

A thermal image of a house, showing heat signatures in red and yellow against a blue background. The roof is dark blue, while the walls and windows show various shades of green, yellow, and red, indicating different temperatures and energy loss points.

Merkblatt EnEV 2014

Tipps für Makler und Verwalter

Inhalt

| | |
|---|----------|
| EnEV 2014 – Tipps für Makler und Verwalter..... | 3 |
| 1. Welchem Ziel dient der Energieausweis? | 3 |
| 2. Ist der Energieausweis Pflicht? | 3 |
| 3. Wem muss der Energieausweis vorgelegt werden? | 3 |
| 4. Wer stellt den Energieausweis aus? | 3 |
| 5. Welche Arten von Energieausweisen gibt es? | 4 |
| 6. Wie teuer sind die Energieausweise und wer zahlt die Kosten? | 4 |
| 7. Wer muss welchen Energieausweis vorlegen? | 4 |
| 8. Muss für denkmalgeschützte Gebäude ein Energieausweis erstellt und übergeben werden? .. | 4 |
| 9. Sind weitere Gebäude von den Pflichten nach EnEV befreit? | 4 |
| 10. Was gilt für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser? | 5 |
| 11. Muss bei im Bau befindlichen Gebäuden auch mit den Pflichtangaben geworben werden? | 5 |
| 12. Wer ist für die energetischen Pflichtangaben in Immobilienanzeigen verantwortlich? | 5 |
| 13. Was muss der Makler tun, wenn kein Energieausweis vorliegt? | 5 |
| 14. Warum besteht geringe Abmahngefahr, wenn der Energieausweis bei der Insertion nicht vorhanden ist? | 5 |
| 15. Was ist unter kommerziellen Medien zu verstehen? | 5 |
| 16. Sind von den Pflichtangaben auch Schaufensteraushänge betroffen? | 5 |
| 17. Sind Abkürzungen der Pflichtangaben bei der Insertion zulässig? | 6 |
| 18. Welche Pflichtangaben sind bei neuen Energieausweisen (nach dem 1.5.2014 erstellt) in Inseraten zu machen? | 6 |
| 19. Welche Pflichtangaben sind bei Energieausweisen erforderlich, die zwischen 1.10.2007 und 1.5.2014 (der derzeit häufigste Fall) erstellt sind? | 6 |
| Mögliche Abkürzungen im Energieausweis | 6 |
| 20. Welche Pflichtangaben gelten bei Energieausweisen, die vor dem 1.10.2007 erstellt wurden? ... | 7 |
| 21. Was ist bei älteren Verbrauchsausweisen (vor 1.10.2007) noch zu beachten? | 7 |
| 22. Wo finden Sie die neuen Energieeffizienzklassen für das Gebäude? | 7 |
| 23. Können für ältere Energieausweise die Energiekennwerte berechnet werden? | 7 |
| 24. Gibt es auch Energieeffizienzklassen für Nichtwohngebäude? | 7 |
| 25. Müssen Eigentümer, die Wohnungen zu Inklusiv-Mieten ohne Abrechnung anbieten, einen Energieausweis vorlegen? | 7 |
| 26. Was ist bei Zwangsversteigerungen zu beachten? | 7 |
| 27. Wie wirkt sich die EnEV auf das Wohnungseigentum aus? | 7 |
| 28. Hat der einzelne Wohnungseigentümer Anspruch auf den Energieausweis gegenüber der WEG? | 8 |
| 29. Was sollte der WEG-Verwalter tun? | 8 |
| 30. Gibt es aufgrund der Ausweise einen Anspruch auf Modernisierung? | 8 |
| 31. Verschafft der Energieausweis dem Mieter oder Käufer weitere Rechte? | 8 |
| 32. Was ist bei der Besichtigung zu beachten? | 8 |
| 33. Wann hat die Übergabe nach Abschluss des Vertrages zu erfolgen? | 9 |
| 34. Wo besteht Aushangpflicht bei starkem Publikumsverkehr? | 9 |
| 35. Was ist aus den Nachrüstpflichten der EnEV 2009 geworden? | 9 |
| 36. Gelten die Nachrüstverpflichtung auch bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern? .. | 9 |
| 37. Welche Nachrüstungsverpflichtungen sind einzuhalten? | 9 |
| 38. Sind elektrische Nachtspeicherheizungen weiter zulässig? | 9 |
| 39. Was gilt bei Änderungen an bestehenden Gebäuden? | 9 |
| 40. Muss nunmehr auch bei Putzausbesserungen auf die EnEV 2014 geachtet werden? | 10 |
| 41. Müssen auch unwirtschaftliche Nachrüstungen vorgenommen werden? | 10 |
| 42. Wer überprüft die Einhaltung der EnEV 2014 im Bestand? | 10 |
| 43. Welche Bußgelder wurden mit der EnEV 2014 neu eingeführt? | 10 |
| 44. Wer verfolgt die Ordnungswidrigkeiten aus der EnEV 2014? | 10 |

EnEV 2014 – Tipps für Makler und Verwalter

Mit der zum 1.5.2014 in Kraft getretenen EnEV 2014 (Energieeinsparverordnung BGBl I v. 21.11.2013, 3951) ist die Immobilienanzeige in kommerziellen Medien grundsätzlich mit Energiekennungen zu versehen. Durch die EnEV 2014 wurden zudem die energetischen Anforderungen an Neubauten erneut verschärft. Die Pflichtmaßnahmen im Bestand wurden präzisiert. Im Folgenden werden die 44 wichtigsten und am häufigsten gestellten Fragen zur Einführung der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und dem Umgang mit dem Energieausweis beantwortet.

1. Welchem Ziel dient der Energieausweis?

In privaten Haushalten stellen die Heizkosten den größten Anteil der Betriebskosten dar. So wird in Deutschland ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet. Dennoch ist, anders als bei vielen Haushaltsgeräten und Autos, der Energiebedarf beziehungsweise Energieverbrauch von Gebäuden für deren Nutzer meist eine unbekannte Größe. Hier soll der Energieausweis ansetzen: Er soll ein Informationspapier für den potenziellen Käufer und Mieter einer Immobilie sein und über die zu erwartenden Energiekosten Auskunft geben. Ansprüche (zum Beispiel auf Modernisierung) sollen aber nicht aus ihm abgeleitet werden können. Durch die starke Vereinfachung der Rechenmodelle und Annahmen der Energieausweise kann der Energiepass diesem Ziel nicht gerecht werden. Die dargestellten Bedarfskennzahlen bieten lediglich eine grobe Orientierung. Tatsächliche Energieverbräuche können deutlich abweichen. Die bisher weitgehend freiwillige Vorlage/Übergabe des Energieausweises bei Verkauf und Vermietung hat in der Praxis keinen Einfluss auf Immobilientransaktionen. Daher setzt der Ordnungsgeber jetzt mit erweiterten Pflichten und Bußgeldern die Vorlage/Übergabe von Energieausweisen für Immobilien durch.

2. Ist der Energieausweis Pflicht?

Die schrittweise Einführung des Energieausweises für Neubauten begann am 1. Juli 2008. Alle Übergangsfristen – auch für Nichtwohngebäude – sind zum 1.2.2002 ausgelaufen.

Mit den folgenden Novellierungen der EnEV wurden die Pflichten im Zusammenhang mit dem Energieausweis stetig ergänzt und konkretisiert.

3. Wem muss der Energieausweis vorgelegt werden?

Anders als in der Vergangenheit muss der Energieausweis oder eine Kopie davon spätestens bei der Besichtigung, sei es zur Neuvermietung oder zum Verkauf einer Immobilie, dem jeweiligen Miet- oder Kaufinteressenten „vorgelegt werden“ (§ 16 Abs. 2 S.1 EnEV). Die Vorlagepflicht bei der Besichtigung kann auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang erfüllt werden. Findet keine Besichtigung statt, muss dem potenziellen Vertragspartner unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) der Energieausweis oder eine Kopie desselben vorgelegt werden. Ansonsten gilt, dass der Ausweis oder eine Kopie unverzüglich vorzulegen ist, sobald der Interessent danach fragt. Nach Vertragsschluss ist der Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich auszuhändigen. Die Möglichkeit, beim Vertragsschluss Einsicht in den Energieausweis zu nehmen, genügt dem Ordnungsgeber nicht mehr.

Bestandsmieter haben weiterhin keinen Anspruch auf Einsicht in den Energieausweis.

4. Wer stellt den Energieausweis aus?

Bei Neubauten wird der Ausweis vom Architekten oder Bauingenieur ausgestellt, der Eigentümer muss ihn auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorlegen können. Bei Bestandsbauten können sowohl Handwerker wie auch Architekten oder Bauingenieure Aussteller sein. Energieausweise auf Basis des Verbrauchs können kostengünstig von den Heizkostenabrechnungsunternehmen auf Grund der Daten der Heizkostenabrechnungen erstellt werden.

Auch die Fortbildung zum Energieberater berechtigt zur Ausstellung von Energieausweisen. Eine Datenbank der zugelassenen Energieausweisersteller findet sich zum Beispiel unter www.dena.de.

Mit der EnEV 2014 werden die Anforderungen an die Aussteller von Energieausweisen verschärft. Eine Registrierung jedes einzelnen Energieausweises wird erfolgen und es werden Stichprobenkontrollen der Energieausweise durchgeführt werden.

5. Welche Arten von Energieausweisen gibt es?

Es gibt zwei Ausweisvarianten – den Energieverbrauchsausweis (1) und den Energiebedarfsausweis (2). Unter dem Energiebedarf (2) versteht man sämtliche auf Grundlage von theoretischen Berechnungen benötigte Energie eines Gebäudes. Heizung und Warmwasser haben daran den größten Anteil. Berücksichtigung finden bei der Berechnung auch Lüftung, Kühlung, Aufzüge auf der Verbrauchsseite wie auch Energiegewinne durch Sonneneinstrahlung in Fenster und Solaranlagen.

Der Energieverbrauch (1) stellt einen Wert dar, der aus dem tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilie auf Basis der letzten drei Heizkostenabrechnungen ermittelt wird. Leerstand und Klimazonen werden rechnerisch berücksichtigt. Beide Ausweisvarianten sind zehn Jahre gültig und sollen nach dem amtlichen Muster nebeneinander stehen.

6. Wie teuer sind die Energieausweise und wer zahlt die Kosten?

Wegen des großen Berechnungsaufwands ist für den Bedarfsausweis mit Kosten nicht unter 300 Euro pro Gebäude zu rechnen, der Verbrauchsausweis hingegen wird nicht mehr als 100 Euro pro Gebäude kosten. Mit Energieausweis48 hat Sprengnetter Immobilienbewertung ein Onlinesystem entwickelt, das es Maklern und Verwaltern ermöglicht, selbst Energieausweise anzubieten. Makler oder Verwalter erfassen die Daten vor Ort, die dann von qualifizierten Energieberatern geprüft und aufbereitet werden. Die Preise für IVD-Mitglieder liegen bei 39 Euro pro Verbrauchsausweis und 69 Euro für einen Bedarfsausweis.

Die Kosten der Ausweiserstellung treffen den Eigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft. Es ist nicht möglich, diese Kosten als Teil der Betriebskosten an den Mieter weiterzugeben. Steuerlich können die Kosten durch den Eigentümer bei den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.

7. Wer muss welchen Energieausweis vorlegen?

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten können völlig frei zwischen dem verbrauchs- und bedarfsbasierten Energieausweis wählen. Eigentümer von Gebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde, sind grundsätzlich auf den Bedarfsausweis angewiesen (§ 17 Abs. 2 EnEV 2014).

Allerdings gibt es von diesem Grundsatz auch Ausnahmen:

- Wenn das Gebäude schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 erreicht hat
- oder das Gebäude durch spätere Änderungen (zum Beispiel Einbau neuer Wärmeschutzfenster) energetisch auf das Anforderungsniveau der ersten oben genannten Wärmeschutzverordnung gebracht worden ist,

dann besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Wer Mittel aus den staatlichen KfW-Förderprogrammen für die Gebäudesanierung in Anspruch nehmen möchte, muss zwingend einen Bedarfsausweis vorlegen – unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten und dem Alter des Gebäudes.

8. Muss für denkmalgeschützte Gebäude ein Energieausweis erstellt und übergeben werden?

Nein, § 16, Abs. 5 S. 2 EnEV stellt Baudenkmäler ausdrücklich von der Verpflichtung zur Vorlage/Übergabe eines Energieausweises bei Verkauf und Vermietung frei. In § 2 Abs. 1 Nr. 3a EnEV wird definiert, dass Baudenkmäler alle nach Landesrecht geschützten Gebäude oder Gebäudemehrheiten sind.

Im Falle einer Modernisierung, Sanierung eines Denkmals oder sonstiger erhaltenswerter Bausubstanz kann auf Antrag von der EnEV 2014 abgewichen werden (§ 24 EnEV).

9. Sind weitere Gebäude von den Pflichten nach EnEV befreit?

Von den Verpflichtungen der EnEV sind gemäß § 16 Abs. 5 EnEV kleine Gebäude unter 50 m² Nutzfläche befreit. Gleiches gilt für Gebäude, die nicht unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden (also wohl auch ungenutzte, als Abriss zu bewertende Gebäude) und zahlreiche Betriebsgebäude, Tragflughallen, zu religiösen Zwecken genutzte Gebäude etc. Details der Befreiungen regelt § 1 Abs. 2 und 3 EnEV.

10. Was gilt für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser?

Der Energieausweis wird für Gebäude (nicht für einzelne Wohnungen) ausgestellt. Auch gemischt genutzte Gebäude sind entsprechend in einem Ausweis zu erfassen (§ 17 Abs. 3 EnEV).

Energieausweise sind für Teile von Gebäuden zu erstellen, wenn sich Teile des Wohngebäudes hinsichtlich ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und diese Teile einen nicht unwesentlichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen. Diese Flächen sind getrennt als Nichtwohngebäude im Ausweis zu erfassen (§ 17 Abs. 3 i. V. m. § 22 Abs. 1 EnEV).

Wenn der Sachverständige also für ein Gebäude einen Wohn- und einen Nichtwohngebäudeausweis erstellt hat, nutzen Sie bei der Insertion bitte jeweils den Ausweis, der die Angaben für den von Ihnen beworbenen Gebäudeteil enthält. Wurde ein Energieausweis für das gesamte Gebäude erstellt, ist dieser maßgeblich.

11. Muss bei im Bau befindlichen Gebäuden auch mit den Pflichtangaben geworben werden?

Bei einem im Bau befindlichen Objekt ist der Ausweis vermutlich erst ab der Bauabnahme des Gebäudes erforderlich, da erst dann die Pflicht zur Erstellung besteht. § 16 Abs. 1 verlangt die Ausstellung und Übergabe eines Energieausweises unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes. Vor Fertigstellung machen die Ausstellung eines Energieausweises und das Inserieren mit den sich darauf beziehenden Energiekennwerten keinen Sinn.

12. Wer ist für die energetischen Pflichtangaben in Immobilienanzeigen verantwortlich?

Verantwortlich für die Aufnahme der Pflichtangaben in die Immobilienanzeige ist der Verkäufer beziehungsweise Vermieter oder Verpächter. § 16 a Abs. 1 EnEV wörtlich: „(...) so hat der Verkäufer sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält: (...)“

13. Was muss der Makler tun, wenn kein Energieausweis vorliegt?

§ 16 a Abs. 2 EnEV verlangt die Pflichtangaben in Anzeigen nur bei Vorliegen eines Energieausweises. Wörtlich: „(...) und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor.“ Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass fehlende Angaben in der Anzeige nicht gerügt oder abmahnbar sind. Hilfreich ist die Werbung mit dem Zusatz, dass der Ausweis „nicht vorliegt“.

14. Warum besteht geringe Abmahngefahr, wenn der Energieausweis bei der Insertion nicht vorhanden ist?

Liegt kein Energieausweis vor, können die Pflichtangaben unterbleiben. In diesem Fall empfiehlt sich in der Anzeige der Hinweis „Kein Energieausweis vorhanden/in Vorbereitung“. Liegt ein Energieausweis vor und werden die Angaben unterlassen, kann es zu einer Abmahnung kommen. Spätestens bei der Besichtigung muss ein Energieausweis jedoch vorhanden sein. Auch wenn sich die Vorschrift zunächst an den Eigentümer richtet, kann es dennoch zu einem Bußgeld für den Makler oder Verwalter kommen. Der Makler ist zudem aus dem Maklervertrag verpflichtet, den Eigentümer auf die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises hinzuweisen.

15. Was ist unter kommerziellen Medien zu verstehen?

Aus der Begründung zur EnEV 2014 ergibt sich, dass unter kommerziellen Medien insbesondere Anzeigen in Zeitungen, Zeitschriften oder im Internet zu verstehen sind. Sicherlich ist auch die Homepage eines Maklers oder des Verkäufers oder Vermieters als kommerzielles Medium zu verstehen. In der Einzelfallbetrachtung dürfte es darauf ankommen, ob die Angaben mit einer privaten (kostenlosen) Kleinanzeige oder mit einer professionellen Werbebotschaft vergleichbar ist. Private kostenlose Kleinanzeigen, Aushänge am „Schwarzen Brett“ oder Ähnliches sind von der Verpflichtung zu energetischen Angaben nicht erfasst.

16. Sind von den Pflichtangaben auch Schaufensteraushänge betroffen?

Der Ordnungsgeber spricht von Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien. Ob ein Schaufenster als kommerzielles Medium gilt, lässt sich nur schwer beurteilen. Die Schaufensteranlage ist als Medium für Immobilienanzeigen bestens geeignet. Zur Sicherheit sollte man auch im Schaufenster mit den Pflichtangaben werben.

17. Sind Abkürzungen der Pflichtangaben bei der Insertion zulässig?

Die Verwendung von Abkürzungen in Anzeigen scheint zulässig. In Printanzeigen ist aber auf die Beschränkungen durch das Wettbewerbsrecht zu achten. Von den Zeitungen vorgegebene Abkürzungsverzeichnisse, die im Anzeigenteil abgedruckt werden, sollten zur Vermeidung von Abmahnungen verwendet werden. Eine Wohnungsanzeige könnte, wenn die verwendeten Abkürzungen veröffentlicht sind, wie folgt lauten:
Verbrauchsausweis, 122 kWh/(m²a), Fernwärme, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse D
Mögliche Abkürzung: V,122 kWh, FW, Bj 1962, D

18. Welche Pflichtangaben sind bei neuen Energieausweisen (nach dem 1.5.2014 erstellt) in Inseraten zu machen?

- Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch)
- Der dort genannte Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch.
- Der wesentliche Energieträger für die Heizung.

Für **Wohngebäude**

- das im Energieausweis genannte Baujahr,
- und die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Für **Nichtwohngebäude**

- ist die Endenergie für Wärme und Strom getrennt auszuweisen.

19. Welche Pflichtangaben sind bei Energieausweisen erforderlich, die zwischen 1.10.2007 und 1.5.2014 (der derzeit häufigste Fall) erstellt sind?

Für **Wohngebäude** 10/2007 bis 04/2014

- bei Energiebedarfsausweisen der Wert des Endenergiebedarfs,
- bei Energieverbrauchsausweisen der Energieverbrauchskennwert.
- Ist im Energieverbrauchskennwert der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten, so ist der Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu erhöhen.

Für **Nichtwohngebäude** 10/2007 bis 04/2014:

- bei Energiebedarfsausweisen der Gesamtwert des Endenergiebedarfs,
- bei Energieverbrauchsausweisen sowohl der Heizenergieverbrauchs- als auch der Stromverbrauchskennwert.

IVD Vorschlag zu den Abkürzungen*

1. Die Art des Energieausweises (§ 16a Abs. 1 Nr. 1 EnEV)
Verbrauchsausweis: V
Bedarfsausweis: B
2. Der Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m²a) (§ 16a Abs. 1 Nr. 2 EnEV),
zum Beispiel 257,65 kWh
3. Der wesentliche Energieträger (§ 16a Abs. 1 Nr. 3 EnEV)
 - Koks, Braunkohle, Steinkohle: Ko
 - Heizöl: Öl
 - Erdgas, Flüssiggas: Gas
 - Fernwärme aus Heizwerk oder KWK: FW
 - Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnitzel: Hz
 - Elektrische Energie (auch Wärmepumpe), Strommix: E
4. Baujahr des Wohngebäudes (§ 16a Abs. 1 Nr. 4 EnEV)
Bj, zum Beispiel Bj 1997
5. Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§ 16a Abs. 1 Nr. 5 EnEV)
A+ bis H, zum Beispiel B

Beispiel für eine Anzeige mit den Abkürzungen:*

Verbrauchsausweis, 122 kWh/(m²a), Fernwärme aus Heizwerk, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse D

mögliche Abkürzung:
V, 122 kWh, FW, Bj 1962, D

*Gibt die Zeitung oder das Portal, in denen inseriert wird, ein eigenes Verzeichnis vor, sollte dieses unbedingt verwendet werden. Gibt es kein Abkürzungsverzeichnis, sind Abkürzungen unzulässig, soweit hieraus nicht deutlich wird, was abgekürzt wurde. Die isolierte Verwendung von Abkürzungen kann gegebenenfalls zu Abmahnungen führen, wenn nicht in gleicher Veröffentlichung die Abkürzungen erklärt werden.

20. Welche Pflichtangaben gelten bei Energieausweisen, die vor dem 1.10.2007 erstellt wurden?

- Der Endenergiebedarf aus der Addition der Werte der einzelnen Energieträger.
- Die Art der Beheizung.

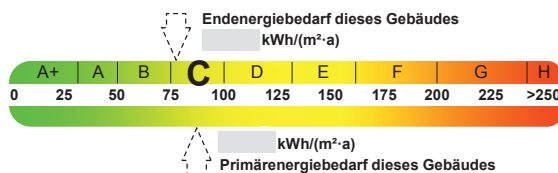
Bei diesen alten Energieausweisen sind nach der Entscheidung des Ordnungsgebers nur noch Bedarfsausweise für die Dauer von zehn Jahren ab Ausstellung weiterverwendbar.

21. Was ist bei älteren Verbrauchsausweisen (vor 1.10.2007) noch zu beachten?

Vor dem 1.10.2007 erstellte Verbrauchsausweise verlieren sechs Monate nach dem 30.4.2014, also am 30.10.2014 ihre Fortgeltung.

22. Wo finden Sie die neuen Energieeffizienzklassen für das Gebäude?

Die Effizienzklassen für Wohngebäude werden in neuen Energieausweisen (nach dem 1.5.2014) im Bandtacho ausgewiesen.



DIE GRAFIKEN SIND AUS DER BR-Drs. 113/13 S. 15 und 17

23. Können für ältere Energieausweise die Energiekennwerte berechnet werden?

Bei bereits erstellten Energieausweisen kann eine Umrechnung der Energiekennwerte in Energieeffizienzklassen vorgenommen werden. Dies ist aber rein freiwillig und sollte, um unnötige Rückfragen, Verunsicherung und Fehler zu vermeiden, nicht erfolgen. Die Umrechnung der Endenergiewerte erscheint entsprechend der in der EnEV 2014 veröffentlichten Tabelle recht einfach. Leicht übersehen wird dabei jedoch der unterschiedliche Flächenbezug der jeweiligen Energieausweise.

So ist der Bezug der Energieeffizienzklassen der EnEV 2014 die sogenannte Gebäudenutzfläche. Dies ist eine Fläche, die sich aus dem Bruttovolumen des Gebäudes ableitet. Umgerechnet auf die in früheren Energieausweisen zugrunde gelegte Wohnfläche ergibt sich dann für Klasse A+ ein Endenergiewert von < 36 kWh/(m²·a), da für die Berechnung der Gebäudenutzfläche pauscha-

lierend die 1,2 fache Wohnfläche angesetzt wird. Die Umrechnung muss jedoch die jeweiligen Flächenbezüge zwingend beachten. Das zuständige Bundesministerium wird hierzu eine Arbeitshilfe zur Verfügung stellen. Da die Umrechnung freiwillig ist und nur eine unnötige Fehlerquelle darstellt, sollte darauf verzichtet werden.

24. Gibt es auch Energieeffizienzklassen für Nichtwohngebäude?

Bei Nichtwohngebäuden sind keine Energieeffizienzklassen vorgesehen. Die Endenergiewerte sind bei Nichtwohngebäuden für Wärme und Strom getrennt auszuweisen.

25. Müssen Eigentümer, die Wohnungen zu Inklusiv-Mieten ohne Abrechnung anbieten, einen Energieausweis vorlegen?

Die Energieeinsparverordnung nimmt keine Rücksicht auf die Mietvertragsgestaltung. Auch bei Brutto-warmmietangeboten müssen die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen erfolgen. Die Vorlage in der Besichtigung und die Übergabe nach Vertragsabschluss sind trotz Verzicht auf Betriebskostenabrechnung verpflichtend.

26. Was ist bei Zwangsversteigerungen zu beachten?

Nach § 16 Abs. 2 EnEV ist ein Energieausweis bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung vorzulegen. Hieraus ergibt sich, dass die so genannten Fälle des Eigentumserwerbs kraft eines Hoheitsaktes wie in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht erfasst sind. Hieran ändert sich auch in der neuen EnEV 2014 nichts.

27. Wie wirkt sich die EnEV auf das Wohnungseigentum aus?

Die Energieeinsparverordnung gilt voll umfänglich auch für Wohnungseigentümergeinschaften. Dabei muss auch hier der Energieausweis für das gesamte Gebäude und nicht für die einzelne Wohnung erstellt werden.

28. Hat der einzelne Wohnungseigentümer Anspruch auf den Energieausweis gegenüber der WEG?

Ja. Wenn sich die Eigentümergemeinschaft weigert, einen Energieausweis erstellen zu lassen, so ist der Verwalter berechtigt, ohne Mehrheitsbeschluss und gegebenenfalls auch gegen den Willen der Eigentümergemeinschaft einen Energieausweis auf Kosten der Eigentümer zu erstellen. Der einzelne Eigentümer hat einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch gegen seine Miteigentümer auf Erstellung des Energieausweises. Dies ergibt sich daraus, dass die Erstellung des Ausweises eine gesetzliche Verpflichtung ist und die Erstellung eines Energieausweises als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 5 WEG) zu gelten hat.

29. Was sollte der WEG-Verwalter tun?

Der Verwalter ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gehalten, in der Eigentümergemeinschaft über das „Wie“ der Erstellung eines Energieausweises abstimmen zu lassen. Er hat die zwei Alternativen, Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, vorzustellen. Er hat darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Erstellung des Energieausweises um eine gesetzliche Verpflichtung handelt. In der Eigentümerversammlung können die Eigentümer dann nach eigenem Ermessen entscheiden, ob sie nun einen Verbrauchs- oder einen Bedarfsausweis erstellen lassen wollen und von wem der Ausweis zu welchen Kosten erstellt werden soll. Eine Entscheidung über das „Ob“ steht der Versammlung nicht zu, da es sich bei der Erstellung eines Energieausweises um eine rechtlich vorgeschriebene Maßnahme handelt.

30. Gibt es aufgrund der Ausweise einen Anspruch auf Modernisierung?

Die Energieausweise enthalten auch kurz gefasste, fachliche Hinweise zur Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes. Diese sind jedoch nur als Anstoß zu einer Energieberatung des Eigentümers zu sehen. Einen Anspruch auf Modernisierung begründen sie nicht.

31. Verschafft der Energieausweis dem Mieter oder Käufer weitere Rechte?

Nein, § 5a Abs. 3 Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bestimmt, dass der Energieausweis ausdrücklich keine weiteren Rechte als das der Information bei Vertragsschluss verschaffen soll. Im Vorwege zur Novellierung der EnEV wurde in § 5a EnEG ausdrücklich aufgenommen, dass auch energetische Pflichtangaben in Immobilienanzeigen lediglich der Information dienen.

Ein Anspruch auf eine bestimmte energetische Qualität kann jedoch nach den allgemeinen Regeln des Vertragsrechts durch Einbeziehung in den Vertrag (Anheften, Beilegen, Bezugnahme, werbliche Herausstellung im Prospekt) als zivilrechtlich zugesicherte Eigenschaft verstanden werden. Dies wird immer dann anzunehmen sein, wenn erkennbar wird, dass der Verkäufer oder Vermieter für energetische Qualitäten eintreten will.

Mit der Vorlage beziehungsweise Übergabe des Energieausweises erfüllt der Eigentümer lediglich seine öffentlich-rechtliche Verpflichtung aus § 16 Abs. 2 EnEV. Dadurch werden keine unmittelbaren Verpflichtungen im Miet- oder Kaufvertrag eingegangen. Um unzweifelhaft keine energetischen Eigenschaften zum Vertragsbestandteil zu machen, sollte der Energieausweis nicht als Anlage zum Vertrag oder Exposé beigefügt werden. Interessenvertreter der Mieter raten gerne dazu, den Energieausweis zur Vertragsanlage zu machen. Dadurch soll der Energieausweis über die allgemeinen Regeln des Vertragsrechts doch noch eine energetische Qualität des Vertragsgegenstandes sichern. Soweit nicht ausdrücklich Interesse an der Zusicherung einer bestimmten energetischen Qualität besteht, sollte sorgfältig darauf geachtet werden, den Energieausweis nicht durch die Hintertür zum Vertragsbestandteil zu machen.

32. Was ist bei der Besichtigung zu beachten?

Neben den Insertionspflichten ist spätestens bei der Besichtigung der Immobilie ein Energieausweis oder eine Kopie des Energieausweises vorzulegen oder deutlich sichtbar auszuhängen oder während der Besichtigung auszulegen. Findet keine Besichtigung statt, ist der Energieausweis dem Interessenten unverzüglich vorzulegen, allerspätestens wenn der Interessent danach fragt. Ohne Vorlage in der Besichtigung begeht der Eigentümer, möglicherweise aber auch der Makler oder Verwalter, eine Ordnungswidrigkeit.

33. Wann hat die Übergabe nach Abschluss des Vertrages zu erfolgen?

Unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern), also in der Regel innerhalb von vier Werktagen nach dem Abschluss des Vertrages ist der Energieausweis oder eine Kopie desselben zu übergeben. Die Nichtübersendung ist eine Ordnungswidrigkeit des Eigentümers.

34. Wo besteht Aushangpflicht bei starkem Publikumsverkehr?

Bereits geregelt war die Pflicht, den Energieausweis in behördlich genutzten Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr auszuhängen. Die behördlich genutzte Fläche von derzeit mehr als 500 m² wird nach dem 8.7.2015 auf eine Fläche mit behördlicher Nutzung von mehr als 250m² gesenkt. Neu eingeführt ist die Verpflichtung für Gebäude, in denen sich mehr als 500 m² Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden. Auf die behördliche Nutzung kommt es nicht an (§ 16 Abs. 4 EnEV 2014).

35. Was ist aus den Nachrüstpflichten der EnEV 2009 geworden?

Die EnEV 2009 schrieb einige Nachrüstpflichten vor. Diese sind in der EnEV 2014 weiter enthalten und in Teilen konkretisiert worden. Demnach sind:

- vor dem 1.1.1985 errichtete Heizkessel auszutauschen,
- begehbare und zugängliche oberste Geschossdecken
- und Wärmeverteilungen in ungeheizten Räumen zu dämmen.

36. Gelten die Nachrüstverpflichtung auch bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern?

Für alle Häuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen, die am 1.2.2002 durch den Eigentümer selbst genutzt waren, trifft die Nachrüstpflicht erst den Käufer. Er hat die Pflichtmaßnahmen binnen zwei Jahren ab Eigentumsübergang durchzuführen (§ 10 Abs. 4 EnEV).

37. Welche Nachrüstungsverpflichtungen sind einzuhalten?

- Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel und Anlagen mit weniger als 4 Kw und mehr als 400 Kw Nennleistung.
 - Dämmung zugänglicher oberster Geschossdecken: Für die Dämmung zugänglicher oberster Geschossdecken zum unbeheizten Dachraum wird eine nachträgliche Dämmung auf einen Wert von 0,24 Watt(m².K) bis zum 31.12.2015 verlangt, wenn der vorhandene Deckenaufbau den Mindestwärmeschutz der DIN 4108-02: 2013-02 nicht erfüllt.
 - Wärmeverteilung- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt sein.
- Die Fristversäumnisse können Bußgelder nicht nur für Eigentümer, sondern auch für Verwalter nach sich ziehen.

38. Sind elektrische Nachtspeicherheizungen weiter zulässig?

Ja, der § 10a EnEV 2009, der elektrische Nachtspeicherheizungen verboten hatte, wurde bereits Mitte 2013 aufgehoben und gestrichen. Das bedeutet, dass nach der EnEV 2014 elektrische Nachtspeicherheizungen nicht außer Betrieb genommen werden müssen.

39. Was gilt bei Änderungen an bestehenden Gebäuden?

Auch bei wesentlichen Änderungen an Gebäuden sind weiterhin verschärfte Energiekennwerte einzuhalten. § 9 EnEV 2014 regelt in Verbindung mit Anlage 3 die Einzelheiten. So führt bei Außenbauteilen eine Änderung von insgesamt zehn Prozent der Fläche (nicht mehr Flächen mit gleicher Ausrichtung) zu verschärften energetischen Anforderungen.

40. Muss nunmehr auch bei Putzausbesserungen auf die EnEV 2014 geachtet werden?

Ja, Anlage 3 zu §§ 8 und 9 EnEV führt für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen aus:

„Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen Außenwände

- a) ersetzt, erstmalig eingebaut oder in der Weise erneuert werden, dass
- b) Bekleidungen in Form von Platten oder plattenartigen Bauteilen oder Verschalungen sowie Mauerwerks-Vorsatzschalen angebracht werden,
- c) der Außenputz erneuert wird und die Außenwand nicht unter Einhaltung energiesparrechtlicher Vorschriften nach dem 31.12.1983 errichtet oder erneuert wurde.“

41. Müssen auch unwirtschaftliche Nachrüstungen vorgenommen werden?

Auch die Pflichtmaßnahmen der EnEV 2014 verlangen keine unwirtschaftlichen Nachrüstungen. So sind Nachrüstungen nicht erforderlich, wenn die dafür erforderlichen Aufwendungen nicht durch eintretende Einsparungen innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden (§ 10 Abs. 5 EnEV). Wann Unwirtschaftlichkeit anzunehmen ist, bleibt undeutlich. Einen Anhalt gibt der Bundesrat, der in der Begründung der Austauschpflicht für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, generell Wirtschaftlichkeit annimmt, dass sich die Vollkosten des Heizungsaustauschs bei 2,5 Prozent Zinsen innerhalb von 25 Jahren amortisieren (BR-Drs. 113/2/13).

42. Wer überprüft die Einhaltung der EnEV 2014 im Bestand?

Die Festlegungen der EnEV wurden im Wesentlichen in der Bauphase und deren Überwachung durch die Behörden geprüft. Bei Änderungen im Bestand werden die Bezirksschornsteinfegermeister zum Überwachungshelfen für die Anlagentechnik und Dämmung der Wärmeverteilungen. Mängel hat der Schornsteinfeger dem Eigentümer schriftlich anzuzeigen und bei Nichtabstellung an die nach Landesrecht zuständige Aufsichtsbehörde weiterzumelden. Diese wird dann voraussichtlich Bußgeldbescheide aus § 27 EnEV erlassen.

43. Welche Bußgelder wurden mit der EnEV 2014 neu eingeführt?

In § 27 ENEV 2014 sind weitere Bußgeldtatbestände neu erfasst. Darunter werden insbesondere alle denkbaren Tatbestände, die die Pflicht zur Angabe bei Neuverträgen betreffen, unter die Ahndung als Ordnungswidrigkeit gestellt. Bußgelder können verhängt werden, wenn

- keine Übergabe des Energieausweises nach Neubau erfolgt,
- kein Energieausweis bei einer Besichtigung zu Verkauf oder Vermietung vorgelegt oder deutlich sichtbar ausgehängt wird,
- keine Übergabe des Energieausweises nach Kauf- oder Mietvertragsabschluss erfolgt.

Als Ausnahme regelt Art. 3 Abs. 2 der Zweiten Änderungsverordnung zur EnEV 2009 die Bußgeldpflicht nach einer Übergangszeit von einem Jahr, also ab dem 1.5.2015, wenn keine Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen gemacht werden.

44. Wer verfolgt die Ordnungswidrigkeiten aus der EnEV 2014?

Die Bundesländer sind berechtigt, Behörden für die Ahndung von Verstößen gegen die EnEV festzulegen. Entsprechend können die regionalen Zuständigkeiten abweichen. In der Regel wird die untere Baubehörde zuständig sein.



Kompetenz

Professionalität zeigen in einem starken Markt
Sprachrohr und Interessenvertretung gegenüber der Politik
Wissensvorsprung durch Marktanalysen



Qualität

Zeichen setzen für verantwortungsvolles Handeln
Qualitätsoffensive von innen
Lernen – ein Berufsleben lang



Service

Mehrwert für Mitglieder
Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft
Ratgeber in allen Unternehmensfragen

Hier ist Immobilienkompetenz
zu Hause



Impressum

Herausgeber:

IVD Service GmbH im Auftrag des Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Littenstraße 10, 10179 Berlin, www.ivd.net

Stand:

Juni 2014

Titelfoto:

© Ingo Bartussek - fotolia.com

Hinweis:

Trotz sorgfältiger Auswahl kann für die Richtigkeit des Inhaltes keine Haftung übernommen werden.

Copyright:

IVD Service GmbH. Alle Urheber-, Nutzungs-, und Verlagsrechte sind vorbehalten. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung ausdrücklich der Einwilligung des Herausgebers. Eine Ausnahme bildet die Verwendung von Inhalten durch Pressevertreter und Medien.

Schutzgebühr 4,95 €