

Der Bau- sachverständige

Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit

- Verformung am verklebten Dielenboden
- Tauwasser- und Schimmelbildung an Dachflächenfenstern
- Fußbodenaufbauten nach Feuchteschäden
- Haftung bei Ausführungen außerhalb der a.a.R.d.T.
- Neue Regeln zur Energieeinsparung in Gebäuden
- Abschied von der Abnahme als normativer Imperativ



Reguvis

Fraunhofer IRB | Verlag

1 2023

Neue Regeln zur Energieeinsparung in Gebäuden

Der Bund will den Verbrauch von Gas und Strom senken und verordnet für Wohnhäuser, öffentliche Nichtwohngebäude und Unternehmen kurz- und mittelfristige Maßnahmen

Der Beitrag stellt die kurz- und mittelfristigen Maßnahmen zur Energieeinsparung nach zwei aktuellen Verordnungen (EnSikuMaV und EnSimiMaV) sowie ihre Auswirkungen für die EneV-Praxis dar.

1. Energie einsparen

Robert Habeck, Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz, brachte es am 24.08.2022 auf den Punkt: »Die Bundesregierung verfolgt konsequent ihre Politik, um von russischen Energielieferungen unabhängig zu werden. Es kommt aber auch ganz wesentlich darauf an, deutlich mehr Gas einzusparen: in der öffentlichen Verwaltung, in Unternehmen, in möglichst vielen Privathaushalten. Dafür leisten die heute im Kabinett verabschiedeten Verordnungen einen wichtigen Beitrag...«

Die verordneten Maßnahmen dienen, wie Habeck betonte, auch der Umsetzung der Einsparvorgaben der Europäischen Union. Die EU-Staaten hatten sich verpflichtet, ihren Gasverbrauch ab August 2022 um mindestens 15 Prozent zu verringern. Das Bundeskabinett hatte auch in diesem Sinne am 24.08.2022 weitere Energiesparmaßnahmen beschlossen. Diese sollten kurz- und mittelfristig helfen, die Energieversorgung zu sichern: Büroflächen und Gebäude sollten weniger beheizt sowie Denkmäler und Werbeflächen zu bestimmten Zeiten nicht mehr beleuchtet werden. Die kurzfristigen Vorgaben galten ab 01.09.2022 und die mittelfristigen Maßnahmen traten ab 01.10.2022 in Kraft.

2. Zwei neue Verordnungen

Die beiden Beschlüsse des Bundeskabinetts zur Energieeinsparung führten zu zwei neuen gesetzlichen Regelungen: einer kurzen »Winterverordnung« und einer längeren »Zwei-Jahre-Verordnung« wie folgt:

- **Kurzfristig – EnSikuMaV:** Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenver-

ordnung – EnSikuMaV)¹ trat kurz danach am 01.09.2022 in Kraft und gilt nur sechs Monate, d.h. bis Ende Februar 2023.

- **Mittelfristig – EnSimiMaV:** Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMaV)² benötigte und erhielt am 16.09.2022 auch die Zustimmung des Bundesrats. Sie trat am 01.10.2022 in Kraft und gilt bis 30.09.2024.

Die Bundesregierung versprach sich durch das neue Regelungspaket in den Jahren 2023 und 2024 bis zu 10,8 Milliarden Euro Energiekosteneinsparungen bei privaten Haushalten, Unternehmen und der öffentlichen Hand. Im ersten Jahr sollten es 4,97 Milliarden Euro und im zweiten Jahr 5,86 Milliarden Euro sein. Dabei wurden die im August 2022 geltenden Marktpreise für Endverbraucher von Gas und Strom zugrunde gelegt. Ebenso bestand die Hoffnung, dass Maßnahmen wie der hydraulische Abgleich und für eine bessere Effizienz in der Industrie zu deutlich längeren Energiekosteneinsparungen führen würden.

Beide Verordnungen bildeten neben der Befüllung der Gasspeicher und der Senkung des Erdgasverbrauchs in der Stromerzeugung die dritte Säule des Energiesicherungspakets. Die Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich waren und sind als Vorsorgemaßnahmen ausgestaltet. Sie sollen den Energieverbrauch senken, um eine Mangelsituation zu vermeiden oder gegebenenfalls abzumildern. Für die Durchsetzung der neuen Rechtspflichten schafften die Verordnungen keine besonderen Regelungen. Es gelten die allgemeinen zivil- und öffentlich-rechtlichen Grundsätze.

3. Kurzfristige Vorgaben

Die sechs Monate dauernde »Winterverordnung« sieht schonende Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in Privathaushalten vor und könnte nächsten Winter eventuell wieder gelten. Sie

1 BGBl I 2022, 1446–1449.

2 BGBl I 2022, 1530–1532.



Abb. 1: Es lohnt sich, die Thermostate etwas niedriger einzustellen, um Energie und Kosten zu sparen. Foto: M. Tuschinski

ermöglicht Mietern die Raumtemperaturen in ihren Wohnungen auch dann freiwillig abzusenken, wenn sie vertraglich eine höhere Mindesttemperatur vereinbart haben als der Schutz der Gebäudesubstanz es erfordern würde. Zusätzliche Informationspflichten sollen sicherstellen, dass Mieter von steigenden Gaspreisen rechtzeitig erfahren, um sie zum sparsamen Heizverhalten anzureizen. Betreiber privater Schwimm- und Badebecken dürfen diese nicht energieintensiv beheizen. Öffentliche Nichtwohngebäude spielen bei der Energieeinsparung eine Vorreiterrolle. In staatlichen Arbeitsstätten wird die Mindestraumtemperatur um einen Grad abgesenkt und als Höchsttemperatur festgelegt. In den Arbeitsstätten der Privatwirtschaft ist eine solche Absenkung auch zulässig. Gemeinschaftsflächen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, bleiben unbeheizt. Zum Händewaschen reicht kaltes Wasser, deshalb werden dezentrale Durchlauferhitzer abgeschaltet. Auch leuchtende bzw. lichtemittierenden Werbeanlagen sind nachts untersagt. Dies soll den Energieverbrauch insbesondere im Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungssektor reduzieren. Gebäuden und Bau- denkmäler werden nur ausnahmsweise beleuchtet. Tabelle 1 zeigt einen Überblick der neuen Vorgaben.

4. Mittelfristige Vorgaben

Die zwei Jahre währende Verordnung verpflichtet zu mittelfristig wirksamen Maßnahmen. Ihre Eingangformel stellt auch klar, in welchem rechtlichen Rahmen diese Vorgaben entstanden und was sie bewirken sollen. Das Energiesicherungsgesetz (EnSiG)³ ermächtigt die Bundesregierung in bestimmten Fällen wirksame Rechtsverordnung zu erlassen. § 30 EnSiG (Präventive Maßnahmen zur Vermeidung eines Krisenfalls; Verordnungsermächtigung) regelt die Details. Diese Verordnungen sollen vermeiden, dass die Energieversorgung gefährdet oder gestört wird, insbesondere wenn Kohle, Erdgas oder Erdöl knapp zu werden drohen. Die neuen Vorgaben sollen den Verbrauch von Erdöl und Erdölzerzeugnissen, von sonstigen festen, flüssigen und gasförmigen Energieträgern sowie von elektrischer Energie senken.

³ EnSiG: Energiesicherungsgesetz vom 20.12.1974, BGBl I 1974, 3681, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 20.12.2022 (BGBl I 2022, 2560).

EnSimiMaV Inhaltsübersicht

§ 1 Anwendungsbereich

Titel 1: Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Heizungsanlagen

§ 2 Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

§ 3 Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Titel 2: Maßnahmen zur Energieeinsparung in der Wirtschaft

§ 4 Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen

§ 5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

4.1. Geltungsbereich

§ 1 EnSimiMaV (Anwendungsbereich) legt fest, dass diese Verordnung die technischen Maßnahmen zur Energieeinsparung in Gebäuden regelt. Auch verpflichtet sie Unternehmen passende Systeme zum Energiemanagement umzusetzen.

4.2 Heizungsanlagen optimieren

Das erste Maßnahmenpaket dieser Verordnung setzt den Fokus auf die Heizungsanlagen. Damit ihre Energieeffizienz steigt, sollen diese wie verordnet geprüft, optimiert und hydraulisch abgeglichen werden. § 2 EnSimiMaV (Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung) regelt die Details. Angesprochen sind Eigentümer von Gebäuden, in denen Anlagen genutzt werden, die Wärme mit Hilfe von Erdgas erzeugen. Die Verordnung verpflichtet sie die Heizung prüfen und optimieren zu lassen. Das Ergebnis muss ein schriftlicher Bericht sein, auch als Nachweis, dass die Betroffenen ihrer Pflicht nachgekommen sind. Dabei interessiert insbesondere, ob die zum Heizungsbetrieb einstellbaren technischen Parameter hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind. Auch gilt es zu klären, ob die Heizung hydraulisch abzugleichen ist, ob effiziente Heizungspumpen im Heizsystem eingesetzt werden und inwieweit Rohrleitungen und Armaturen gedämmt werden müssen. Wenn der Gebäudeeigentümer einen Betreiber beauftragt hat, muss dieser die genannten Pflichten erfüllen, wobei der Eigentümer weiterhin verpflichtet bleibt.

Die Bundesregierung begründet die Vorgaben⁴: »Die beschriebenen Inspektionsverfahren sind in der Fachwelt bekannt und werden seit Jahren angewendet. Die einzelnen Komponenten der Heizungsanlage werden bei der Anwendung des Verfahrens beurteilt (überwiegend visuell und anhand vorhandener Parameter) und im Prüfkatalog qualitativ eingestuft. Für die Prüfung wird ein durchschnittlicher Zeitrahmen von unter einer Stunde angesetzt. Gegenstand der Prüfung [...] ist eine Untersuchung, ob die Heizungsanlage optimal läuft.«

4.3 Regelmäßige Optimierungsmaßnahmen

Die Verordnung listet Maßnahmen, die bei Heizungsanlagen regelmäßig notwendig sind, wenn sie optimal funktionieren sol-

⁴ Begründung EnSimiMaV: BR-Drs. 407/22 vom 25.08.22.

Tabelle 1: Überblick der kurzfristigen Maßnahmen nach EnSikuMaV vom 01.09.2022 bis 28.02.2023

§	Titel des Paragraphen	Regelungen	Betroffene
1	Anwendungsbereich	Energiesparmaßnahmen: Wohnräume, Schwimmbecken, Badebecken, Nichtwohnbauten, Baudenkmäler, Unternehmen	Die jeweils angesprochenen zuständigen Personen
2	Begriffsbestimmungen	Arbeitsstätte, Arbeitsraum, Öffentliches Gebäude, Wohngebäude, Nichtwohngebäude, Gemeinschaftsflächen	Die jeweils angesprochenen zuständigen Personen
Titel 1: Maßnahmen zur Energieeinsparung in Privathaushalten			
§ 3	Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter	(1) Vereinbarungen in Mietverträgen zu Mindesttemperaturen gelten nicht mehr, jedoch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten. (2) Gilt auch für bestehende Mietverträge.	Mieter von Wohnungen und Wohnhäusern, sowohl mit neuen als auch bestehenden Verträgen
§ 4	Verbot der Nutzung bestimmter Heizungsarten für Schwimm- und Badebecken	In Gebäuden oder zugehörigen privaten Gärten dürfen private, nichtgewerbliche, innen- oder außenliegenden Schwimm-, Bade- und Aufstellbecken nicht mit Gas oder mit Strom aus dem Stromnetz beheizt werden. Ausnahmen: Badebecken für therapeutische Anwendungen.	Eigentümer von Wohngebäuden mit Schwimm-, Bade- und Aufstellbecken
Titel 2: Maßnahmen zur Energieeinsparung in öffentlichen Nichtwohngebäuden			
§ 5	Verbot der Beheizung von Gemeinschaftsflächen	Flächen, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, bleiben unbeheizt. Ausnahmen: Schutz von Technik, Gegenständen oder Stoffen. Ausnahmegebäude: medizinische Einrichtungen, Behindertenhilfe, Schulen, Kindertagesstätten, usw.	Zuständige Betreiber
§ 6	Höchstwerte für die Lufttemperatur in Arbeitsräumen in öffentlichen Nichtwohngebäuden	Je nach Art der Tätigkeit in einem Arbeitsraum darf er maximal auf 12 °C bis 19 °C beheizt werden. Ausnahmen: medizinische Einrichtungen, usw. (siehe die Ausnahmen zu § 5).	Zuständige Betreiber
§ 7	Trinkwassererwärmungsanlagen in öffentlichen Nichtwohngebäuden	(1) Dezentrale Durchlauferhitzer oder Warmwasserspeicher zum Händewaschen ausschalten. Ausnahme: wenn sie aus hygienischen Gründen erforderlich sind. (2) Warmwassertemperaturen senken und Legionellen-Risiko vermeiden. Ausnahmen: Betrieb von Duschen für betriebliche Nutzung. (3) Ausnahmen: medizinische Einrichtungen, Behindertenhilfe, Schulen, Kindertagesstätten, usw.	Zuständige Betreiber
§ 8	Beleuchtung von Gebäuden und Baudenkmälern	(1) Nur Sicherheits- und Notbeleuchtung erlaubt sowie kurzzeitige Beleuchtungen bei Kulturveranstaltungen und Volksfesten. (2) Verbot gilt nicht bei Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder zur Abwehr anderer Gefahren.	Zuständige Betreiber
Titel 3: Maßnahmen zur Energieeinsparung in Unternehmen			
§ 9	Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden	(1) Bis 30.09.2022 informieren zum Energieverbrauch der letzten Abrechnungsperiode, voraussichtliche Energiekosten und Einsparungen bei Reduktion der Raumtemperatur. (2) Mehrfamilienhäuser (MFH) mit über 10 Wohnungen individuell informieren zur Wohneinheit. (3) MFH mit über 10 Wohnungen informieren zu Verbraucherorganisationen und Energiespar-Kampagnen des BMWK. (4) MFH mit höchstens 9 Wohnungen – Informationen der Gas-/Wärmelieferanten unverzüglich an die Mieter weiterleiten.	Gas- und Wärmelieferanten, die Eigentümer von Wohngebäuden, Eigentumswohnungen oder Nutzer von Wohneinheiten als Endkunden leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefern
§ 10	Ladentüren und Eingangssysteme im Einzelhandel	Ladentüren von beheizten Einzelhandel-Geschäften nicht offenhalten, außer wenn sie als Fluchtweg dienen.	Eigentümer und Betreiber von Einzelhandel-Läden
§ 11	Nutzungseinschränkung für beleuchtete Werbeanlagen	Werbeanlagen nicht zwischen 22 Uhr und 6 Uhr beleuchten. Ausnahmen: Ortshinweise, Verkehrssicherheit, usw.	Zuständige Betreiber
§ 12	Mindestwerte der Lufttemperatur für Arbeitsräume in Arbeitsstätten	Die in § 6 Absatz (1) genannten Höchstwerte für die Lufttemperatur gelten als Mindesttemperaturwerte.	Zuständige Mitarbeiter in Unternehmen
§ 13	Inkrafttreten, Außerkrafttreten	Die Verordnung galt vom 1. September 2022 bis einschließlich 28. Februar 2023.	Zuständige Behörde nach Recht des jeweiligen Bundeslandes

len. Wenn das Prüfergebnis der Inspektion zeigt, dass Optimierungspotential hinsichtlich aller oder einzelner Maßnahmen besteht, müssen diese durchgeführt werden. Dies kann entfallen, wenn die entsprechenden Maßnahmen bereits durchgeführt wurden oder wenn die Heizungsanlage mit Blick auf ihre Wirkung bereits optimal läuft. In jedem Fall muss der inspizierende Fachmann den Gebäudeeigentümer oder Nutzer auf mögliche weitergehende Einsparmaßnahmen hinweisen. Dabei muss er auf etwaige negative Auswirkungen auf die Bausubstanz Rücksicht nehmen. Dies könnte bei Maßnahmen zur Reduzierung von Innenraumtemperaturen der Fall sein.

4.4 Verpflichtende Leistungen

Die verordneten Maßnahmen umfassen folgende Arbeiten:

- 1 die Vorlauftemperatur absenken oder die Heizkurve bei großen Fehleinstellungen optimieren;
- 2 die Nachtabsenkung und -abschaltung aktivieren oder andere, passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizungsanlage; Betreiber informieren zu Sommerabschaltungen, Urlaubsabsenkungen und Anwesenheitssteuerungen, usw.;
- 3 den Zirkulationsbetrieb optimieren und den Gesundheitsschutz berücksichtigen;
- 4 die Warmwassertemperaturen absenken und den Gesundheitsschutz berücksichtigen;
- 5 die Heizgrenztemperatur absenken, um die Heizperiode und -tage zu verringern;
- 6 den Gebäudeeigentümer oder Nutzer über weitergehende Maßnahmen informieren.

4.5 Prüfungstermine und Fachkundige

Das schriftliche Ergebnis der Prüfung kann als Nachweis der Pflichterfüllung gelten. Wenn ein Optimierungsbedarf besteht, müssen die entsprechenden Maßnahmen bis 15.09.2024 durchgeführt werden. Der verbleibende Zeitraum bis zum Ende der Geltungsdauer der Verordnung soll auch denjenigen Gebäudeeigentümer eine Vollzugsmöglichkeit eröffnen, die der Pflicht erst



Abb. 2: Seit dem 01.01.2023 erhöht das geänderte Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023) den Neubaustandard

kurz vor dem Fristende nachkommen. Die Heizungsprüfung und Optimierungen sollen anlässlich von Tätigkeiten der fachkundigen Personen durchgeführt werden. Dies könnte beispielsweise während der Feuerstättenschau des Schornsteinfegers oder anlässlich von Heizungswartungsarbeiten sein. Die beauftragten Fachleute sollten auch auf die Möglichkeit eines hydraulischen Abgleichs hinweisen. Den Nachweis der Heizungsprüfung kann der Fachmann auch im Rahmen des hydraulischen Abgleichs erbringen. Nur fachkundigen Personen können eine Heizungsanlage prüfen. Dazu zählen Schornsteinfeger, Installateure und Heizungsbauer sowie Ofen- und Luftheizungsbauer. Die Details der Zulassungsfähigkeit regelt die Handwerksordnung (HwO)⁵. Ebenfalls prüfberechtigt sind Energieberater, die in der Energieeffizienz-Expertenliste der Deutschen Energie-Agentur (dena) für die Förderprogramme des Bundes⁶ gelistet sind.

4.6 Ausnahmen von der Prüfungspflicht

Wenn ein Gebäude mit Hilfe eines standardisierten Systems zum Energie-, Umweltmanagement oder Gebäudeautomation verwaltet wird, entfällt die Pflicht seine Heizung zu prüfen. Dies ist auch der Fall, wenn innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Inkrafttreten der Verordnung, d.h. vom 01.10.2020 bis 30.09.2022, eine vergleichbare Prüfung ergeben hat, dass kein weiterer Optimierungsbedarf besteht. Als Maßstab für die Vergleichbarkeit gilt der weiter oben vorgeschriebene Maßnahmenkatalog.

4.7 Hydraulischer Abgleich

Die Vorgaben des § 3 EnSimiMaV (Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung) sollen das Optimierungspotenzial für Heizungsanlagen im Bestand effektiv anheben. Die Eingrenzung auf große Gebäude erlaubt, nach Begründung der Bundesregierung »anteilig und absolut höhere Einsparungen, während der Aufwand für die Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen nicht proportional mit der Gebäudegröße steigt.« Und weiter heißt es dazu: »Der begrenzten Verfügbarkeit an qualifizierten Fachkräften wird durch die Eingrenzung auf große Gebäude Rechnung getragen. Es wird angenommen, dass der hydraulische Abgleich in Verbindung mit den weiteren genannten Optimierungsmaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gleichermaßen zu Einsparungen von bis zu 8 kWh/m² führt. Durch die Maßnahme können bis zu 11 Terawattstunden Gas eingespart werden.«

4.8 Betroffene Gebäude und Zeiträumen

Die Vorgaben betreffen Gaszentralheizungssysteme in Gebäuden. Diese gilt es hydraulisch abzugleichen nach dem folgenden Zeitplan:

- **Große Gebäude bis zum 30.09.2023.** Dazu gehören Nichtwohngebäude mit mindestens 1.000 Quadratmeter (m²) beheizter Fläche, die unter das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁷ fallen sowie Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten.
- **Kleinere Gebäude bis zum 15.09.2024.** Dazu gehören Wohnbauten mit mindestens sechs Wohneinheiten.

5 HwO: Handwerksordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.09.1998 (BGBl I 1998, 3074; BGBl I 2006, 2095), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.11.2022 (BGBl I 2022, 2009).

6 <https://www.energie-effizienz-experten.de>.

7 GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl I 2020, 1728), geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl I 2022, 1237).



Abb. 3: Die »Winterverordnung« gibt kurzfristige Maßnahmen zum Energieeinsparen in privaten Haushalten vor

Die Beschränkung auf größere Gebäude soll laut Bundesregierung sicherstellen: »..., dass die begrenzten Kapazitäten des Handwerks dort eingesetzt werden, wo sie die größte Energieeinsparung versprechen...« Unterschiedliche Fristen für die beiden betroffenen Größenklassen, sollten dazu beitragen, dass zunächst die größten Heizanlagen hydraulisch abgeglichen werden.

4.9 Ausnahmen zur Abgleichpflicht

Gebäude, deren Heizsystem nicht vernünftig hydraulisch abgeglichen werden kann oder in der derzeitigen Konfiguration bereits abgeglichen wurde, fallen nicht unter die Pflicht. Auch wenn ein Heizungstausch oder umfassende Dämmmaßnahmen innerhalb der nächsten sechs Monate nach Fristende geplant sind, entfällt die Verpflichtung. Die Bundesregierung begründet dies, dass sowohl ein Heizungstausch als auch eine geänderte Gebäudehülle sich auf die Heizlast auswirken würde. Damit wäre ein erneuter hydraulischer Abgleich nötig. In diesen Fällen wäre die Pflicht nicht verhältnismäßig. Gleichwohl sollte der hydraulische Abgleich möglichst gemeinsam mit dem Tausch des Heizungssystems oder der Gebäudedämmung durchgeführt werden. Der Austausch einer ineffizienten Heizungspumpe bedeutet eine Konfigurationsänderung. Diese würde einen hydraulischen Abgleich erforderlich machen. Die Pflicht ist ebenfalls eingegrenzt auf Gebäude, deren Heizsystem bis mindestens sechs Monate nach Fristende weiter genutzt wird. Der hydraulische Abgleich ist nicht verpflichtend für diejenigen Fälle, in denen diese Maßnahme nicht sinnvoll ist. Wenn das Gebäude innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgenutzt oder stillgelegt werden soll, macht ein hydraulischer Abgleich keinen Sinn.

4.10 Hydraulischen Abgleich durchführen

Dazu zählen laut Verordnung mindestens folgende Planungs- und Umsetzungsleistungen:

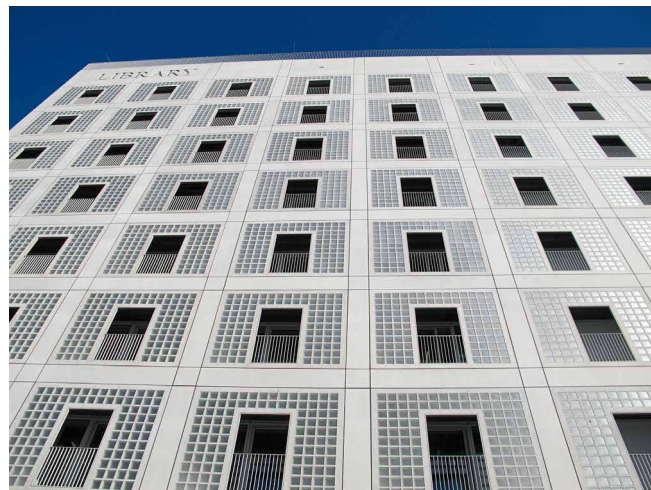


Abb. 4: Öffentliche Nichtwohnbauten spielen eine Vorbildrolle bei der Einsparung von Heizungsenergie und -kosten. Foto: Stadtbücherei Stuttgart

1. Heizlast raumweise berechnen nach DIN EN 12831:2017-09⁸ in Verbindung mit DIN/TS 12831-1:2020-4⁹,
2. Heizfläche prüfen und wenn nötig im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur optimieren,
3. hydraulischen Abgleich durchführen und dabei alle wesentlichen Komponenten des Heizungssystems berücksichtigen,
4. die Regelung der Vorlauftemperatur anpassen.

Der hydraulische Abgleich wird laut Verordnung gemäß dem Verfahren B nach der Fachregel des Zentralverbandes Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) »Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand«¹⁰ Ziffer 4.2, durchgeführt. Diese Publikation umfasst 20 Seiten und ist im Internet als PDF-Version kostenlos verfügbar.

4.11 Hydraulischen Abgleich bestätigen

Nach Abschluss des hydraulischen Abgleichs dokumentiert der Fachmann schriftlich die durchgeführten Arbeitsschritte samt allen technischen Kennwerten. Diese Bestätigung überreicht er dem Gebäudeeigentümer, dem sie als auch Nachweis seiner Pflichterfüllung dient. Sie beinhaltet alle relevanten Einstellungs- werte der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der raumweisen Heizlastberechnung, der Auslegungstemperatur, der Einstellung der Regelung und den Drücken im Ausdehnungsgefäß. Diese Bestätigung dient sowohl als Nachweis der Maßnahme als auch als Grundlage für künftige Arbeiten an der Heizungsanlage.

4.12 Energiesparen in der Wirtschaft

Das zweite Maßnahmen-Paket der Verordnung betrifft die Energieeinsparung in der Wirtschaft. Es soll sicherstellen, dass Aktionen zur Steigerung der Energieeffizienz, die im Rahmen von Energie- und Umweltmanagementsystemen sowie Energieau-

- 8 DIN EN 12831-1 | 2017-09: DIN Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg): Energetische Bewertung von Gebäuden – Verfahren zur Berechnung der Norm-Heizlast, Teil 1: Raumheizlast, Modul M3-3, Ausgabe September 2017, www.beuth.de.
- 9 DIN/TS 12831-1 | 2020-04: Deutsches Institut für Normung e.V.: Verfahren zur Berechnung der Raumheizlast – Teil 1: Nationale Ergänzungen zur DIN EN 12831-1, www.beuth.de.
- 10 VdZ-Fachregel »Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand«, Wirtschaftsvereinigung Gebäude und Energie e.V., 1. aktualisierte Neuaufl. April 2022, 20 Seiten, www.zvshk.de.

dits als wirtschaftlich identifiziert wurden, unverzüglich umgesetzt werden. § 4 EnSimiMaV (Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen) verordnet diese Belange. Das Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G)¹¹ regelt in § 8 EDL-G (Verpflichtung zur Durchführung von Energieaudits; Verpflichtungsbefreiung), dass Unternehmen Energieaudits durchführen oder Energiemanagementsysteme einsetzen müssen. Wenn dabei Energieeffizienz-Maßnahmen identifiziert und als wirtschaftlich durchführbar bewertet wurden, muss das Unternehmen diese innerhalb von 18 Monaten umsetzen. Doch wann ist eine Maßnahme wirtschaftlich durchführbar? Die neue Energiesparverordnung (EnSimiMaV) führt die Norm DIN EN 17463 (Bewertung von energiebezogenen Investitionen)¹² als Methode ein. Demnach gilt eine Maßnahme als wirtschaftlich durchführbar, wenn sich nach maximal 20 Prozent der Nutzungsdauer ein positiver Kapitalwert ergibt. Diese ist jedoch auf einen Bewertungszeitraum von höchstens 15 Jahren begrenzt. Die Bundesregierung begründet dazu: »Um die Belastung durch Kapitalbindung zu verringern, ist eine Beschränkung des Betrachtungszeitraumes auf 20 Prozent der vorgesehenen Lebensdauer einer Maßnahme vorgesehen...«

11 EDL-G: Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen vom 04.11.2010 (BGBl I 2010, 1483), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl I 2020).

12 DIN EN 17463:2021-12: Bewertung von energiebezogenen Investitionen (VALERI); Deutsche Fassung EN 17463:2021. Beuth Verlag Berlin, Dezember 2021, www.beuth.de.

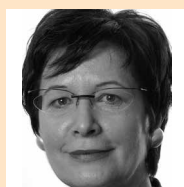
Die Autorin

Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski

Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski ist seit 1996 als Freie Architektin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Internet-Medien. Sie veröffentlicht regelmäßig Fachbeiträge zu energiesparrechtlichen Regeln und Praxis für Gebäude in Publikationen für Architekten, Planer und Bausachverständige. Seit 1999 gibt sie das Portal EnEV-online.de heraus, welches sie auch als Redakteurin betreut. Inzwischen informiert sie in diesem Rahmen auch unter GEIG-online.de über das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der Praxis.

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin
Bebelstraße 78, 70193 Stuttgart
Tel. 0711/615 49 26
info@tuschinski.de

www.tuschinski.de | www.GEG-info.de | www.GEIG-online.de



4.13 Prüfungen und Ausnahmen

Die EnSimiMaV verpflichtet Unternehmen diejenigen Maßnahmen bestätigen zu lassen, die sie durchgeführt oder aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht umgesetzt haben. Diese Aufgabe übernehmen Zertifizierer, Umweltgutachter oder Energieauditoren. Diese Vorschrift soll sicherstellen, dass die Entscheidungen der Unternehmen zur Umsetzung von Endenergieeinsparmaßnahmen durch einen unabhängigen Dritten überprüft werden kann. Die befugte Stelle prüft und bestätigt insbesondere die zugrundeliegenden Kapitalwerte und die Berechnungsparameter, wie Planungshorizont, Zinssatz und Preissteigerungsrate. Die Bestätigung kann im Zuge eines Energieaudits oder einer Rezertifizierung des Energie- oder Umweltmanagementsystems erfolgen.

Die Verordnung schließt bestimmte Anlagen in Unternehmen von den verpflichtenden Energieaudits sowie Energie- und Umweltmanagementsysteme aus. Diese sind gemäß § 4 BImSchG (Genehmigung)¹³ genehmigungsbedürftig und es bedarf spezieller Anforderungen zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn eine entsprechende Energieeffizienzverordnung nach § 7 (Rechtsverordnungen über Anforderungen an genehmigungsbedürftige Anlagen) des BImSchG erlassen wird. Ebenfalls ausgenommen sind auch Unternehmen, deren Gesamtenergieverbrauch innerhalb der letzten drei Jahre im Durchschnitt unter 10 Gigawattstunden pro Jahr (GWh/a) lag.

4.14 Geltungsdauer der Vorgaben

§ 5 EnSimiMaV (Inkrafttreten, Außerkrafttreten) regelt, dass diese Verordnung seit dem 01.10.2022 gilt und am 30.09.2024 außer Kraft tritt. Die Geltungsdauer von zwei Jahren ergibt sich – gemäß der Begründung der Bundesregierung aus der Ermächtigunggrundlage, d.h. aus dem Energiesicherungsgesetz (EnSiG).

5. Chancen für Bausachverständige

Die Vorgaben der Verordnungen – insbesondere zu mittelfristigen Maßnahmen – eröffnet auch für Bausachverständige neue Auftragschancen. Die Pflicht zu hydraulischem Abgleich wird gemäß der ZVSHK-Fachregel »Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand«, Verfahren B, Ziffer 4.2 durchgeführt. Das Verfahren A ist eine Regelleistung im Sinne der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/C). Das Verfahren B setzt als Premiumleistung eine Planung voraus und wird gesondert beauftragt. Für Nichtwohngebäude (NWG) beinhaltet das Verfahren B noch weitere Parameter. NWG können besondere Anforderungen haben, die sich aus dem Bereich Raumluftechnik und Spitzenleistung für Trinkwassererwärmung ergeben. Diese erfordern, dass sich Bausachverständige tiefergehend damit befassen. Viel Erfolg!

13 BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I 2013, 1274; BGBl I 2021, 123), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl I 2022, 1792).