

27.03.2018

KfW-55 Mehrfamilienhaus mit BHKW wegen technischer Mängel energetisch verändern

**Autoren: Michael Brieden-Segler, Geschäftsführer e&u energiebüro gmbh, Bielefeld
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart**

Kurzinfo:

In diesem Praxisbeispiel handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Dieses wurde vor vier Jahren als KfW-55-Effizienzhaus fertiggestellt. Zur technischen Ausstattung gehören unter anderem auch zwei Blockheizkraftwerke (BHKW). Es gab jedoch immer wieder technische Probleme damit, so dass die Eigentümergemeinschaft beschlossen hat eine alternative technische Lösung zu suchen. Auch gibt es Überlegungen, das Haus auf den Standard eines KfW-70 Effizienzhauses oder noch niedriger zu herunterzugradieren. Es stellt sich die Frage, welche gesetzlichen Vorgaben für dieses Praxisbeispiel gelten und was erlaubt ist ohne die EnEV oder die KfW-Förderung zu gefährden.

Fragen:

1. Welche gesetzlichen Vorgaben gibt es in diesem Fall, um die ENEC-Vorgaben einzuhalten?
2. Wie sind die Konditionen des staatlichen Förderungsgebers KfW, wenn eine Situation wie in diesem Praxisbeispiel auftritt?

Aspekte:

Energieeinsparverordnung, EnEV, KfW, Effizienzhaus, KfW-55-Effizienzhaus, 55, Förderung, Kondition, BHKW, Blockheizkraftwerk, Probleme, Technik, Änderung, ändern, Vorgabe, Anforderung,

ANTWORTEN:**Zunächst grundsätzlich:**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) fordert energieeffiziente Gebäude. Dies umfasst auch künftige Änderungen, die an einem EnEV-gerechten Gebäude möglicherweise vorgenommen werden, sowie Bestandsbauten allgemein.

Nach EnEV § 11 (Aufrechterhaltung der energetischen Qualität) darf die energetische Qualität der Gebäudehülle nicht verschlechtert werden. Dies gilt auch für versorgungstechnische Einrichtungen, sofern sie zum Nachweis der energiesparrechtlichen Anforderungen des Bundes berücksichtigt zu berücksichtigen wurden.

→ Zitat: EnEV 2014, § 11 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität

- „(1) Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Das Gleiche gilt für Anlagen und Einrichtungen nach dem Abschnitt 4, soweit sie zum Nachweis der Anforderungen energieeinsparrechtlicher Vorschriften des Bundes zu berücksichtigen waren. Satz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 Prozent der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft.
- (2) Energiebedarfssenkende Einrichtungen in Anlagen nach Absatz 1 sind vom Betreiber betriebsbereit zu erhalten und bestimmungsgemäß zu nutzen. Eine Nutzung und Erhaltung im Sinne des Satzes 1 gilt als gegeben, soweit der Einfluss einer energiebedarfssenkenden Einrichtung auf den Jahres-Primärenergiebedarf durch andere anlagentechnische oder bauliche Maßnahmen ausgeglichen wird.
- (3) Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung sind vom Betreiber sachgerecht zu bedienen. Komponenten mit wesentlichem Einfluss auf den Wirkungsgrad solcher Anlagen sind vom Betreiber regelmäßig zu warten und instand zu halten. Für die Wartung und Instandhaltung ist Fachkunde erforderlich. Fachkundig ist, wer die zur Wartung und Instandhaltung notwendigen Fachkenntnisse und Fertigkeiten besitzt.“

1. Anforderungen der EnEV einhalten

Die oben zitierten Anforderungen der Verordnung bedeuten für dieses Praxisbeispiel folgende Konsequenzen:

- **BHKW wurde NICHT im EnEV-Nachweis berücksichtigt:**

Wurden die BHKW nicht für einen EnEV-Nachweis für das Gebäude verwendet müssen nur die technischen Mindeststandards (EnEV, Abschnitt 4, Anlagen der Heizungstechnik, Kühlttechnik und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung) beachtet werden. Dieser Abschnitt umfasst folgende EnEV-Paragrafen:

§ 13 Inbetriebnahme von Heizkesseln und sonstigen Wärmeerzeugersystemen

§ 14 Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen

§ 15 Anlagen der Kühl - und Raumluftechnik

- **BHKW wurde im EnEV-Nachweis berücksichtigt:**

Wurden die BHKW für einen EnEV-Nachweis verwendet, so darf die energetische Qualität des Gebäudes NICHT verschlechtert werden.

Dies bedeutet, dass die neue Heizungsanlage der energetischen Qualität der BHKW entsprechen muss oder - im Falle einer Verschlechterung - andere Maßnahmen (beispielsweise eine bessere Dämmung) ergriffen werden müssen, um die Verschlechterung auszugleichen.

2. Förder-Konditionen der KfW berücksichtigen

Die KfW fördert den Bau von energieeffizienten Neubauten im Rahmen des Programms Nummer 153 „Energieeffizient Bauen“. Wir haben bei der entsprechenden Experten-Hotline (Telefon: 08 00 539 90 02) nachgefragt, wie die KfW in Situationen wie im beschriebenen Praxisbeispiel vorgeht. Dabei haben wir Folgendes erfahren:

Wichtig ist in dieser Situation der Zeitrahmen der Zinsbindung, die im Rahmen der KfW-Förderung für das entsprechende Bauvorhaben vereinbart wurde. Üblicherweise beläuft sich diese Zeitspanne auf 10 Jahre.

Während dieser Zeitspanne, darf das von der KfW geförderte energetische Niveau des entsprechenden Gebäudes nicht geändert werden.

Allerdings scheint es mit der BHKW-Technik des Öfteren technische Probleme zu geben, so dass die betroffenen Eigentümer sich auf die Suche nach alternativen Lösungen begeben.

Die KfW erwartet, dass sich die Eigentümer der von Ihnen geförderten Neubauten in solchen Situationen bei ihnen melden und den Fall und die entsprechenden Probleme genau schildern. Theoretisch ist es dabei nicht ausgeschlossen, dass die KfW auch eine Veränderung des Standards akzeptiert, allerdings unter Einhaltung der EnEV-Anforderungen. Damit wären wir bei der Antwort unter Nummer 1 – zur Einhaltung der EnEV-Anforderungen.

Bei dieser Gelegenheit haben wir auch nachgefragt, wie die Kontrolle der KfW bei abgeschlossenen, geförderten Projekten abläuft, denn es machten schon vor Jahren unter Bauherren „Schreckensmeldungen“ die Runde, dass die KfW unter Umständen auch die Fördergelder zurückverlangen kann.

Die KfW-Kontrolle laufen stichprobenartig ab. Für die ausgesuchten Projekte fordert die KfW ausführliche, umfassende Unterlagen zur Planung und Berechnung der relevanten Aspekte des Gebäudes, die für den KfW-Nachweis berücksichtigt wurden. Diese Unterlagen werden von der KfW ausführlich geprüft, bis hin zu Vor-Ort-Kontrollen, bei denen das Gebäude direkt in Augenschein genommen wird.

Fazit:

Wenn Eigentümer von KfW-geförderten Neubauten diese verändern wollen, dürfen sie ihre energetischen Eigenschaften nicht verschlechtern. Auch müssen sie berücksichtigen, dass die KfW in der vereinbarten Zeit der Zinsbindung über Änderungen informiert werden und ihnen zustimmen muss.

Quellen:

KfW-Förderprogramm Nr. 153 „Energieeffizient Bauen“:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Bauen-\(153\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Bauen-(153)/)

EnEV 2007: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 34, Seite 1519 bis 1563, am 26. Juli 2007. In Kraft vom 1. Okt. 2007 bis 30. Sept. 2009. www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche Html-Fassung: www.enev-online.net/enev_2007/index.htm

EnEV 2009: EnEV 2007 geändert durch die „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 29. April 2009, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 23, Seite 954 bis 989, am 30. April 2009. In Kraft vom 1. Okt. 2009 bis 30. April 2014. www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche Html-Fassung: www.enev-online.org/enev_2009_volltext/index.htm

EnEV 2014: EnEV 2009 geändert durch die „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 18. November 2013, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2013, Teil I, Nr. 67, Seite 3951 bis 3990, am 21. November 2013. zuletzt geändert durch Artikel 3 und 5 der „Verordnung zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz“ vom 25. Oktober 2015, verkündet am 27. Oktober 2015 im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Teil I, Nr. 41, Seite 1789 bis 1791. In Kraft seit 1. Mai 2014. www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche Html-Fassung: www.enev-online.com/enev_2014_volltext/index.htm

EnEV ab 2016: Dies ist keine neue Fassung der Verordnung, sondern bezieht sich auf die Verschärften energetischen Anforderungen der EnEV 2014 ab dem 1. Januar 2016. In EnEV-online finden sich dazu umfangreiche Informationen und Antworten auf Praxis-Fragen:

→ [www.enev-](http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/enev_2016_neubau_wohnbau_nichtwohnbau_dokumente_faq_kfw_foerderung.htm)

[online.com/enev_praxishilfen/enev_2016_neubau_wohnbau_nichtwohnbau_dokumente_faq_kfw_foerderung.htm](http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/enev_2016_neubau_wohnbau_nichtwohnbau_dokumente_faq_kfw_foerderung.htm)

Wichtige rechtliche Hinweise:

Bitte beachten Sie: Sämtliche Verwertungsrechte dieser Publikation liegen beim Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien, Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart. Sie dürfen diese Publikation weder an Dritte weitergeben, noch gewerblich nutzen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Antworten der Autoren den Wissensstand des angegebenen Datums widerspiegeln. Sämtliche Antworten, bzw. Informationen wurden von den Autoren nach bestem Wissen erteilt. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der erteilten Informationen übernehmen wir keine Haftung. Ebenso wenig können wir für die Fehlerfreiheit der veröffentlichten Informationen und Materialien einstehen.

Weitere Informationen:

Institut für Energie-Effiziente
Architektur mit Internet-Medien
Melita Tuschinski
Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin

Bebelstraße 78, 3. OG
D-70193 Stuttgart

Tel.: + 49 (0) 711 / 6 15 49 26
E-Mail: info@tuschinski.de
Internet: www.tuschinski.de