

17. Dezember 2009

## **Neue Energieeinspar-Verordnung und jede Menge neue Missverständnisse**

**Besitzer, Verwalter, Käufer und Neumieter bestehender Gebäude  
müssen seit dem 1. Oktober 2009 die geänderte  
Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) anwenden**

Die Praxis zeigt, dass jede neue Fassung der Energieeinsparverordnung zu neuen Fragen führt. Eigentümer, Verwalter, potenzielle Käufer und Neumieter von bestehenden Wohnhäusern, Büro- und sonstigen Immobilien sind im Regel-Dschungel überfordert. Viele Fragen können selbst Fachleute oft nur schwer beantworten. Kein Wunder, dass es dabei zu Missverständnissen kommt. Die sieben häufigsten Irrtümer zur geänderten EnEV seit 1. Oktober 2009 erklärt Melita Tuschinski, Herausgeberin der Infoportals [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de) zur praktischen Anwendung der Energieeinsparverordnung.

### **1. Missverständnis: Wer mehr als ein Zehntel seiner Fensterfläche erneuert, muss alle Fenster nach der neuen EnEV sanieren.**

Nein, nur die erneuerten Fenster müssen den Wärmeschutz-Anforderungen der neuen EnEV 2009 entsprechen. Das gilt allerdings nicht für Besitzer, die höchstens ein Zehntel der gesamten Fensterfläche ihres Gebäudes erneuern. Diese müssen nur darauf achten, dass sie die geltende Norm für den Mindestwärmeschutz in Gebäuden einhalten und dass die erneuerten Fenster energetisch nicht schlechter sind als die alten.

### **2. Missverständnis: Wer mehr als ein Zehntel seiner Außenwände verändert, muss die Anforderungen der neuen EnEV 2009 erfüllen.**

Nein, wer seine Außenwand nur neu streicht, muss die EnEV nicht einhalten. Maßgeblich ist nicht nur die Fläche sondern auch die Art und Weise wie der Eigentümer seine Außenwand verändert. Wenn er sie beispielsweise ersetzt, erstmals einbaut, zusätzlich dämmt, mit Platten oder Mauerwerksvorsatzschalen bekleidet, muss er die neue EnEV einhalten. Die EnEV bestimmt für jedes Bauteil der Gebäudehülle – Außenwand, Dach, Fenster und Decke – welche Veränderungen dazu führen, dass die Verordnung greift.

**3. Missverständnis: Wer einen Anbau oder Ausbau größer als 50 Quadratmeter plant, muss das gesamte Gebäude auf Neubau-Standard bringen.**

Nein, nur der neue oder ausgebauten Gebäudeteil muss den Wärmeschutzanforderungen der EnEV 2009 für Neubauten genügen. Wenn der Anbau oder Ausbau zwischen 15 und 50 Quadratmeter groß ist, müssen die neuen oder sanierten Bauteile der Gebäudehülle – Außenwand, Fenster, Dach und Decken – nur den Wärmeschutzanforderungen der EnEV 2009 für Altbausanierung entsprechen.

**4. Missverständnis: Wer in seinem Haus oder Gebäude elektrische Speicherheizungen nutzt, muss diese unverzüglich ersetzen.**

Nein, die EnEV 2009 verbietet nur den Eigentümern von großen Häusern, mit mindestens sechs Wohnungen, ihre elektrischen Speicherheizungen zu betreiben, allerdings nach dem großzügigen Zeitplan der EnEV. Besitzer von Nichtwohnbauten betrifft diese Pflicht nur wenn die elektrische Speicherheizung über 500 Quadratmeter der Nutzfläche ihres Gebäudes beheizt. Wer trotz staatlicher Fördergelder seine Heizung nicht wirtschaftlich vertretbar ersetzen kann, muss dieser Pflicht nicht nachkommen.

**5. Missverständnis: Alle Fachleute – wie Techniker, Handwerker und Schornsteinfeger – die nach der EnEV 2009 Energieausweise im Wohnbestand bei Verkauf und Neuvermietung ausstellen, dürfen auch EnEV-Nachweise bei Modernisierung ausstellen.**

Nein, wer bei Neubau und Modernisierung die Energieausweise und EnEV-Nachweise ausstellt, bestimmt nicht die EnEV 2009, sondern allein das jeweilige Landesbaurecht. Es gibt also durchaus Fachleute, die zwar nach der EnEV 2009 im Bestand Energieausweise für Verkauf, Neuvermietung oder öffentlichem Aushang ausstellen, jedoch nach dem Landesbaurecht nicht berechtigt sind, bei Neubau und Modernisierung die EnEV-Nachweise auszustellen.

**6. Missverständnis: Wer seine Wohnung, Haus oder sonstiges Gebäude verkaufen oder neu vermieten will, kann frei wählen zwischen den Energieausweis aufgrund des berechneten Energiebedarfs (Bedarfsausweis) oder aufgrund des gemessenen, tatsächlichen Energieverbrauchs (Verbrauchsausweis).**

Nein, seit dem 1. Oktober 2008 dürfen Besitzer von kleinen alten Wohnhäusern, mit höchstens vier Wohnungen, keinen Verbrauchsausweis mehr ausstellen lassen, wenn das Haus die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1977) nicht erfüllt. Sie müssen einen Bedarfsausweis ausstellen lassen. Alle anderen Eigentümer von bestehenden Gebäuden dürfen auch weiterhin zwischen dem Bedarfs- und Verbrauchsausweis wählen.

**7. Missverständnis: Wer seine Wohnung, Haus oder sonstiges Gebäude verkauft oder neu vermietet muss potenziellen Kunden einen gültigen Energieausweis vorlegen.**

Nein, der Verkäufer oder Vermieter muss von sich aus nicht aktiv werden. Er muss nur dann seinen Kunden einen gültigen Energieausweis zeigen, wenn diese ihn fordern. Nach der EnEV 2009 haben potenzielle Käufer und Neumieter das Recht den Energieausweis zu verlangen und der Verkäufer oder Vermieter muss ihnen einen gültigen Ausweis „unverzüglich zugänglich machen“. Er könnte ihn beispielsweise im Flur oder Treppenhaus bei der Besichtigung aushängen.

((Infokasten: **Kostenfreies Info-Set zur neuen EnEV 2009**))

Wen die Energieeinsparverordnung betrifft, muss sich mit folgenden Fragen befassen:

- Welche EnEV-Fassung gilt für meine Gebäude?
- Wo finde ich den Text der EnEV 2009?
- Wer ist dafür verantwortlich, dass ich die EnEV 2009 einhalte?
- Wer überprüft, ob ich die EnEV 2009 einhalte?
- Wie vermeide ich Bußgelder?

Antworten auf diese Fragen und weitere Informationen finden sich im Infoportal [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de). Das Merkblatt „Energie-Nachweise für Gebäude“ sowie in Kürze auch die Broschüre „Kurzinformatio zum Energieausweis und EnEV 2009“ stehen als kostenfreies Info-Set zum Download bereit.

**Über EnEV-online:**

*Seit zehn Jahren betreibt Melita Tuschinski, Freie Architektin in Stuttgart, das Fachportal [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de) und schlägt damit die Brücke von der Energieeinsparverordnung in die Praxis. Ihren kostenfreien EnEV-Newsletter erhalten alle zwei Wochen rund 12.000 Abonnenten. Im Rahmen von Online-Workshops beantworten Experten auf [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de) Praxisfragen zum Energieausweis und zur EnEV.*

**Pressekontakt für weitere Fragen:**

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien

**Melita Tuschinski**, Dipl.-Ing./UT, Freie Architektin

Bebel-Strasse 78, D-70193 Stuttgart

Telefon: + 49 (0) 7 11 / 6 15 49 26

Telefax: + 49 (0) 7 11 / 6 15 49 27

E-Mail: [info@tuschinski.de](mailto:info@tuschinski.de)

Internet: [www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de)

