



DIGNUS ■ DE Foto: Beek100 / GFDL

Energiesparen am Haus

Der Klimaschutz erlangt immer stärkere Bedeutung. Die Europäische Union erlässt stetig strengere Auflagen an einzelne Nutzergruppen, damit die ehrgeizigen Energieeinsparziele erreicht werden.

Auch Gebäude müssen abhängig von ihrer baulichen Situation bestimmte Kriterien erfüllen, um einen möglichst geringen Energieverbrauch aufweisen zu können.

Welche Maßnahmen sind besonders effektiv?

In Betracht kommen eine Vielzahl von Maßnahmen, um Bestandsgebäude energetisch zu modernisieren und hierbei die gesetzlichen Vorgaben auch zu erfüllen. Hierbei sind die beim Nutzer „beliebtesten Maßnahmen“ und die optisch Erkennbaren nicht stets die effektivsten und oft auch problematisch.

- › Beispielsweise ist im Vergleich zur Fassadendämmung und/oder zur Erneuerung der Heizungsanlage der Einbau neuer Isolierglasfenster weniger effektiv.

Technische und rechtliche Bedingungen

Bei der vom Eigentümer, Vermieter und Wohnungseigentümer durchzuführenden Gebäudesanierung sind die bautechnischen Voraussetzungen, die zivil- und auch nachbarrechtlichen Voraussetzungen und insbesondere auch die steuerlichen Gegebenheiten der Modernisierungsmaßnahmen zu beachten.

Beratung dringend empfohlen

Aufgrund der Vielzahl der gesetzlichen Regelungen und der damit verbundenen möglichen Problematik empfiehlt Haus & Grund jedem Eigentümer, sich vor der Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen eingehend von Fachleuten beraten zu lassen.

- › Die örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlungen bieten Ihnen entsprechende fachliche Beratungen an.
- › Informieren Sie sich rechtzeitig und geraten Sie nicht in die Klimafalle, aus der Sie sich teuer herauskaufen müssen.



Haus & Grund

Ihr Berater bei der energetischen Gebäudesanierung

Beratungsangebot der Ortsvereine und des Landesverbandes

Allen Mitgliedern steht neben den Beratungsangeboten der Ortsvereine auch ein solches über den Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V. zur Verfügung.

Beratung der Ortsvereine nach Angebot der jeweiligen Geschäftsstelle. Beratung des Landesverbandes jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle unter der unten genannten Telefonnummer oder per E-Mail.

› Beratung zu rechtlichen Fragen:

Modernisierungsankündigung, Kostenumlage, rechtliche Pflichten und Möglichkeiten, bedingte und unbedingte Maßnahmen, Nachbarschaftsrecht

› Beratung zu Baufragen:

Technische Beratung, Fragen zum Energieausweis, energetischer Gebäudesanierung, Fördermittelberatung, Beratung zu Steuerfragen

Ihr Ortsverein

Haus & Grund®

Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund Berlin
Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
Potsdamer Straße 143 · 10783 Berlin
Telefon: (030) 216 34 36 · Fax: (030) 216 98 23
E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de
www.haus-und-grund-berlin.de

Haus & Grund

Ihr Berater bei der energetischen Gebäudesanierung



Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Nachrüstverpflichtungen

- › In § 10 EnEV 2009 sind die Mindestanforderungen an die Heizungsanlage sowie an die Ausführung der obersten Geschossdecke eines Gebäudes festgelegt. Außerdem dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt wurden, nicht mehr betrieben werden.

Ferner sind folgende Forderungen zu erfüllen:

- › Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich in unbeheizten Räumen befinden, sind zu dämmen.
- › Ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Decken oder das darüber liegende Dach sind so zu dämmen, dass der U-Wert maximal $0,24 \text{ W} / (\text{m}^2\text{K})$ beträgt.
- › Ungedämmte begehbare oberste Decken oder das darüber liegende Dach sind ebenso bis 31. Dezember 2011 zu dämmen.

Ausnahmen

- › Gebäude am Stichtag 1. Februar 2002 selbst genutzt, Zweifamilienhaus am Stichtag zumindest teilweise selbst genutzt. Ausnahmen gelten bei Gebäuden, die nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen und von denen wenigstens eine vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Hier besteht die Pflicht zur Nachrüstung erst spätestens zwei Jahre nach einem Eigentümerwechsel.
- › Außerdem gelten Ausnahmen, so weit die für die Erfüllung der Anforderungen notwendigen Aufwendungen nicht in angemessener Zeit erwirtschaftet werden können. In einem solchen Fall ist die Befreiung gemäß § 25 EnEV 2009 als Fall unbilliger Härte zu beantragen.

Zuständigkeiten

Zur Nachrüstung ist der Eigentümer bzw. Betreiber der Anlage bzw. des Gebäudes verpflichtet. Die Fristen zur Nachrüstung gibt die EnEV 2009 in § 10 und § 10a vor. Die Nichteinhaltung einer geforderten Nachrüstung bzw. die Nichteinhaltung der EnEV 2009 stellt einen Mangel im Sinne des BGB dar (§ 437 und § 634 BGB).

Energieausweis

In einem Energieausweis werden die wichtigsten Daten eines Gebäudes sowie seine Energiebilanz dargestellt. Als Kennwert für die Energiebilanz wird die für das Gebäude in einem Jahr benötigte Energie pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet $[\text{kWh} / \text{m}^2 \text{ a}]$. Mit Hilfe dieses Kennwertes lässt sich dann ein Gebäude in einer Farbskala gemäß Mustervorlage der EnEV 2009 einordnen. Diese reicht vom nicht modernisierten Gebäude bis zum Passivhaus.

Die Ermittlung des oben genannten Kennwertes erfolgt auf Basis normierter Berechnungsmethoden bzw. einheitlicher Erhebungszeiträume auf Grundlage des

- › theoretischen Energiebedarfs oder
- › des tatsächlichen Energieverbrauchs.

Bei Nichtwohngebäuden (z. B. Schulen, Bürogebäuden, Verkaufsräumen, etc.) ist neben dem Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung auch der Energieverbrauch für Kühlung, Lüftung und eingebaute Beleuchtung zu ermitteln. Darüber hinaus beinhaltet ein Energieausweis auch Vorschläge zu Modernisierungsmöglichkeiten durch die der Energieverbrauch eines Gebäudes weiter reduziert werden kann.

Unabhängig von baulichen Veränderungen an einem Gebäude ist der Energieausweis grundsätzlich jedem Kauf-, Pacht- oder Mietinteressenten auf Verlangen vorzulegen bei:

- › Verkauf eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks
- › Verkauf eines grundstücksgleichen Rechts an einem bebauten Grundstück (Gebäude mit Erbbaurecht)
- › Wohnungs- oder Teileigentumsverkauf oder Miete, Pacht oder Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung bzw. einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

Baudenkmäler sind von dieser Regelung ausgenommen.

Durchführungsvorschriften

EnEV §26, 26a: Für die Einhaltung der EnEV ist der Eigentümer bzw. Bauherr zuständig. Verantwortlich sind auch alle vom Bauherrn beauftragten Personen in ihrem jeweiligen Wirkungskreis. Ausführende Firmen der entsprechenden Fachbereiche haben dem Bauherrn bei Änderung oder Einbau von Bau- oder Anlageteilen die Einhaltung der EnEV 2009 in Form einer Fachunternehmererklärung zu bestätigen.

Von Amts wegen ist die jeweilige Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Der Bezirksschornsteinfegermeister überprüft im Rahmen der Feuerbeschau die Einhaltung der anlagentechnischen Anforderungen.

EnEV DV Berlin

Wärmeschutznachweise für Neubauten, bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden, Dachausbauten (nach EnEV 2009) und Erweiterungen von Gebäuden von mehr als 50 m^2 müssen nicht nur von einem Sachkundigen (gem. § 21 EnEV) erstellt werden, sondern von einem zugelassenen Prüfsachverständigen für energetische Gebäudeplanung geprüft und deren Richtigkeit bestätigt werden. Einschließlich der stichprobenartigen Kontrolle der Ausführung auf der Baustelle.

Fachunternehmererklärungen sind vom Bauherrn aufzubewahren und der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen und/oder dem evtl. Rechtsnachfolger (Käufer) zu übergeben.

Eine Liste der zugelassenen Sachverständigen finden Sie bei der Berliner Architektenkammer und der Baukammer.

Kosten und rechtliche Aspekte

Vor der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ist zu klären, ob die aufzuwendenden Kosten vollumfänglich beim Eigentümer/Vermieter verbleiben, oder ob die Kosten anteilig an den Mieter weiter gegeben werden können.

Insbesondere ist im Mietrecht zu beachten der Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit den Mietern, das Vorliegen und die rechtzeitige Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 554 Absatz 2 BGB; eine ordnungsgemäße Ankündigung ist Voraussetzung für den Duldungsanspruch des Vermieters und eine spätere Kostenumlage. Die Ermittlung und Angabe von Reparaturkosten, die erfolgreiche, notfalls gerichtliche Durchsetzung der Modernisierungsduldung, Ansprüche des Mieters während der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen (Minderung, Aufwendungsersatz usw.) und die ordnungsgemäße Kostenumlage im Rahmen der Mieterhöhung. Hier sind zu beachten die Form der Umlagenerklärung, die Höhe und der Zeitpunkt der Umlage, der anzuwendende Umlageschlüssel u.v.m. Zu klären sind mögliche Kombinationen mit anderen Mieterhöhungsmöglichkeiten (z.B. Vergleichsmietensystem).

Bei Baumaßnahmen im Außenbereich ist das Rechtsverhältnis zum Nachbarn zu klären.

Bei Wohnungseigentümergeinschaften sind die Pflichten des Verwalters und die Rechte der Eigentümer, die Voraussetzungen von Beschlüssen in der Eigentümerversammlung und die Verteilung der aufzuwendenden Kosten abzuklären.