

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 06 | 15

8,- €

83480

DDIV *aktuell*



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

23. Verwaltertag

- **Ausblick**
Die Trends der Immobilienverwaltung
- **Austausch**
Heizung, EnEV, Förderung
- **Aufschluss**
Es geht auch ohne Schlüssel

Willkommen in Berlin!
Was Sie erwartet, was
Sie nicht verpassen
sollten, was sich lohnt.



Trau keinem über 30!

Was die EnEV 2014 für in die Jahre gekommene Heizungsanlagen vorschreibt und wie man vorgehen sollte.

U nser Immobilienbestand kommt in die Jahre, und der Gesetzgeber sucht Möglichkeiten u. a. im Bereich der Wohnungswirtschaft, um anstehende Sanierungen zur Erreichung der Klimaziele 2030 (40 Prozent weniger CO₂ im Vergleich zu 1990) zu steuern.

In EnEV 2014 § 13 und § 14 wird spezifiziert, was bei Inbetriebnahme von neuen Heizkesseln zu beachten ist, und in der Anlage 5 der EnEV werden die Mindestanforderungen an die Dämmung der Rohrleitungen definiert. Zusätzlich sind die weiteren Gesetze z. B. zum Hydraulischen Abgleich gemäß DIN 4701/10, VOB/C – DIN 18380, DIN EN 14336, DIN EN 12831 sowie DIN 18599 und die



Der Autor
GERHARD HOLZAPPEL

Der Inhaber der Hausverwaltung und Energieberatung Gerhard Holzappel ist bei der KfW und dem BAFA registrierter Sachverständiger sowie Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes.
www.haus2energie.de

Anforderungen gemäß Trinkwasserverordnung zu beachten. Ein Teil dieser Gesetze gilt bereits seit mehr als 20 Jahren direkt oder in einer Vorgängernorm.

In den letzten 30 Jahren hat sich neben der Heiztechnik auch das „Drumherum“ verändert. So z. B.: Fenster, Heizkörper, Heizleitun-

gen und Trinkwasserleitungen, Dach, Fassade und Obergeschossdecke, Brandschutz, Messeinrichtung, Lüftung, Wärmebrücken, Schallschutz, Wärmebedarf und ganz wesentlich auch die Heizung. Abschließend kann also davon ausgegangen werden, dass keine fundierte Wärmebedarfsrechnung pro Raum und Wohnung existiert.

Wie ist vorzugehen?

Der Gebäudebetreiber oder sein beauftragter Verwalter sollte aus o. g. Gründen einen Fahrplan für seine Gebäudesanierung aufstellen. Hierbei ist die Unterstützung von entsprechenden Energieberatern und weiteren Fachleuten unabdingbar einzubeziehen. Entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen und möglichst zu nutzen. In der Regel sind zur Gewährung der Fördermittel Auflagen zu erfüllen, die in wenigen Jahren so oder so Stand der Technik

§ 10 EnEV 2014 besagt dazu Folgendes:

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1.10.1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1.1.1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1.1.1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 13 Abs. 3 Nummer 2 bis 4.

(2) Eigentümer von Gebäuden müssen dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserlei-

tungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, nach Anlage 5 zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind.

(3) Eigentümer [...] müssen dafür sorgen [...], dass oberste Geschossdecken [...] nach dem 31.12.2015 so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m²K) nicht überschreitet.

(4) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1.2.2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1.2.2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang.

(5) Die Absätze 2 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

Diese Fakten sind zu beachten:

- Heizungen, die vor dem 1.10.1978 in Betrieb genommen wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden.
- Heizungen, die vor 30 Jahren, d. h. aktuell vor August 1985 in Betrieb gegangen sind, müssen erneuert werden, es sei denn, eine Ausnahme greift.
- Wärmebedarfsrechnung, Hydraulischer Abgleich und Dämmung der Leitungen sind gemäß der EnEV und den weiteren Gesetzen zu erbringen.
- Leitungen sind gemäß EnEV Anlage 5 zu dämmen, auch Kaltwasserleitung (DIN 1980).
- Mögliche Strafe bei Missachtung bis zu 50.000 Euro.

Ausnahmen:

- Heizungen unter 4 KW und Großanlagen von z. B. Verwaltungsgebäuden mit mehr als 400 KW Leistung bleiben unberührt.
- Selbstnutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die diese bereits mindestens seit dem 1.2.2002 bewohnen.
- Vorhanden ist ein Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.
- Nachrüstungen, die zum Niedertemperatur- bzw. Brennwertbetrieb der Anlage führen.
- EnEV § 10 Abs. 5: das Gebot der Wirtschaftlichkeit

sein werden. Zusätzlich werden hierbei die Kosten für die Fachplanung großzügig mit gefördert, und der Verwalter kann die Haftung an den Fachplaner übertragen. In der Praxis ist die Frage entscheidend, wann die Heizung in Betrieb genommen wurde.

Neue Aufgabe des Schornsteinfegers

Die Handreichungen vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) im Nachgang zur Bauministerkonferenz vom 9.1.2015 klärt auf, dass dies die Abnahme durch den Schornsteinfeger ist. Genauso hat dieser die Veränderungen an der Anlage zu bewerten, welche in den letzten 30 Jahren durchgeführt worden sind. In der logischen Konsequenz ist der Schornsteinfeger im Planungsstadium mit einzubeziehen. Der Schornsteinfeger hat die neue Anlage, sofern es ein „Verbrenner“ wird, abzunehmen. In der Praxis kann es sinnvoll sein, die Anlage in Abstimmung mit dem Schornsteinfeger noch eine überschaubare Zeit weiter zu betreiben, um dadurch ein

Gesamtkonzept, ggf. auch eine Zusammenlegung der Heiztechnik auf größere Gebäudeeinheiten zu bewerkstelligen.

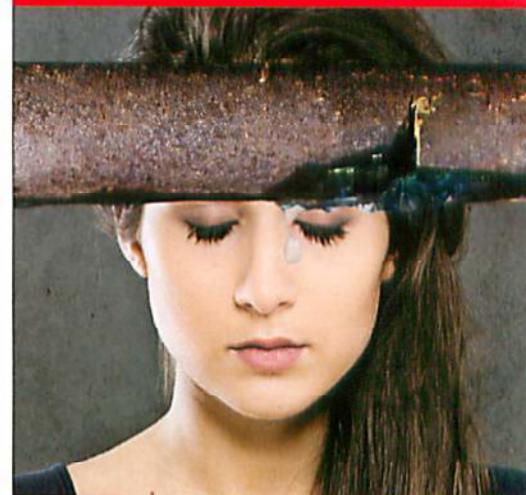
Über geschickte Planung und Ausführung kann am Ende ein wesentlich wirtschaftlicherer Betrieb mit höherer Wohnqualität zu geringeren Vollkosten bewirkt werden. Somit gibt es am Ende der Aufregung nur Gewinner. D. h. niedrigere Nebenkosten und erfolgreichere Vermiet- bzw. Verkaufbarkeit.

Im Vorfeld ist auf jeden Fall eine Bestandsaufnahme des Gebäudes, gefördert vom BAFA bzw. der KfW, durchzuführen. Daraufhin muss der exakte Wärmebedarf auf Grundlage der Flächen und der Wärmedurchgangswerte der Hüllflächenelemente erfolgen. Erst danach kann auch die Größe der „neuen“ Heizung bestimmt werden. Stehen weitere Sanierungsmaßnahmen wie z. B. Dach, Fenster, Kellerdecke und Fassade an, so sind diese Maßnahmen mit zu bewerten und in einen

Gesamtfahrplan einzubringen. Abschließend ist der Kapitalbedarf sowie die Bereitstellung der Mittel unter der Berücksichtigung und Bewertung der Fördermöglichkeiten zu erfassen. Eine Anmietung der Anlage über Contracting kann zur Entlastung der i. d. R. viel zu geringen Rücklage dienen. Interessante weitere Themen in diesem Zusammenhang sind Hydraulischer Abgleich, Contracting, Miete von Heizungsanlagen, Ermittlung des Wärmebedarfs, Lüftung und Schimmel, Wärmeübertragungsflächen und die Frage: Was ist die richtige Heizung für das Gebäude?

Sollte zwischenzeitlich vom Schornsteinfeger eine Stilllegung bzw. vom Bauamt eine Fristsetzung zum Tausch der Heizung angestoßen worden sein, ist hier das Gespräch zu suchen und die Planung entsprechend anzupassen. Bei all dem muss daran gedacht werden, dass die Aufsichtsbehörden hierfür keine erweiterten Personalschlüssel erhalten und im Sinne des Gesetzgebers meist um eine kooperative Zusammenarbeit bemüht sind.

Nicht ganz dicht?



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungszustand:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300
www.rohrhavarie.de