

# Energieausweis wird auch für bestehende Gebäude Pflicht

**Die kommende Energieeinsparverordnung 2007 ermöglicht Käufern, Mietern und Betreibern von Immobilien eine objektive Beurteilung der energetischen Qualität eines Gebäudes. Energieausweise werden zukünftig für alle Gebäudetypen Pflicht! Übergangsfristen sind aber vorgesehen.**

Mit der neuen "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparender Anlagentechnik bei Gebäuden", wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 auch genannt wird, sind erstmalig die Nichtwohngebäude, also auch Hotels, klassifiziert. Zur "Energetischen Bewertung von Gebäuden" hat deshalb das Deutsche Institut für Normung (DIN) in Berlin die Vornormreihe DIN V 18599 im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen entwickelt. Sie umfasst zehn Teile und ist auf Nichtwohngebäude anzuwenden. Diese neue Norm berücksichtigt alle Randbedingungen, nicht nur Heizung, Lüftung und Warmwasser, wie es die derzeit geltende Energieeinsparverordnung vorgibt, sondern bildet zukünftig auch die Parameter für Klimaanlage, Beleuchtung, passive Solarsysteme, den Sonnenschutz sowie der Belüftung ab.

## **Aktuelle Lage**

Am 1. Oktober 2007 tritt die Energieeinsparverordnung EnEV 2007 in Kraft. Mit der geplanten neuen Energieeinsparverordnung wird die Europäische Richtlinie 2002/91/EG zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in nationales Recht umgesetzt. Bei der noch bis 1. Oktober geltenden Energieeinsparverordnung 2004 ist der Energiebedarfsausweis nur für Neubauten oder bei wesentlichen baulichen Veränderungen von Bestandsgebäuden anzuwenden. Die bisherige Unterscheidung zwischen Gebäuden mit normalen Innentemperaturen und Gebäuden mit niedrigen Innentemperaturen entfällt in der EnEV 2007.

Neu ist zukünftig bei zu errichtenden Nichtwohngebäuden mit mehr als 1000 qm Nettogrundfläche die Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme auf Grundlage erneuerbarer Energieträger, Kraft-Wärme-Kopplung, Fern- und Blockheizung, Fern- und Blockkühlung oder Wärmepumpen vor Baubeginn zu berücksichtigen.

## **Energieausweis**

Mit der neuen EnEV 2007 wird auch der Energieausweis für den Bestand von Wohn- und Nichtwohngebäuden Pflicht. Der neue Energieausweis soll kostengünstig, leicht verständlich und bei Bestandsgebäuden auch Modernisierungsempfehlungen zur Steigerung der Effizienz enthalten. Zur Erstellung der Ausweise ist eine zeitintensive Begehung des Gebäudes durch den Nachweisersteller nicht zwingend erforderlich. Es werden Energieausweise für Wohngebäude und Energieausweise für Nichtwohngebäude unterschieden. Sie sind für eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren auszustellen. Eine Verlängerung ist nicht zulässig.

Zukünftig sind Eigentümer und Vermieter verpflichtet, im Falle des Verkaufs oder der Vermietung den potentiellen Käufern oder Neumieter einen Energieausweis zugänglich zu machen, spätestens dann unverzüglich wenn dieser verlangt wird. Gleiches gilt entsprechend für Verpächter und Leasinggeber oder beim Leasing eines Gebäudes oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit. Klimaanlage sind zukünftig nachweislich durch Sachverständige zu überprüfen. Wenn das Gebäude keine unterschiedliche Nutzung aufweist, dann ist der Energieausweis für das gesamte Gebäude auszustellen. Welche Nutzungen in Hotels vorliegen, ist anhand des Objektes zu beurteilen. Auch bei Hotels kann es große Unterschiede geben. Zum Beispiel: einfaches Hotel mit Frühstücksraum, Luxushotel mit verschiedenen Restaurants, Küchen, Schwimmbäder/Sauna

u.v.m. Tatsächlich können also die Verbrauchsdaten einzelner Nutzungseinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Bei Neubauten oder bei baulichen Änderungen an Bestandsgebäuden ist der "Bedarfsausweis" verbindlich vorgeschrieben. Für alle anderen Bestandsgebäude von Wohn- wie Nichtwohngebäuden können Energieausweise sowohl auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs als auch vielfach auf der Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs erstellt werden.

Vermieter, Verkäufer und Leasinggeber haben den Energieausweis für bestehende Nichtwohngebäude spätestens ab dem 1. Juli 2009 zugänglich zu machen. Die Energieeinsparverordnung 2007 bezieht Hotels mit mehr als 1000 qm Nettogrundfläche mit Publikumsverkehr derzeit nicht in die Aushangpflicht des Energieausweises an gut sichtbarer Stelle mit ein. Für Wohnbestand erbaut bis 31.12.1965 ist der Energieausweis bis 1. Juli 2008 Pflicht und für Wohngebäude ab 1966 erst ab 1. Januar 2009. Eine Nichteinhaltung der EnEV kann mit einer Ordnungswidrigkeit bestraft werden.

Interessierte finden weitere Informationen unter

[http://www.forum-verlag.com/Bau\\_und\\_Immobilien\\_EnEV\\_und\\_Energieausweise\\_2007.html](http://www.forum-verlag.com/Bau_und_Immobilien_EnEV_und_Energieausweise_2007.html)

Dipl.-Ing (FH) Werner Friedl, Architekt