

# Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014

Die Bundesregierung möchte bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Nun tritt am 1. Mai 2014 die EnEV 2014 in Kraft. Neubauten müssen mit weniger Energie auskommen, alte Heizungen müssen ausgetauscht werden.

Die EnEV sieht ausdrücklich vor, dass Bauherren, Eigentümer, Verkäufer und Vermieter verpflichtet sind, den Energieausweis erstellen zu lassen, möglichen Interessenten vorzulegen und auch Immobilienanzeigen dementsprechend zu formulieren.

Die wichtigsten Neuerungen im Überblick.

## 1. Was sich zukünftig für Anbieter von Immobilien verändert:

Verkäufer und Vermieter sind **verpflichtet**, den Energieausweis **unaufgefordert** möglichen Kauf- bzw. Mietinteressenten **vorzulegen**. Das bedeutet, dass sich die Vorlagepflicht nicht nur auf die Personen erstreckt, die letztlich die Immobilie kaufen oder mieten. Ferner muss der Ausweis auch dann vorgelegt werden, wenn keine Besichtigung stattfindet.

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung von Immobilien müssen **in Immobilienanzeigen** vom Verkäufer und Vermieter ab dem 01.05.2014 folgende **Pflichtangaben** gemacht werden:

### Für Wohngebäude

- Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis),
- der entsprechende Kennwert (Endenergiebedarf, Energieverbrauchskennwert),
- Baujahr,
- Angaben zur Befeuerungsart (wesentliche Energieträger der Heizung) und
- Energieeffizienzklasse (nur für ab 01.05.2014 neu ausgestellten Ausweisen)

### Für Nicht-Wohngebäude (Gewerbeimmobilien)

- Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis),
- der entsprechende Kennwert (Endenergiebedarf oder Energieverbrauchskennwert; bei beiden jeweils Angaben zu Strom & Wärme),
- Angaben zur Befeuerungsart (wesentliche Energieträger der Heizung)

Die Energiekennwerte sind dabei auf die Wohnfläche und nicht wie bisher auf die Gebäudenutzfläche zu beziehen.

Mit der Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes im Energieausweis soll seine Bedeutung als Informationsinstrument für Verbraucher gestärkt werden.

Bei Verstößen gegen die EnEV muss die dort aufgeführte Personengruppe mit rechtlichen Konsequenzen rechnen. Es ist eine Ordnungswidrigkeit und es droht ein Bußgeld. Unverständlich ist, warum Makler, die in der Praxis die überwiegende Anzahl von Anzeigen schalten, in der EnEV nicht ausdrücklich benannt sind. Es bleibt abzuwarten, ob die Rechtsprechung einen Weg finden wird, Makler bei Verstoß entsprechend oder analog zu sanktionieren.

## **2. Was sich künftig für Eigentümer ändert:**

Auch für Eigentümer von Bestandsgebäuden ändert sich durch die EnEV-Novelle etwas. Sogenannte Konstanttemperatur-Heizkessel\* dürfen nach 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Das heißt, Heizungen, die vor 1985 eingebaut wurden, müssen bis 2015 ausgetauscht werden. Bislang galt diese Pflicht nur für Heizungen, die vor 1978 eingebaut wurden.

Es gibt jedoch Ausnahmen: Besitzer, die das Haus oder die Wohnung bereits zum 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben, müssen ihre Heizkessel nicht nachrüsten. Grundsätzlich ausgenommen sind außerdem Brennwertkessel und Niedertemperatur-Heizkessel, die einen höheren Wirkungsgrad haben.

\* Standard-Heizkessel mit Öl oder Gas betrieben, die ihre Temperatur nicht, wie modernere, der gefragten Heizleistung entsprechend anpassen

## **3. Was sich künftig für Bauherren ändert:**

Wer ein Haus bauen möchte, muss als Bauherr dafür sorgen, dass die Immobilie bei Heizung, Kühlung und Strom mit insgesamt weniger Energie als aktuell vorgegeben auskommt. Es wurde eine einmalige Verschärfung der Effizienzanforderung für Neubauten um 25% des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfes beschlossen - gültig ab 1. Januar 2016.

Der maximal erlaubte Wärmeverlust durch die Gebäudehülle soll sich um durchschnittlich 20% reduzieren. Bestandsgebäude sind von dieser Verschärfung nicht betroffen.

Zum Stichtag müssen Eigentümer dafür sorgen, dass ihr Neubau die Werte einhält.