

# ***EnEV 2009***

## ***Pflichten des Verwalters bei Sanierung im Bestand, was sagt die ENEV?***

### **➤ *Grundsätze***

**Referent: Dipl. Ing. Peter Fritzsche**

Öbuv Sachverständiger für das Maurer- und Betonbauerhandwerk

***Auberg 1, 09116 Chemnitz***

*Email: info@fritzsche-bausanierung.de*



## EnEV 2009

### Haftungsfragen

- Die **EnEV 2002** hat die Wärmeschutzverordnung (WSVO) und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV) zusammengeführt und gleichzeitig das *Niedrigenergiehausniveau* eingeführt.
- Mit der **EnEV 2007** wurde der *Gebäudeenergieausweis* eingeführt und die *Nichtwohngebäude* einbezogen. Die Anforderungen an den Energiebedarf neuer Gebäude sowie bei der Änderung bestehender Gebäude wurden nicht erhöht, ebenso wurden die Regelungen zur Luftdichtheit, dem Mindestwärmeschutz und den Wärmebrücken nicht verschärft.



## *EnEV 2009*

### *Haftungsfragen*

Die **EnEV 2009** folgt den Meseberger Beschlüssen der Bundesregierung vom August 2007, mit dem Ziel den **Energiebedarf** für Heizung und Warmwasser bei Wohngebäuden bis 2020 in zwei Schritten **um je 30 %** zu reduzieren und den **Anteil** der **erneuerbaren Energien** zu steigern.



## Anforderungen an den Energiebedarf bei **Neubauten**

Mit der EnEV 2009 wird für Wohngebäude das Referenzgebäudeverfahren, wie bei Nichtwohngebäuden, eingeführt. Für das Referenzgebäude erfolgt die Berechnung des Jahres- Primärenergiebedarfs QP nach der Referenzausführung

## **Energieausweis bei Neubauten**

Energieausweise werden bei Neubauten auf der Grundlage der Planung und damit des berechneten Energiebedarfs ausgestellt. Der Nachweis des Energiebedarfs ist Bestandteil der Baugenehmigungsplanung



## Energieausweise für Neubauten und bestehende Gebäude

Grundsätzlich gilt, dass der **Bauherr bzw. Gebäudeeigentümer** sicherzustellen hat, dass ein Energieausweis ausgestellt wird:

- bei Neubauten,
- bei der Änderung von bestehenden Gebäuden sowie
- bei der Erweiterung eines Gebäudes mit beheizten oder gekühlten Räumen um mehr als die Hälfte der Nutzfläche.

**Auf Verlangen** hat der Eigentümer den Energieausweis **den Behörden vorzulegen**.

**Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung** muss potenziellen Interessenten ein Energieausweis einschließlich der Modernisierungsempfehlungen nach den Mustern der EnEV **zugänglich** gemacht werden:

- • Anlage 6: Muster Energieausweis Wohngebäude
- • Anlage 7: Muster Energieausweis Nichtwohngebäude
- • Anlage 10: Muster Modernisierungsempfehlungen

Das **Fehlen eines Energieausweises** ist gemäß § 27 Absatz 2 Nummer 1 eine **Ordnungswidrigkeit** und daher für den Eigentümer von Bedeutung.



## § 9 Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

(1) **Änderungen** im Sinne der Anlage **3 Nummer 1 bis 6** bei beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden sind so auszuführen, dass die in Anlage 3 festgelegten **Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Die Anforderungen des Satzes 1 gelten als erfüllt, wenn** die Höchstwerte der Tabelle 5 eingehalten werden.

(3) Absatz 1 ist **nicht anzuwenden** auf Änderungen von Außenbauteilen, **wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 vom Hundert der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes** betrifft.



**Auslegung zu § 9 Absatz 3 EnEV 2009 ( Begriffsbestimmung „Bauteil“ )**

**Frage:**

Die in § 9 Absatz 1 EnEV 2009 gestellten Anforderungen an bestimmte Änderungen von Außenbauteilen bestehender Gebäude gelten nach § 9 Absatz 3 EnEV nicht, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes beträgt. Wie ist in diesem Zusammenhang die „jeweilige gesamte Bauteilfläche“ zu bestimmen?



***Antwort:***

....

3. Zur Ermittlung der „jeweiligen gesamten Bauteilfläche des Gebäudes“ sind demzufolge die **Bauteile in der Weise zusammenzufassen**, wie es die Gliederung der Anlage 3 EnEV in den Nummern 1 (Außenwände), 2 (Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster und Glasdächer), 3 (Außentüren), 4.1 (Steildächer) und 4.2 (Flachdächer), 5 (Wände und Decken gegen unbeheizte Räume, Erdreich und nach unten an Außenluft) und 6 (Vorhangfassaden) vorgibt, und ihre **einzelnen Flächen zur „jeweiligen gesamten Bauteilfläche“ aufzuaddieren**.



## Anlage 3 (zu den §§ 8 und 9)

# Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen und bei Errichtung kleiner Gebäude; Randbedingungen und Maßgaben für die Bewertung bestehender Wohngebäude

## 1 Außenwände

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen Außenwände

- a) ersetzt, erstmalig eingebaut oder in der Weise erneuert werden, dass
- b) Bekleidungen in Form von Platten oder plattenartigen Bauteilen oder Verschalungen sowie Mauerwerks-Vorsatzschalen angebracht werden,
- c) Dämmschichten eingebaut werden **oder**
- d) bei einer bestehenden Wand mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten größer  $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$  der Außenputz erneuert wird,

sind .....



## Anlage 3 (zu den §§ 8 und 9)

### Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen und bei Errichtung kleiner Gebäude; Randbedingungen und Maßgaben für die Bewertung bestehender Wohngebäude

#### 2 Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster und Glasdächer

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen außen liegende Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster und Glasdächer in der Weise erneuert werden, dass

- a) das gesamte Bauteil ersetzt oder erstmalig eingebaut wird,
- b) zusätzliche Vor- oder Innenfenster eingebaut werden oder
- c) die Verglasung ersetzt wird,

sind ....



## Anlage 3 (zu den §§ 8 und 9)

### Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen und bei Errichtung kleiner Gebäude; Randbedingungen und Maßgaben für die Bewertung bestehender Wohngebäude

#### 3 Außentüren

Bei der Erneuerung von Außentüren dürfen nur Außentüren eingebaut werden, deren Türfläche einen Wärmedurchgangskoeffizienten von  $2,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  nicht überschreitet. Nr. 2 Satz 2 bleibt unberührt.

*( Nr.2 Satz 2 : „Satz 1 gilt nicht für Schaufenster und Türanlagen aus Glas.“)*



## Anlage 3 (zu den §§ 8 und 9)

### Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen und bei Errichtung kleiner Gebäude; Randbedingungen und Maßgaben für die Bewertung bestehender Wohngebäude

#### 4 Decken, Dächer und Dachsrägen

##### 4.1 Steildächer

Soweit bei Steildächern Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sowie Decken und Wände (einschließlich Dachsrägen), die beheizte oder gekühlte Räume nach oben gegen die Außenluft abgrenzen,

- a) ersetzt, erstmalig eingebaut oder in der Weise erneuert werden, dass
- b) die Dachhaut bzw. außenseitige Bekleidungen oder Verschalungen ersetzt oder neu aufgebaut werden,
- c) innenseitige Bekleidungen oder Verschalungen aufgebracht oder erneuert werden,
- d) Dämmschichten eingebaut werden,
- e) zusätzliche Bekleidungen oder Dämmschichten an Wänden zum unbeheizten Dachraum eingebaut werden,

sind ...



## Anlage 3 (zu den §§ 8 und 9)

### Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen und bei Errichtung kleiner Gebäude; Randbedingungen und Maßgaben für die Bewertung bestehender Wohngebäude

#### 5 Wände und Decken gegen unbeheizte Räume, Erdreich und nach unten an Außenluft

Soweit bei beheizten Räumen Decken oder Wände, die an unbeheizte Räume, an Erdreich oder nach unten an Außenluft grenzen,

- a) ersetzt, erstmalig eingebaut oder in der Weise erneuert werden, dass
- b) außenseitige Bekleidungen oder Verschalungen,  
Feuchtigkeitssperren oder Drainagen angebracht oder erneuert,
- c) Fußbodenaufbauten auf der beheizten Seite aufgebaut oder erneuert,
- d) Deckenbekleidungen auf der Kaltseite angebracht oder
- e) Dämmschichten eingebaut werden,

sind ...



## **Anlage 3 (zu den §§ 8 und 9)**

### **Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen und bei Errichtung kleiner Gebäude; Randbedingungen und Maßgaben für die Bewertung bestehender Wohngebäude**

#### **6 Vorhangfassaden**

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen Vorhangfassaden in der Weise erneuert werden, dass das gesamte Bauteil ersetzt oder erstmalig eingebaut wird, sind die Anforderungen nach Tabelle 1 Zeile 2d einzuhalten. Werden bei Maßnahmen nach Satz 1 Sonderverglasungen entsprechend Nr. 2 Satz 2 verwendet, sind abweichend von Satz 1 die Anforderungen nach Tabelle 1 Zeile 3 c einzuhalten.



## EnEV 2009 Haftungsfragen

Als **Verantwortliche** für die Einhaltung der Energieeinsparverordnung war **bisher** ausschließlich der Bauherr bzw. Eigentümer benannt.

Um den Vollzug der Verordnung zu stärken, ist § 26 (2) ergänzt worden, wonach **auch Personen verantwortlich** sind, die im **Auftrag des Bauherrn tätig werden und energiesparende Maßnahmen** umsetzen. Damit sind Planer bzw. Unternehmer mit in die Verantwortung hineingenommen, allerdings nur im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises. Dies entspricht den ohnehin geltenden Regelungen in der Landesbauordnung.



## 55 Unternehmer (SächsBO)

(1) Jeder Unternehmer ist für die **mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung** der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle **verantwortlich**. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.



## 87 Ordnungswidrigkeiten (SächsBO)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

...

11. als Bauherr, Entwurfsverfasser, **Unternehmer**, Bauleiter oder als deren Vertreter den Vorschriften der 53 Abs. 1, 54 Abs. 1 Satz 3, **55 Abs. 1** oder 56 Abs. 1 **zuwiderhandelt.**



## **27 Ordnungswidrigkeiten (EnEV)**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des 8 Abs. 1 Nr. 1 des

Energieeinsparungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. entgegen 3 Absatz 1 ein **Wohngebäude** nicht richtig errichtet,

2. entgegen 4 Absatz 1 ein **Nichtwohngebäude** nicht richtig errichtet,

3. entgegen 9 Absatz 1 Satz 1 **Änderungen** ausführt,...

(3) Ordnungswidrig im Sinne des 8 Absatz 1 Nummer 3 des

Energieeinsparungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig **entgegen**

**26a Absatz 1 eine Bestätigung** nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig

vornimmt.



## **26a Private Nachweise (EnEV)**

- (1) Wer geschäftsmäßig an oder in bestehenden Gebäuden Arbeiten
1. zur Änderung von Außenbauteilen im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1,
  2. zur Dämmung oberster Geschossdecken im Sinne von § 10 Absatz 3 und 4, auch in Verbindung mit Absatz 5 ...
- durchführt, hat dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen dieser Verordnung entsprechen  
**(Unternehmererklärung).**
- (2) Mit der Unternehmererklärung wird die Erfüllung der Pflichten aus den in Absatz 1 genannten Vorschriften nachgewiesen. Die Unternehmererklärung ist von dem Eigentümer mindestens fünf Jahre aufzubewahren. Der Eigentümer hat die Unternehmerklärungen der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.



## Checkliste zur Unternehmererklärung nach EnEV 2009 §26a

Eine Unternehmererklärung **ist auszustellen** wenn

Gemäß EnEV 2009 § 9 Absatz 1 Satz 1

- eine Änderung von Außenbauteilen unter Einhaltung der nach EnEV2009 Anlage 3 festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten erfolgt ist.

Gemäß EnEV 2009 §10 (Nachrüstungspflichten) Absätze 3 und 4

- die oberste Geschossdecke (begehbar bzw. nicht begehbar aber zugänglich) gedämmt wurde und der Wärmedurchgangskoeffizient  $0,24\text{W}/(\text{m}^2\text{ K})$  nicht überschreitet,
- das darüber liegende Dach gedämmt wurde und damit die Anforderung als erfüllt gilt,
- in Verbindung mit Absatz 5 die Pflicht der Nachrüstung erst mit einem Eigentümerwechsel vorgenommen wurde.

Die folgenden Anlagenteile erstmalig eingebaut oder ersetzt wurden:

- Heizkessel und sonstigen Wärmeerzeugungssysteme (§13),
- Verteilungseinrichtungen oder Warmwasseranlagen (§14),
- Klimaanlage oder sonstige Anlagen der Raumluftechnik (§15)



## Checkliste zur Unternehmererklärung nach EnEV 2009 §26a

Eine Unternehmererklärung ist **nicht erforderlich** wenn

- Gemäß EnEV 2009 § 9 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1  
die **Anforderungen als erfüllt gelten**, weil insgesamt der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 und der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Tabelle 2, um nicht mehr als 40 % überschritten werden, z. B. eine genehmigungsbedürftige Änderung
- Gemäß EnEV 2009 § 10 (Nachrüstungspflichten) Absatz 6  
die erforderlichen **Aufwendungen nicht** durch Einsparungen in einer angemessenen Frist **zu erwirtschaften sind**,
- nach EnEV 2009 § 24  
eine **Ausnahme** gegeben ist (Baudenkmal, besonders erhaltenswerte Bausubstanz) oder auf Antrag an die zuständige Behörde die Ziele der EnEV durch andere Maßnahmen erreicht werden,
- nach EnEV 2009 § 25 Absatz 1  
eine **Befreiung** der zuständigen Landesbehörde vorliegt (z. B. wegen eines unangemessenen Aufwandes oder einer unbilligen Härte).



*Muster einer Unternehmerklärung als Bestandteil der Rechnung*

**Unternehmererklärung  
nach § 26 a Abs. 1 EnEV 2009**

Hiermit bestätigen wir, dass die von uns geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 entsprechen.

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift



# Muster einer Unternehmererklärung als Anlage zur Rechnung

## Unternehmererklärung nach § 26 a Abs. 1 EnEV 2009

Hiermit bestätigen wir,  
die **Firma**

.....  
.....  
.....

(Straße, Hausnummer)  
(Postleitzahl, Ort)

dem Eigentümer

.....  
.....  
.....

(Name)  
(Straße, Hausnummer)  
(Postleitzahl, Ort)

dass die von uns

an dem Gebäude

.....  
.....

(Straße, Hausnummer)  
(Postleitzahl, Ort)

geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen der  
Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 entsprechen.

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift



*EnEV 2009*  
*Haftungsfragen*

**Mangelbegriff –BGB**  
**633 Abs. 2 BGB**

(2) Das Werk ist **frei von Sachmängeln**, wenn es die *vereinbarte Beschaffenheit* hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann.

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt."



## § 4 Ausführung VOB/B

3. Hat der Auftragnehmer **Bedenken** gegen die **vorgesehene Art der Ausführung** (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die **Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile** oder gegen die **Leistungen anderer Unternehmer**, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich - möglichst schon vor Beginn der Arbeiten - **schriftlich mitzuteilen**; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.

## § 13 Mängelansprüche VOB/B

3. Ist ein Mangel zurückzuführen auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers, auf die von diesem gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers, **haftet der Auftragnehmer**, *es sei denn, er hat die ihm nach § 4 Nr. 3 obliegende Mitteilung gemacht.*



Der Auftragnehmer nimmt den Auftraggeber auf Zahlung des restlichen Werklohnes aus einem Bauvertrag über die Errichtung eines Wohnhauses in Anspruch. Die Auftragnehmerin hat eine Subunternehmerin mit dem Einbau einer Fußbodenheizung beauftragt. Die Parteien streiten über Mängel an der Fußbodenheizung. Die Auftraggeberin beanstandet, dass diese nicht mit thermostatischen Raumtemperaturreglern ausgestattet ist, die gemäß EnEV erforderlich sind. Die Auftragnehmerin macht geltend, die Fußbodenheizung sei nicht mangelhaft, da die vereinbarte Heizung eingebaut worden sei und die erforderliche Raumtemperatur tatsächlich erreicht wird. Die Parteien haben in dem Bauvertrag die Geltung der VOB/B vereinbart, abweichend hiervon aber die Gewährleistung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des BGB geregelt.

***Ist die Leistung mangelhaft ?***



**Urteil des OLG Brandenburg vom 02.10.2008 (Az.: 12 U 92/08)**

*Eine Fußbodenheizung ist mangelhaft, wenn zwar die erforderliche Raumtemperatur erreicht wird, jedoch die Anforderungen der EnEV nicht eingehalten werden. Dies gilt auch, wenn das eingebaute Heizsystem der vertraglichen Vereinbarung entspricht*



**an alle Mitgliedsunternehmen per e-Mail**

**RS058/2010**

## **Neue Rechtsprechung zu Wärmedämmung und Bebauungsgrenzen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Anbringung von Dämmschichten auf Fassaden z. B. in Form eines Wärmedämm-Verbundsystems müssen Grundstücksgrenzen und Bauabstände peinlich genau beachtet werden. Gegebenenfalls sind nachbarschaftsrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Bei Nichtbeachtung baurechtlich vorgegebener **Grenzabstände** bzw. einer **Überbauung** des Nachbargrundstücks kann ein Rechtsstreit bis hin zum Rückbau der Wärmedämmung drohen. Das Modernisierungs-Magazin hat in seiner Ausgabe 11/2010 in einem Artikel drei aktuelle Gerichtsurteile zu diesem Themenkomplex veröffentlicht. Den Inhalt können Sie der beigefügten Anlage entnehmen. Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. RA Klaus Bertram  
Hauptgeschäftsführer

RS058, neue Rechtsprechung.pdf



**Dr. Justus Achelis, DIBt\***

**Auslegung zu § 9 Absatz 1 Satz 1 i. V. m. Anlage 3 Nr. 1  
Buchstabe d) EnEV 2009 (Putzerneruerung)**

....

Inwiefern gilt die Anforderung nach Anlage 3 Nr. 1, Buchstabe d) EnEV auch bei einer **Grenzbebauung**?

....

5. Bei einer Grenzbebauung, bei der die EnEV-konforme Dämmschichtdicke dazu führen würde, dass der Bauherr das Grundstück des Nachbarn überbaut, entfällt insoweit die Pflicht zur Einhaltung der von der EnEV geforderten Dämmschichtdicke. Dies gilt jedoch nicht, wenn auf Grund von landesrechtlichen Regelungen (z. B. in den Landesnachbarrechtsgesetzen) eine Pflicht des Nachbarn zur Duldung des Überbaus besteht.



***Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit***

