

## Tipp des Monats Februar 2016



### Gesetzliche Bestimmungen bezüglich Anlagenheizungen



Ein mir kürzlich zugangener Informationsbrief enthielt neuere gesetzliche Regelungen was die Heizung von Wohnanlagen angeht. Diese möchte ich im Rahmen dieses Newsletters gerne in zusammengefasster Form an Sie weitergeben.

Da in Deutschland immer noch die meiste Energie von Raum- und Warmwasserheizungen in Privathaushalten verbraucht wird, macht die Bundesregierung mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (kurz EnEV) das Energiesparen zu einer gesetzlichen Pflicht. Die EnEV wurde zuletzt im Mai 2014 aktualisiert.

#### **Vorgeschriebene Modernisierung von Heizkesseln**

Dabei liegt der Fokus vor allem auf dem vorgeschriebenen Austausch alter, vor dem Jahr 1985 eingebauter Heizkessel, die nicht nur von der Menge und Zusammensetzung der Abgase die Umwelt deutlich mehr belasten als moderne Anlagen sondern auch bis zu 30% mehr Energie verbrauchen. Daher müssen 30 Jahre und ältere Heizkessel bereits seit dem letzten Jahr durch moderne ersetzt werden. Die ältere, vor 2014 bestehende Version der Verordnung schrieb noch den Austausch aller vor 1978 eingebauten Kessel vor.

Ausnahmen gibt es nur für Niedertemperaturkessel mit hohem Wirkungsgrad. Eigentümer, die seit dem Jahr 2002 selbst im Gebäude wohnen, erhalten eine Schonfrist.

#### **Zusätzliche Kosten durch evtl. notwendige Kaminsanierung**

In ungünstigen Fällen ist in manchen Gebäuden neben der Investition von 5.000 bis 10.000 € für einen neuen Heizkessel auch eine Sanierung des Kamins nötig. Moderne Kessel kommen mit einer deutlich niedrigeren Abgastemperatur aus, für die manche Kamine nicht ausgelegt sind. Dies kann eine Anpassung nötig machen, die sich dann auf zusätzliche 5.000 € belaufen kann. Kommt man um die zusätzliche Kaminsanierung herum, kann durch die niedrigeren Heizkosten die Investition in ca.

10 Jahren wieder hereingeholt werden. Sollten Öl- und Gaspreise nach dem gegenwärtigen Tief wieder ansteigen, amortisiert sich die Modernisierung umso schneller.

### **Wärmedämmung von Heizungsrohren**

Vorgeschrieben von der EnEV ist weiterhin, dass Heizungs- und Warmwasserrohre im Keller und anderen unbeheizten Räumen gedämmt werden.

Ob diese Verordnung in Wohngebäuden auch vorschriftsgemäß umgesetzt wird, hat der Schornsteinfeger zu kontrollieren. Verstöße und Versäumnisse können mit bis zu 50.000 € Strafgebühren belegt werden.

### **Rechte von Mietern**

Die EnEV sieht bereits seit 2009 vor, dass die Steuerung der Zentralen Heizeinheit selbsttätig sein muss. Ebenfalls kann ein Mieter auf einem selbsttätigen Thermostat an den Heizkörpern in seiner Wohnung bestehen. Eine Anlagenheizung muss generell so eingestellt sein, dass jeder Mieter in der Wohnung eine Temperatur von mindestens 20 bis 22°C erreichen kann.

Eine Heizung, die durch ständige Klopfgeräusche zu einer Belästigung führt, gibt laut LG Darmstadt dem Mieter das Recht auf eine Mietkürzung von bis zu 17%.

### **Energieberatung durch den Fachmann**

Der volle Einspareffekt tritt natürlich dann auf, wenn neben einer modernen Heizanlage das Gebäude auch in puncto Wärmedämmung auf den neuesten Stand gebracht wird. Grundsätzlich ist zu empfehlen, vor einer solchen Investition das gesamte Gebäude und die Heizanlage von einem Fachmann für Energieberatung inspizieren zu lassen, um mit Hilfe seines Expertenurteils den optimalen Kosten-Nutzen-Faktor für die Sanierung zu erreichen.

Herzlichst  
Lothar Stückl