

Energetische Sanierung:

Welche Maßnahmen sind für Hauseigentümer Pflicht und was ist empfehlenswert?

von Dipl.-Ing. (FH) Alexander Lyssoudis, Vorstandsmitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
veröffentlicht in der Bayerischen Staatszeitung vom 17. Februar 2012

Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung von Wohn- und Nichtwohngebäuden sind zu einem motivierenden Faktor in der Bauwirtschaft geworden. Aber welche Maßnahmen sind wirklich sinnvoll und welche sind verpflichtend? Antworten gibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009.

Die Pflichten unterscheiden sich je nachdem, ob ein Eigentümer sein Haus selbst bewohnt oder es vermietet. Für Eigentümer, die ihr Gebäude selbst bewohnen, ergeben sich keine Nachrüstverpflichtungen aus der EnEV 2009. Diese kommen erst bei einem Eigentümerwechsel auf den neuen Besitzer zu. Wer vermietet oder in einer Eigentümergemeinschaft ist, für den ist dagegen §10 gem. EnEV maßgeblich.

In vier Punkten müssen Eigentümer, die vermieten, nachrüsten:

Heizkessel, die älteren Baujahrs sind als Oktober 1978, müssen ausgetauscht werden. Auch ungedämmte und warmgehende Leitungen außerhalb von beheizten Räumen müssen gedämmt werden. Die obersten Geschossdecken müssen auf einen maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 0,24W/m²K gedämmt werden. Zudem sind Vermieter verpflichtet, witterungsgeführte Regelungen nachzurüsten, also beispielsweise Heizsysteme zu installieren, die die Außentemperatur erkennen und die entsprechende Leistungsabgabe danach ausrichten.

Zusätzlich verpflichtet die EnEV auch zur Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen auf Grundlage des Baujahres bzw. der letzten Generalüberholung. In den meisten Fällen muss dies bis Ende 2019 erfolgen. Auch sind Eigentümer dazu angehalten, bei Klimaanlagen ab einer Größe von 12kW Leistungsbedarf für Gebäudekühlung eine energetische Inspektion durch einen Fachmann durchführen zu lassen. Unberührt von der EnEV bleiben die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die die Feuerschau durch den Schornsteinfeger regeln.

Weitere verpflichtende Maßnahmen zur energetischen Sanierung lassen sich aber in der Regel erst ableiten, wenn der Eigentümer vorhat, an seinem Gebäude wesentliche bauliche Maßnahmen vorzunehmen. Zur Beurteilung dieser Pflichten sowie eventuell zusätzlich ratsamer Maßnahmen ist in jedem Fall ein Fachmann hinzuzuziehen: Im Rahmen einer energetischen Begutachtung des Gebäudes bewertet er die erforderlichen Ertüchtigungen bautechnisch und wirtschaftlich. Solche energetischen Begutachtungen sollten Ingenieure mit entsprechender Zusatzausbildung zum Energieberater durchführen. Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau bietet auf ihrer Website eine „Planersuche“ an, die dem Verbraucher hilft, einen kompetenten und unabhängigen Energieberater in seiner Nähe zu finden. Die dort gelisteten Ingenieure haben die nötigen Fachkenntnisse in technischer Gebäudeausrüstung und Gebäudebauphysik und entwickeln exakt auf den Einzelfall zugeschnittene Sanierungsstrategien. Ein guter Energieberater kennt die ideale Reihenfolge verschiedener Maßnahmen – genau hier kann der Verbraucher bares Geld sparen.

Üblich sind Untersuchungen der Heizungsanlage, die im Rahmen eines sowieso anstehenden Austausches evtl. auf einen anderen Energieträger umgestellt werden kann. Zudem werden die typischen Energiefresser eines Gebäudes unter die Lupe genommen, allen voran Schwachstellen in der Gebäudehülle wie Fenster und Rolladenkästen, Bauteilanschlüsse zu angrenzenden Bauwerksteilen oder das Dach. Schon der Austausch einer alten Heizungspumpe durch eine mit energieeffizienter

Antriebstechnik kann innerhalb kürzester Zeit wirtschaftlich sein. Der hydraulische Abgleich des Heizungsrohrnetzes, eine vorgezogene Entkalkung von Warmwasserbereitern, die korrekte Einstellung der Reglerparameter einer Heizungsanlage oder eine Brennerwartung sind oft unterschätzte Kleinmaßnahmen, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, den Energiebedarf eines Gebäudes zu senken.