



Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Landesentwicklung, Postfach 31 29, 65021 Wiesbaden

Geschäftszeichen VI 3-C-061-m-01-03

Untere Bauaufsichtsbehörden und
Regierungspräsidien

per E-Mail

Dst.-Nr. 0458
Bearbeiter/in Frau Brigitte Schneider
Telefon 0611 / 815 -2954
Telefax 0611 / 815 -492954
E-Mail brigitte.schneider@wirtschaft.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Datum 18. Juli 2014

Vollzug der Energieeinsparverordnung (EnEV), Befreiung nach § 25 EnEV

Sehr geehrte Damen und Herren,

um in Hessen Unterschiede im Vollzug der EnEV zu vermeiden, teile ich Ihnen folgende vorläufigen Maßstäbe zur einheitlichen Beurteilung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen im Zuge von Befreiungen nach § 25 EnEV mit.

Wirtschaftlich vertretbar sind Sanierungsmaßnahmen, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer der zu sanierenden Bauteile der Außenhülle oder der Anlagentechnik durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Hierbei ist zusätzlich die noch zu erwartende Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen.

Es ist zwischen notwendigen Investitionen, die zum Erhalt eines Gebäudes in regelmäßigen Abständen investiert werden müssen und den Kosten, die zur Erfüllung der Anforderungen der EnEV erforderlich sind, zu unterscheiden. Maßnahmen sind unwirtschaftlich, wenn der jährliche Kapitaldienst (Kapitalzins und Tilgung innerhalb der Nutzungsdauer) der EnEV-bedingten Mehrkosten einer Baumaßnahme größer ist, als die berechneten jährlichen Energiekosteneinsparungen. Der Kapitaldienst ist auf die Nutzungsdauer des Bauteils zu beziehen bzw. wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes kürzer ist, auf diese.

Zum Nachweis einer unbilligen Härte nach § 25 Abs. 1 EnEV bei Sanierungsmaßnahmen ist eine dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung anzustellen, um die Kosten und Nutzen gegenüber zu stellen. Grundsätzlich sind folgende Parameter zu berücksichtigen:

Nutzungsdauer:

Bauteile 25 Jahre, Anlagentechnik 15 Jahre, soweit eine kürzere Nutzungsdauer nicht nachgewiesen werden kann.

Heizkosteneinsparung:

auf der Grundlage des berechneten und eingesparten Endenergiebedarfs nach § 3 EnEV oder vereinfacht über den Vergleich U-Wert vorher – nachher und der zu erwartenden Energiekosteneinsparungen. Bei der Berechnung der Energiekosteneinsparung sind die durchschnittlichen Energiekosten des Jahres des Befreiungsantrages und eine Energiekostenpreissteigerung von 5 % pro Jahr anzunehmen.

Anzurechnende Kosten:

nur Mehrkosten, die der Verbesserung der energetischen Qualität dienen oder sich hieraus ergeben.

Kürzere als die oben genannte Nutzungsdauer eines Bauteils oder Anlagenteils, ist grundsätzlich nicht gerechtfertigt. Der in einigen Befreiungsanträgen herangezogene Beschluss des Landgerichts München I vom 18. Juli 2007, der von einer Nutzungsdauer von 10 Jahren bei Maßnahmen an der Außenfassade ausgeht, bezieht sich auf den Rechtsbereich Wohnungseigentumsgesetz und beschäftigt sich mit Mehraufwendungen für modernisierende Instandsetzungen. Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach EnEV ist er nicht heranzuziehen.

Energetische Anforderungen an Bestandsgebäude bei der Sanierung sind nur in einem sehr eng gesteckten Rahmen, nämlich nach § 9 i.V. mit Anlage 3 EnEV zu erfüllen. In diesem Zusammenhang sind auch die Auslegungsfragen der Länderprojektgruppe EnEV zu beachten. Die nach Paragraphen sortierten Auslegungsfragen erhalten Sie unter folgendem Link:
<http://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/>

Vielfach wird bei umfassenden Sanierungen nicht berücksichtigt, dass nicht nur ein Bauteilnachweis, sondern nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EnEV auch der Nachweis über den Jahres-Primärenergiebedarf erfolgen kann. Wird der Jahres-Primärenergiebedarf bis maximal 40 vom Hundert überschritten, gelten die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Satz 1 EnEV auch als erfüllt.

Bei den nach EnEV geforderten energetischen Maßnahmen handelt es sich um zusätzliche Anforderungen, die im Zuge von Instandsetzungs- oder Nachrüstmaßnahmen auszuführen sind. Eine Berücksichtigung von z.B. Mietkostensteigerungen oder Leerstand ist nicht anzurechnen, zumal diese Beträge nicht eindeutig der energetischen Maßnahme zugeordnet werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Brigitte Schneider