

4. Was beachten?

Bauen auf der sicheren Seite: Rechtlicher Rahmen bei Sanierungsmaßnahmen

Je nach Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen sind verschiedene Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zu beachten.



Die Regelwerke im Baubereich ändern sich häufig, daher sollten Sie sich frühzeitig über den aktuellen Stand informieren.



Da es zahlreiche Gesetze und Verordnungen gibt, die bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen beachtet werden müssen, haben wir eine Auswahl von Regelungen getroffen, die bei der Sanierung von Wohngebäuden besonders wichtig sind.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die EnEV legt unter anderem Mindestanforderungen für Wärmeschutz und Haustechnik bei neuen und bestehenden Gebäuden fest und regelt die Erstellung von Energieausweisen. Folgende Regelungen der **derzeit gültigen Fassung** vom 1. Mai 2014 sollten Sie besonders beachten:

- Beim Neubau von geheizten (oder gekühlten) Gebäuden gilt die EnEV in jedem Fall.
- Bei bestehenden Gebäuden muss die EnEV beachtet werden, wenn mehr als 10 Prozent der Fläche von Außenwänden, Fenstern, Dach oder Geschossdecken saniert werden oder wenn die Heizung erneuert wird.
- Es gibt Nachrüstverpflichtungen für bestehende Gebäude, die unabhängig von einem Sanierungsvorhaben gelten.
- Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung muss ein Energieausweis vorgelegt werden.

Mindestanforderungen für den Wärmeschutz bei einer Sanierung

In der EnEV wird der maximal zulässige Wärmedurchgang durch ein Bauteil geregelt. Die in der Tabelle genannten Wärmedurchgangskoeffizienten (= U-Werte, siehe Glossar) dürfen nicht überschritten werden. Je kleiner der U-Wert, desto besser ist der Wärmeschutz.

Bauteil, das saniert wird	max. zulässiger U-Wert [W/(m ² K)]
Außenwände	0,24
Fenster (U _w)	1,3
Haustür (U _D)	1,8
Geneigtes Dach und oberste Decke	0,24
Flachdach	0,2
Kellerdecke	0,3

Mindestanforderungen bei Sanierung nach EnEV 2014

Nachrüstverpflichtungen

Diese betreffen alte Heizkessel, Rohrleitungen sowie unbeheizte Speicher- und Spitzböden.

- Standard-Heizkessel müssen ausgetauscht werden, wenn sie älter als 30 Jahre sind. Diese Austauschpflicht gilt nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel (siehe Glossar und Kapitel III, 2).
- Bisher ungedämmte, zugängliche Heizungs- und Warmwasser-Rohrleitungen sowie Armaturen in nicht beheizten Räumen müssen gedämmt werden.
- Die oberste Geschossdecke zum nicht ausgebauten Dachraum (Speicher oder Spitzboden) muss gedämmt werden, wenn sie nicht den Mindestwärmeschutz (siehe Glossar) nach DIN 4108-2 erfüllt.

Bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen der Eigentümer bereits vor dem 1. Februar 2002 gewohnt hat, gelten diese Verpflichtungen erst im Falle eines Eigentümerwechsels. Der neue Eigentümer hat nach dem Erwerb zwei Jahre Zeit, die Nachrüstungen durchzuführen.

Energieausweis

Der Energieausweis ist ein amtliches Dokument, das den Ist-Zustand eines Gebäudes beschreibt und der Information von Käufern und Mietern dient. Er gibt außerdem Auskunft über sinnvolle und wirtschaftliche Modernisierungsmöglichkeiten. Diese müssen nicht zwingend umgesetzt werden.

Mit den Novellierungen der EnEV haben sich auch manche Festlegungen verändert, die den Energieausweis betreffen (Aussehen des Formulars, Pflichten des Vermieters/Verkäufers, Bußgelder u.s.w.).

Es gibt zwei rechtlich gleichwertige Ausweisarten:

- **Verbrauchsausweis:** Grundlage der Bewertung ist der tatsächliche Energieverbrauch für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung der letzten drei Jahre.
- **Bedarfsausweis:** Grundlage der Bewertung ist die energetische Qualität des Gebäudes und der Heiztechnik (unabhängig vom Verbrauchsverhalten der Nutzer).

Der Bedarfsausweis ist zwingend vorgeschrieben für:

- Neubauten
- bestehende Wohngebäude mit 1 – 4 Wohneinheiten, die NICHT mindestens bei der Errichtung oder durch nachträgliche Sanierung der Wärmeschutzverordnung (WSchV) 1977 entsprechen

Freie Wahl zwischen beiden Ausweisarten gilt für:

- bestehende Wohngebäude ab 5 Wohneinheiten
- bestehende Wohngebäude mit 1 – 4 Wohneinheiten, die mindestens der Wärmeschutzverordnung (WSchV) 1977 entsprechen
- Nichtwohngebäude

Denkmalgeschützte Gebäude benötigen keinen Energieausweis.

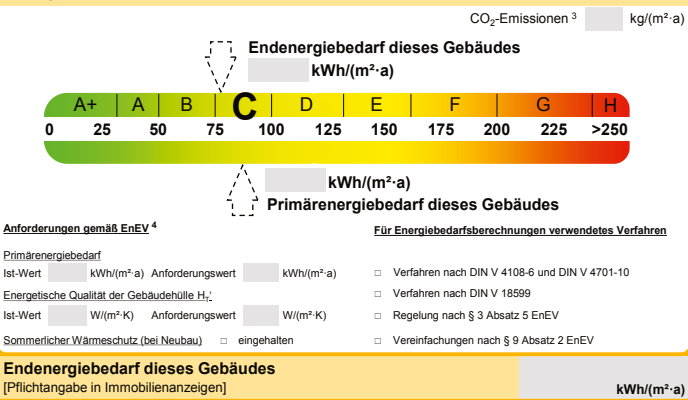
Ein Energieausweis ist 10 Jahre gültig und muss danach erneuert werden. **Die Ausstellung eines Energieausweises**

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. ...

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ²
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“) 2

Energiebedarf



Energieausweis, Ausschnitt aus Seite 2 des Formulars: Energiebedarf eines Mehrfamilienhauses

umfasst keine Energieberatung. Diese für eine Kauf- oder Sanierungsentscheidung wichtige Grundlage sollte separat in Anspruch genommen werden.

Energieausweisaussteller finden Sie in einer regionalen Liste unter www.altbauplus.de oder überregional auf der Seite der Deutschen Energie-Agentur (dena) unter www.zukunft-haus.info.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Wenn eine Immobilie verkauft oder vermietet werden soll, müssen in eine Anzeige unter anderem einige Angaben aus dem Energieausweis übernommen werden, zum Beispiel die energetischen Kennwerte.

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Das EEWärmeG schreibt vor, dass ein Teil des Wärmebedarfs bei Neubauten und nach umfangreichen Sanierungen aus erneuerbaren Energien gedeckt werden muss. Dafür können Sonnenwärme, Erdwärme, Umweltwärme oder auch Biomasse verwendet werden. Alternativ ist es möglich, Fernwärme oder Mini-BHKWs (Blockheizkraftwerke) einzusetzen oder den Wärmeschutz des Gebäudes deutlich besser als (von der EnEV) vorgeschrieben auszuführen.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Deutschland muss bestimmte EU-Regelungen innerhalb festgesetzter Fristen umsetzen. Außerdem sollen EnEV und EEWärmeG zusammengeführt und vereinfacht werden. Daher soll in Zukunft das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) entstehen. **Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Broschüre befand sich das Gesetz noch im Entwurf.** Erkundigen Sie sich gerne bei uns nach dem aktuellen Stand der Dinge.

Weitere Regelungen bei Einsatz oder Erneuerung von Heiztechnik

Neben den übergreifenden Vorschriften der EnEV bzw. des EEWärmeG sind im Bereich Heiztechnik wichtig:

- Ökodesign-Richtlinie
- Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)
- Aachener Festbrennstoffverordnung

Ökodesign-Richtlinie: Energielabel für Heizungsanlagen

Die EU-weit gültige Richtlinie betrifft alle Produkte, die Energie verbrauchen. Bereits seit 2005 legt sie die umweltgerechte Gestaltung sowie Mindestanforderungen für die Energieeffizienz fest. Seit dem 26. September 2015 ist diese Richtlinie für Haus- und Wohnungseigentümer bekannter und konkreter geworden, weil nun neue Heizkessel und Warmwasserbereiter ein Energielabel tragen müssen. Ab 2018 tragen auch Einzelraumheizungen einen solchen Aufkleber (außer Stromheizungen).

Für Einzelgeräte und Gerätekombinationen desselben Herstellers erstellt der Produzent das Label selbst. Bei der Verwendung von Komponenten verschiedener Hersteller muss der ausführende Fachhandwerker das Kombinationslabel erstellen und haftet für dessen Richtigkeit.

Handwerker sind verpflichtet, einem Angebot das Energielabel zusammen mit einem ausführlichen Produktdatenblatt beizulegen. Anders als bei Elektrogeräten werden beim Heizungslabel Anlagen bewertet, die mit unterschiedlichen Energieträgern – zum Beispiel Öl, Gas oder Holzpellets – betrieben werden. Dadurch ist die Abstufung der Effizienzklassen so grob, dass man nur unterschiedliche Heiztechniken miteinander vergleichen kann, nicht aber zwei Produkte derselben Heiztechnik. Ein Beispiel: Wärmepumpen bekommen immer A+ oder A++, alle Gas- und Öl-Brennwertkessel fallen grundsätzlich in die Klasse A.



Bei der Bewertung und Einstufung der Heizkessel wird nicht berücksichtigt, in welchem Gebäude sie eingebaut werden und ob sie für den geplanten Einsatz geeignet sind. Dies zu beurteilen, bleibt nach wie vor Sache des fachkundigen Handwerkers oder Energieberaters.

Sind Gas- oder Öl-Niedertemperaturkessel verboten?

Nein, sie sind nicht grundsätzlich verboten, aber diese veraltete Technik soll weitgehend vom Markt verschwinden. Eine andere Regelung der Ökodesign-Richtlinie besagt nämlich, dass neue Geräte zur Heizung oder Warmwasserbereitung nicht schlechter sein dürfen als Klasse „A“. Diese erreichen Geräte mit Niedertemperaturtechnik in der Regel nicht.

Allerdings gibt es einige Ausnahmen wie beispielsweise Gas-Etagenheizungen in Mehrfamilienhäusern, die an einen Schornsteinzug angeschlossen sind, der die Anforderungen einer Brennwertnutzung nicht erfüllen kann. Außerdem dürfen Lagerbestände noch verkauft werden.

Energieeffizienzlabel für alte Heizungen

Im Gegensatz zum EU-weit gültigen Energieeffizienzlabel für Neuanlagen gibt es das Label für Altanlagen nur in Deutschland. Ähnlich wie das EU-Label macht auch das Energielabel für Altanlagen lediglich eine Aussage zum Heizkessel allgemein und nicht zu seiner konkreten Effizienz und Funktion im jeweiligen Gebäude.

- Das Label für Altanlagen betrifft Gas- und Öl-Heizkessel bis 400 kW Nennleistung, die älter sind als 15 Jahre.
- Seit 2016 wird die Etikettierung durch die Bezirks-schornsteinfeger durchgeführt.
- Für Eigentümer ist die Etikettierung kostenfrei, aber verpflichtend.

Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)

Die 1. BImSchV legt unter anderem fest, welche Grenzwerte Heizkessel bei Abgasverlusten und Emissionen (siehe Glossar) einhalten müssen. Sie gilt für kleine und mittlere Feuerungsanlagen, welche in Wohngebäuden üblich sind. Außerdem regelt sie den zulässigen Schadstoffausstoß von Feuerungsanlagen in Einzelräumen (zum Beispiel Kaminöfen).

Je nach Typ, Wirkungsgrad und Alter müssen Öfen nach und nach außer Betrieb genommen oder mit Filtern

nachgerüstet werden. Jeder Hauseigentümer ist verpflichtet, seine Heizung regelmäßig vom Schornsteinfeger überprüfen zu lassen. Seit dem 31. Dezember 2014 gelten die Grenzwerte der sogenannten Stufe 2.

Aachener Festbrennstoffverordnung

Die Aachener Festbrennstoffverordnung gilt bereits seit dem 9. Oktober 2010 und ist eine regional begrenzte Maßnahme im Luftreinhalteplan der Stadt Aachen. Während die 1. BImSchV auch Öl- oder Gas-Einzelöfen betrifft, bezieht sich die Aachener Verordnung nur auf Einzelöfen, die mit festen Brennstoffen (zum Beispiel Holz oder Kohle) betrieben werden und eine Nennwärmeleistung von 4 bis 15 Kilowatt erreichen.

Die in Aachen geltenden Grenzwerte für den Ausstoß von Kohlenstoffmonoxid und Feinstaub sind bei Neuanlagen mit der Stufe 2 der 1. BImSchV identisch. Für bestehende Anlagen sind die Grenzwerte deutlich strenger: In Aachen ist nur die Hälfte der Schadstoffmenge erlaubt, die bundesweit möglich ist.

- Neuanlagen:
0,04 g/m³ Staub und 1,25 g/m³ Kohlenstoffmonoxid
- Anlagen im Bestand (= Inbetriebnahme vor Oktober 2010):
0,075 g/m³ Staub und 2,0 g/m³ Kohlenstoffmonoxid

Das neue Energieeffizienzlabel für Heizungen

