

Rundschreiben 07/2014

Thema: Die neue EnEV 2014 / Kaufrecht / Mietrecht

Die EnEV 2014 enthält neue Verschärfungen und Anforderungen, die auch Vermieter zu beachten haben. Die neue EnEV 2014 wurde am 21. November im Bundesgesetzblatt verkündet. Sie trat am **1. Mai 2014** in Kraft.

Die EnEV 2014 enthält gegenüber der EnEV 2009 folgende wichtige neue Eckpunkte:

1. Neubau

Verschärfung der primärenergetischen Anforderungen (Gesamtenergieeffizienz) an neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude um 25 % ab 01.01.2016. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss zudem im Schnitt etwa 20 % besser ausgeführt werden.

2. Bestand

Für den Gebäudebestand sind auch im Sanierungsfall keine Verschärfungen erfolgt.

3. Alte Heizkessel

Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden und nach dem 01.01.1985 eingebaut wurden, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. Wurden die entsprechenden Heizkessel vor 1985 eingebaut, dürfen diese schon ab 2015 nicht mehr betrieben werden.

Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für bestimmte selbstnutzende Ein- und Zweifamilienhausbesitzer. Im Falle eines Eigentümerwechsels ist die Pflicht allerdings vom neuen Eigentümer innerhalb von 2 Jahren zu erfüllen.

4. Energieausweis

Im Bereich des Energieausweises wurden erhebliche Veränderungen gegenüber der alten Rechtslage vorgenommen.

- a) Neuskalierung des Bandtachs im Energieausweis für Wohngebäude bis 250 kWh/(m²a) und Stärkung der Modernisierungsempfehlungen. Der Bandtacho wird zusätzlich durch Energieeffizienzklassen von A+ bis H ergänzt. Sinn und Zweck ist es, dass der Verbraucher anhand dieser Einstufungen, die bereits bei bestimmten Haushaltsgeräten bekannt sind, eine bessere Übersicht und Vergleichbarkeit bekommt. In der alten EnEV wurde diese Skalierung noch abgelehnt, da dies zu einer „Stigmatisierung des Deutschen Wohnungsbestandes“ führen würde. Man sah die Gefahr, dass Eigentümer evtl. nur gerade so viel sanieren, damit die nächsthöhere Klasse erreicht wird. Diese Bedenken wurden zu Gunsten der Effizienzklassen, weil weitverbreitet, aufgegeben.

Die Regelung betrifft allerdings nur neue Energieausweise für Wohngebäude, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelung ausgestellt werden. Sofern also für den Verkaufs- bzw. Vermietungsfall ein gültiger Energieausweis nach bisherigem Recht vorliegt, also ohne Angabe einer Energieeffizienzklasse, besteht keine Pflicht zur Angabe einer Klasse in der Immobilienanzeige.

- b) Energieausweise müssen künftig vom Aussteller mit Registrierungsnummern versehen werden. Die Nummern werden zunächst vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) und später von einer noch zu bestimmenden Landesbehörde vergeben.
- c) Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss nun der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorgelegt oder ausgehändigt werden, unabhängig davon, ob der Interessent dies ausdrücklich verlangt. Bislang war lediglich vorgeschrieben worden, dass Energieausweise „zugänglich“ gemacht werden müssen. Vermieter sollten dokumentieren, dass diese Vorlage erfolgt ist.
- d) Der Energieausweis muss künftig auch an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.
- e) Energetische Kennwerte (Endenergie) müssen künftig im Falle des Verkaufs oder der Vermietung in Immobilienanzeigen angegeben werden. Liegt ein Energieausweis mit Energieeffizienzklasse vor, muss die entsprechende Einstufung auch veröffentlicht werden.
- f) Erweiterung der Aushangpflicht für Energieausweise (gilt für öffentliche Gebäude mit starkem Publikumsverkehr ab 250 m² Nutzfläche und entsprechende private Gebäude ab 500 m² Nutzfläche).
- g) Einführung von Stichprobenkontrollen für Energieausweise. Berichte über Inspektionen von Klimaanlage (gem. EU-Vorgabe).
- h) Für denkmalgeschützte Immobilien besteht weiterhin keine Verpflichtung, einen Energieausweis erstellen zu lassen.

Zusammenfassung

Es bleibt abzuwarten, ob der Energieausweis seine Aufgabe erfüllt. Letztlich soll dieser mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt für die energetische Qualität schaffen und so ein Anreiz für Investitionen in das eigene Gebäude sein. Erkaufte werden die neuen Anforderungen und Vorschriften mit einem erhöhten Bürokratieaufwand für alle Beteiligten und bei Neubauten mit erhöhten Baukosten.

Vermieter sollten sich auf die neue Situation einstellen und darauf achten, dass in den Mietverträgen klargestellt wird, dass die Werte des Energieausweises weder eine Zusicherung noch eine Beschaffenheitsvereinbarung darstellen. Es drohen sonst Haftungsrisiken.

Der Energieausweis darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass maßgeblich für den Energieverbrauch primär das Nutzerverhalten ist, nicht abstrakt berechnete Werte.