | |
|--|---|
| <u>Primärenergiebedarf</u> | <u>Energetische Qualität der Gebäudehülle</u> |
| Gebäude Ist-Wert kWh/(m²·a) | Gebäude Ist-Wert H _f W/(m²·K) |
| EnEV-Anforderungswert kWh/(m²·a) | EnEV-Anforderungswert H _f W/(m²·K) |

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für | | | Gesamt in kWh/(m ² ·a) |
|---------------|--|------------|---------------------------|-----------------------------------|
| | Heizung | Warmwasser | Hilfsgeräte ³⁾ | |
| | | | | |
| | | | | |

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung Warmwasser

Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs- werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

1) freiwillige Angabe
2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen
3) ggf. einschließlich Kühlung
4) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

Welcher Ausweis auszustellen ist, hängt von der Größe, der Nutzung, dem Alter und der energetischen Qualität des Gebäudes ab.

■ Größere Wohngebäude und Nichtwohngebäude:

Für größere Wohngebäude ab fünf Wohneinheiten sowie für Nichtwohngebäude sieht die

5

fasst, fallen jedoch regelmäßig unter die vorher erläuterte allgemeine Pflicht, bei Verkauf, Vermietung usw. Energieausweise zugänglich zu machen.

■ **Denkmalgeschützte Gebäude:**

Einzelne denkmalgeschützte Gebäude oder auch Gebäude innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles sind von der Ausweispflicht bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing ausgenommen. Denkmalgeschützte Gebäude, für die Energieausweise öffentlich auszuhängen sind, fallen nicht unter diese Ausnahmeregelung.

3.3 Wer darf einen Energieausweis im Gebäudebestand ausstellen?

Hochschul- und Fachhochschulabsolventen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Maschinenbau, Elektrotechnik oder einer anderen technischen oder naturwissenschaftlichen Fachrichtung mit einem Ausbildungsschwerpunkt auf den genannten Gebieten dürfen uneingeschränkt für alle Gebäudearten Energieausweise im Gebäudebestand ausstellen.

Ausweise nur für Wohngebäude ausstellen dürfen Absolventen der Fachrichtung Innenarchitektur, staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker, deren Ausbildungsschwerpunkt auch die Beurteilung der Gebäudehülle oder die Beurteilung von Heizungs- oder Lüftungs- bzw. Klimaanlage erfasst und Personen, die für ein zulassungspflichtiges Bau-, Ausbau- oder anlagentechnisches Gewerbe oder für das Schornsteinfegerwesen die Voraussetzungen zur Eintragung in die Handwerksrolle erfüllen, sowie Handwerksmeister der zulassungsfreien Handwerke dieser Bereiche und Personen, die auf Grund ihrer Ausbildung berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbständig auszuüben.

Allerdings muss mit der genannten Grundqualifikation eine bestimmte Zusatzqualifikation kombiniert werden:

- Für Hochschul- und Fachhochschulabsolventen kann das ein Ausbildungsschwerpunkt im Bereich des energiesparenden Bauens oder nach dem Studium eine mindestens zweijährige einschlägige Berufserfahrung sein, alternativ auch eine erfolgreiche Fortbildung im energiesparenden Bauen (z.B. der Gebäudeenergieberater) oder eine öffentliche Bestellung als vereidigter Sachverständiger für ein Sachgebiet im Bereich des

Ausstellungsberechtigung nach § 21 EnEV



energiesparenden Bauens (wesentliche bau- oder anlagentechnische Tätigkeitsbereiche des Hochbaus).

- Die Fortbildung im energiesparenden Bauen oder auch die öffentliche Bestellung als vereidigter Sachverständiger gilt auch für alle anderen genannten Berufsgruppen als Zusatzqualifikation.

Unabhängig davon berechtigt eine Bauvorlage- oder Nachweisberechtigung für Neubauten nach Landesrecht ebenfalls zur Ausstellung von Energieauswei-

sen im Gebäudebestand im Rahmen der jeweiligen Bauvorlageberechtigung. Diese Bauvorlageberechtigung ersetzt Grund- und Zusatzqualifikation.

Für bestimmte Personengruppen sind einige Übergangsregelungen zur Ausstellungsberechtigung nach § 29 Abs. 4, 5 und 6 EnEV vorgesehen.

Für die Ausstellungsberechtigung ist keine gesonderte behördliche Zulassung oder Eintragung erforderlich.

4. Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung in Bayern

Die Bayerische Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung (ZVENEV) ist vom dafür federführend zuständigen Bayerischen Wirtschaftsministerium wegen des engen Zusammenhangs zur neuen Bayerischen Bauordnung (BayBO) zeitgleich mit deren Inkrafttreten am 1. Januar 2008 angepasst worden. Grundsätzliche Änderungen der Zuständigkeiten und Aufgabenverteilungen wurden dabei nicht vorgenommen.

Verordnungstexte und weitere Informationen zur EnEV 2007 sind auf den Internetseiten des Bayerischen Wirtschaftsministeriums und des Bayerischen Innenministeriums (Oberste Baubehörde) zu finden.



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 0180 1 201010 (3,9 Cent pro Minute aus dem dt. Festnetz; abweichende Preise aus Mobilfunknetzen) oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern der Bayerischen Staatsregierung.



Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
www.stmwivt.bayern.de

Oberste Baubehörde im Bayerisches Staatsministerium des Innern
www.stmi.bayern.de



HINWEIS

Seit 1. März 2010 gelten neue Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (BGBI. I 2009, S. 2409–2412), die u.a. neue Preisangabeverpflichtungen für Anbieter von (0)180er Rufnummern beinhalten.

Die Information über die Servicestelle der Bayerischen Staatsregierung wird daher wie folgt aktualisiert:



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 0180 1 201010 (3,9 ct/min aus dem deutschen Festnetz; Mobilfunkpreis maximal 42 ct/min) oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

