

**Welche Pflichten gibt es bei Erneuerung und Modernisierung?**

Für alle Mehrfamilienhäuser gelten bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilien-Häuser sind davon ausgenommen, wenn Sie als Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst im Gebäude wohnen. Wenn Sie ein Ein- oder Zweifamilien-Haus kaufen, müssen Sie diese Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllen.

Bestimmte Heizkessel müssen ausgetauscht werden. Dies betrifft Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe haben (4-400 kW Heizleistung). Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für [Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel](#). Welcher Kesseltyp es ist, teilt der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Er muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenchau“ vor Ort durchführen.

**Antwort: Das betrifft die Heizungsanlage in Limbach nicht. Die Hackschnitzelheizung läuft ca. 6 Monate pro Jahr, in den verbleibenden 5-6 Monaten wird über die Solarthermie Warmwasser über die Sonne erzeugt. Die komplette Heizungsanlage ist klima und co<sup>2</sup> neutral. Es sind ausschließlich Energiesparpumpen verbaut, alle Heizungs und Warmwasserrohre sind gedämmt. Die Heizungsanlage wird einmal jährlich vom Hersteller gewartet und überprüft. Es gibt aktuell kein günstigeres Heizen als diese Kombination.**

Neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.

**Antwort: alle Heizungsrohre und Warmwasserrohre sind gedämmt.**

Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten "Mindestwärmeschutz" (i.d.R. 4 Zentimeter Wärmedämmung) aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn sie als Besitzer eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, dem Zeitpunkt an welchem die EnEV gültig wurde, selbst im Gebäude wohnen.

**Antwort: Es gibt in Limbach 1 keine ungedämmten und unbeheizte Dachräume**

Neben den genannten Pflichten bei Erneuerung oder Sanierung eines Gebäudes gibt es lediglich noch Anforderungen einer freiwilligen Sanierung.

**Antwort: es besteht derzeit keine Notwendigkeit einer freiwilligen Sanierung:**

Das Wohngebäude 1 hat einen Primärenergiebedarf von 18,9 kWh(m<sup>2</sup>-a).

Dieser Wert ist sehr niedrig, entspricht dem Buchstaben A+ auf der Energieausweisskala. Der Primärenergiebedarf ergibt sich aus der Multiplikation des Endenergiebedarfes mit dem entsprechenden Primärenergiefaktor des eingesetzten Energieträgers. Der Primärenergiefaktor berücksichtigt die Energiemenge, die zur Gewinnung, Umwandlung und den Transport des Energieträgers bis in das Gebäude benötigt wird.

Der Endenergiebedarf liegt beim Wohnhaus 1 bei 168.6 kWh(m<sup>2</sup>-a). Der Endenergiebedarf ist das, was ein Haus oder eine [Wohnung](#) benötigt, um mit Wärme und Warmwasser versorgt zu sein. Der Endenergiebedarf verrät aber nichts darüber, wieviel Energie hineingesteckt wurde und unterwegs verloren ging, um eine nutzbare Kilowattstunde (kWh) herauszubekommen. Der Primärenergiebedarf ist also der ehrlichere Kennwert. Er zeigt auch, wieviel Energie für Gewinnung, Aufbereitung und Transport notwendig waren, bevor die Energie beim Endverbraucher ankommt und genutzt werden kann.

Das Dach des Wohnhauses 1 wurde energetisch saniert, die Fassade noch nicht. Da die Wandstärke der Fassade 60 cm beträgt, sehe ich keine dringende Notwendigkeit einer Sanierung. Die Fenster wurden 1990 erneuert und sind 2 fach verglaste Holzfenster.

Das Geschäfts,- und Wohnhaus 2 wurde nach KfW Energiesparhaus 60 Standard ausgebaut.

Unter den Bezeichnung KfW-60 ist ein Energiestandard bei [Niedrigenergiehäusern](#) benannt. Damit werden Haustypen bezeichnet, die zur Förderung durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) berechtigt sind, in diesem Fall aufgrund der Energiesparmöglichkeit. Bei der Angabe 60 handelt es sich um die maximale Höhe des Primärenergiebedarfs, der entweder nicht höher als 60 kWh pro m<sup>2</sup> pro Jahr betragen darf.

Auch bezüglich der Qualität des Dämmmaterials gelten bestimmte Vorschriften. Hier müssen die Höchstwerte des Energieverlustes um mindestens 30% unterschritten werden. Darüber hinaus gibt es für das KfW-60-Haus auch bestimmte Anforderungen an einige Bauteile, die dafür sorgen, dass es sich bei diesem Häusertyp um ein Energiesparhaus handelt. Diese Anforderungen beziehen sich auf die Keller- und Wanddämmung, die teilweise doppelt so dick ist, wie in der [Energieeinsparverordnung](#) gefordert. Ähnliches gilt auch für die Fensterverglasung und den Heizwärmebedarf, der beispielsweise stark unter dem Wert der Verordnung liegt.

Diese Werte spiegeln sich im vorliegenden Energieausweis wieder. Der Primärenergiebedarf dieses Gebäudes liegt bei 46 kWh(m<sup>2</sup>-a). Der Endenergiebedarf liegt bei 119 kWh(m<sup>2</sup>-a) und ist für ein älteres Gebäude ausgezeichnet.

Die Energieeffizienzklasse D entspricht Neubauten, die der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

## **Sanierungspflicht könnte kommen: Was bedeutet die Energieeffizienzklasse D bei einem Haus?**

Die Energieeffizienzklasse D sagt aus, dass ein Wohngebäude eine Endenergie von 100 bis 130 Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche im Jahr aufweist. Wenn der EU-Plan zur Realität werden sollte, müssten alle Wohngebäude in Deutschland also bis zum Jahr 2033 in ihrer Energieeffizienz in diesem Bereich liegen.

**Antwort: Das Wohn und Geschäftshaus 2 liegt schon heute in diesem Bereich, es besteht kein Bedarf an energetischer Sanierung**

## **Was sagt die Energieklasse eines Hauses über die Heizkosten aus?**

Als Faustregel gilt: Je schlechter der energetische Zustand eines Hauses ist, umso höher sind üblicherweise Heizkosten und CO<sub>2</sub> Emissionen. Jedoch lässt die Energieklasse eines Hauses nur indirekt Schlüsse auf die Heizkosten zu. Äußere Faktoren wie z.B. die Lage der Wohnung und die persönliche Energienutzung tragen auch dazu bei.