

# Energieeinsparverordnung EnEV 2014

## Wer braucht den Energieausweis?

Ein Energiepass kann immer nur für das gesamte Gebäude ausgestellt werden. Dabei ist es völlig unerheblich, ob in dem betreffenden Haus verschiedene Eigentumsverhältnisse (z.B. Eigentumswohnungen) existieren.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden besteht generell die Pflicht, einen Energieausweis auszustellen. Dieser muss bereits Bestandteil der Bauantragsunterlagen sein, also schon im Rahmen der Planung erstellt werden.

Für **Ein- bis Vierfamilienhäuser, die vor 1977 gebaut** und noch nicht umfassend energetisch saniert wurden, muss ein **bedarfsorientierter Energieausweis** erstellt werden.

**Für andere Immobilien reicht der Verbrauchsausweis** aus.

### **Gültigkeit**

Jeder Energieausweis gilt ab Ausstellung zehn Jahre, eine Verlängerung ist nicht möglich. Nach größeren Umbauten oder Modernisierungen muss er neu erstellt werden, da sich diese Maßnahmen auf den Energiebedarf auswirken.

## Ausnahmen von der Energieausweispflicht

### **Baudenkmäler und Nicht-Wohngebäude ausgenommen**

Für Nichtwohngebäude besteht generell dieselbe Pflicht, im Fall von Verkauf, Vermietung etc., einen Energiepass vorzuweisen. Im Unterschied zu Wohngebäuden besteht hier allerdings völlige Freiheit bei der Wahl der Ausweisart. Das bedeutet, dass für Nichtwohngebäude in jedem Fall auch der günstige verbrauchsorientierte Energieausweis ausgestellt werden kann.

Für Gebäude unter Denkmalschutz und sogenannte „besonders erhaltenswerte Gebäude“ sieht die Energieeinsparverordnung eine Ausnahme vor. Sollten solche Gebäude allerdings modernisiert oder erweitert werden, wird ein Energieausweis zur Pflicht.

### **Generell ausgeschlossen sind kleine Gebäude mit einer maximalen Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>**

Eine Ausnahme hiervon gibt es nur bei gemischt genutzten Gebäuden mit sowohl Wohn- als auch Nichtwohnnutzung, z.B. Wohn- und Geschäftshäuser. Hier müssen unter bestimmten Bedingungen separate Energieausweise für Wohn- und Gewerbeteil ausgestellt werden.

## Energieausweisvarianten

Den Energieausweis gibt es in zwei Ausführungen. Grundlage der verbrauchsorientierten Variante sind die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus

den vergangenen drei Jahren. Der verbrauchsorientierte Energieausweis sagt allerdings nur bedingt etwas über die Energieeffizienz eines Gebäudes aus. Denn wer selten zu Hause ist und wenig heizt, hat einen geringen Verbrauch – auch dann, wenn die Fenster undicht und die Wände kalt sind. Aussagekräftiger ist der bedarfsorientierte Ausweis. Er betrachtet die energetische Qualität sowie den Zustand der Bausubstanz und der Haustechnik unabhängig von Verbrauch und Nutzungsverhalten. Auch die Deutsche Energie-Agentur (dena) empfiehlt den Bedarfsausweis.

## Vorlage des Ausweises bei Neubauten

Gevestor, Mail v. 20.3.2014:

Nach der neuen Energieeinsparverordnung 2014, die zum 01. Mai 2014 in Kraft tritt, gibt es ganz genaue Vorschriften, was bei einem neu errichteten Einfamilienhaus gilt und wann der Energieausweis zu übergeben ist.

### § 16 EnEV: Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(1) Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt und der Energieausweis oder eine Kopie hiervon übergeben wird. Die Ausstellung und die Übergabe müssen unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.

Der Bauherr muss also

- dem Eigentümer einen Energieausweis ausstellen und diesen oder eine Kopie davon übergeben
- diesen Energieausweis unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes ausstellen und übergeben.

## Vorlage des Ausweises bei Vermietung und Verkauf einer bestehenden Immobilien

§ 16 Abs. 2 EnEV:

(2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen; die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Bei bestehenden Immobilien (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihnhaus, Doppelhaushälfte, Eigentumswohnung) gilt auch bei einem grundstücksgleichen Recht (z.B. Erbpacht) muss der Verkäufer dem Kaufinteressenten (im Gesetz wird vom potentiellen Käufer gesprochen) den Energieausweis (oder eine Kopie hiervon)

- spätestens bei der Besichtigung vorlegen oder
- bei der Besichtigung sichtbar auslegen oder

- wenn keine Besichtigung stattfindet „unverzüglich“ vorlegen oder
- spätestens vorlegen, wenn der Käufer diesen dazu auffordert oder
- im Fall des Verkaufs der Immobilie diesen unverzüglich nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages vorlegen.

Die gleichen Vorschriften gelten bei der Vermietung von Wohnungen/Immobilien.

#### *Was ist neu?*

Bislang musste der Verkäufer den Energieausweis dann vorlegen, wenn der Käufer/Mieter ihn dazu auffordert. Nun ist es so, dass Verkäufer/Vermieter von allein tätig werden müssen und nicht mehr auf die Aufforderung des Mieters warten dürfen.

Vermieter eines Mehrfamilienhauses/Zinshauses mit mehr als 500 Quadratmeter Nutzfläche müssen den Energieausweis im Haus aushängen (§ 16 Abs. 3 EnEV).

#### **Was bringt eine Verbesserung der Energieeffizienz?**

Wer eine alte Heizung, minimale Dämmung sowie undichte Fenster und Türen hat, dessen Heizkostenabrechnung beträgt oft mehr als 3.000 Euro. Vergleichbare Einfamilienhäuser aus den 1970er Jahren, mit einem Energieverbrauch von 4.500 Liter Öl pro Jahr, gibt es nach Angaben der dena viele. Eine umfassende Sanierung mit neuer Dämmung der Außenwände, des Kellers und des Dachs, hochwertigen Wärmeschutzfenstern und einer modernen Heizungs- und Lüftungsanlage für circa 60.000 Euro kann diese Gebäude in moderne Niedrigenergiehäuser verwandeln. Dann liegt der Verbrauch bei weniger als 900 Liter Öl und die Kosten bei 650 Euro pro Jahr – eine Einsparung von rund 80 Prozent. Gleichzeitig steigt mit sinkenden Energiekosten nicht nur der Wohnkomfort, sondern auch der Wert der Immobilie.

Freundliche Quelle: Chancen Spezial - Heft 2/2008 "Sanieren" (Das Zukunftsmagazin der KfW-Bankengruppe)

## Vorlage des Ausweises allgemein

Dabei ist der Eigentümer nicht verpflichtet, ein Original des Energieausweises auszuhändigen, es genügt das Vorweisen (zeigen) des Ausweises bzw. auch die Übergabe einer Kopie. Formal ist es also völlig ausreichend, pro Gebäude nur ein Energiepassoriginal ausstellen zu lassen.

Wie genau "unverzüglich" zu verstehen ist, ist noch nicht abschließend geklärt. Im Allgemeinen genügt es, bis spätestens 14 Tage nach Aufforderung einen gültigen Energieausweis vorzuweisen. Es wird also in der Regel ausreichen, erst im konkreten "Verkaufs-/Vermietungsfall" und nicht schon "auf Vorrat" einen Energiepass ausstellen zu lassen

#### **Aushangpflicht für Energieausweise**

Die Pflicht, Energieausweise öffentlich sichtbar zu machen bzw. auszuhängen, gilt nur für öffentliche Gebäude mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche. In diesen Gebäuden ist eine Aushangseite an einer für die Öffentlichkeit gut zugänglichen Stelle anzubringen.

#### **Bußgelder bei Verletzung der Pflicht**

Wird bei Verkauf und Neuvermietung kein gültiger Energieausweis vorgelegt, drohen Bußgelder bis zu 14.000 Euro. Dies ist allerdings eine theoretische Angabe. Unseres Wissens wurde bislang in keinem Fall ein Bußgeld in dieser Höhe verhängt.

## Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und im Internet gem. EnEV 2014

*IVD News 21.03.2014:*

Am 1. Mai 2014 tritt die Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) in Kraft. Sie schreibt erstmalig die Verpflichtung zur Insertion mit Energiekennwerten in kommerziellen Medien vor (§ 16a EnEV 2014). Wer ab 1. Mai 2014 ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonst selbstständige Nutzeinheit vermietet, verpachtet, verkauft oder zum Leasing in kommerziellen Medien anbietet, muss in der Anzeige bestimmte Pflichtangaben machen – vorausgesetzt, zum Zeitpunkt der Insertion liegt ein gültiger Energieausweis vor.

Immobilienmakler müssen sich auf die neuen Pflichtangaben in der Werbung einstellen. Denn auch wenn die EnEV 2014 den Makler nur indirekt verpflichtet und der eigentlich Verpflichtete für diese Angaben in der kommerziellen Werbung der Eigentümer ist, ist der Makler von der gesetzlichen Regelung im Wettbewerbsrecht direkt betroffen. § 5a Abs. 2 UWG lautet:

**„Unlauter handelt, wer die Entscheidungsfähigkeit von Verbrauchern im Sinne des § 3 Abs. 2 dadurch beeinflusst, dass er eine Information vorenthält, die im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände einschließlich der Beschränkung des Kommunikationsmittels wesentlich ist.“**

und § 5a Abs. 4 UWG bestimmt dann:

„Als wesentlich im Sinne des Absatzes 2 gelten auch Informationen, die dem Verbraucher auf Grund gemeinschaftsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen.“

Da die EnEV 2014 die Umsetzung der europäischen Richtlinie 2010/13/EU vom 19. Mai 2010 ist und diese in Artikel 12 Absatz 4 die Angaben in der Werbung verlangt, begeht der deutsche Immobilienmakler einen abmahnbaren Verstoß.

Immobilienmakler und –verwalter müssen ab dem 1. Mai 2014 mit Abmahnungen rechnen. Abgemahnt werden kann sowohl von Mitbewerbern als auch von Wettbewerbsvereinen.

**Folgende Angaben sind künftig in kommerziellen Anzeigen erforderlich:**

- 1. Die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Absatz 1 Satz 1,**
- 2. den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude,**
- 3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,**
- 4. bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr**
- 5. bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.**

Kann der Eigentümer keinen Energieausweis vorlegen, muss der Makler überlegen, wie er die Immobilie trotzdem anbieten und bewerben kann. Eine sichere Werbung

wäre bestimmt eine sehr allgemeine Werbung wie: „Wir können Ihnen zahlreiche Häuser, Eigentums- und Mietwohnungen anbieten“

Eine weitere Möglichkeit wäre die Bewerbung nur solcher Immobilien mit Energieausweis und dem jeweiligen Satz: „Weitere Angebote vorhanden“. Das bedeutet, man verzichtet auf Werbung für Immobilien ohne Ausweis oder geht das Risiko einer Abmahnung ein. Dabei ist die Werbung in Zeitungen weniger abmahnggefährdet als Angebote im Internet. Zeitungsanzeigen werden auf jeden Fall umfangreicher und damit teurer.

Ein damit zusammenhängendes Problem sind Abkürzungen, um hohe Anzeigenkosten zu sparen. Da der Gesetzgeber leider kein offizielles Abkürzungsverzeichnis erstellen wollte, kann es auch darüber zu Abmahnungen kommen, wenn die Abkürzungen von Laien missverstanden werden können. Hier wird erst die Rechtsprechung in den nächsten Jahren Klarheit schaffen.

## Lesen des Energieausweises

Beim Verbrauchsausweis wird auf einer Skala ein Energieverbrauchskennwert ermittelt. Dieser wird in verbrauchten Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben. Bei älteren - bisweilen schon teilsanierten - Mehrfamilienhäusern liegt dieser Wert oft zwischen 100 und 200. Anhand dieses Wertes kann man zumindest grob abschätzen, wie hoch die Heizkosten für die Wohnung sein werden.

### **So berechnet man die zu erwartenden Heizkosten mit den Daten aus dem Verbrauchsausweis**

In einem ersten Schritt multipliziert man die Wohnfläche der Wohnung mit dem Faktor 1,2. Diese vom Gesetzgeber aus Vereinfachungsgründen vorgesehene, aber nicht ganz nachvollziehbare Regelung soll berücksichtigen, dass ein Gebäude auch Verkehrsflächen wie Treppenhaus und Kellerräume hat, die (teilweise) mitbeheizt werden. Diesen Wert multipliziert man mit dem Energieverbrauchskennwert aus dem Energieausweis. Für eine 50-Quadratmeter-Wohnung, in einem Haus mit einem Energieverbrauchskennwert von 150 kWh, ergibt sich demnach folgende Berechnung:  $50 \times 1,2 \times 150 = 9.000$  kWh. Nun kennt man den bei durchschnittlichem Heizverhalten in einem durchschnittlichen Jahr zu erwartenden Verbrauch in Kilowattstunden. Je nach Heizungsart und Energieversorger kann man daraus einen Preis berechnen.

Angenommen, die Wohnung wird mit einer Gastherme beheizt und liegt in Nürnberg, so kann man mit Heizkosten in Höhe von 741 Euro im Jahr rechnen - wenn man den Grundversorgungstarif des örtlichen Anbieters wählt (Stand: Dezember 2011). Wählt man einen preiswerteren Anbieter, so lassen sich über 150 Euro einsparen.

### **Höhere Heizkosten in ungedämmten Dachwohnungen**

Solche Berechnungen können freilich nur überschlägig sein. Insbesondere dann, wenn die Wohnung im Erdgeschoss über einem ungedämmten Keller oder in einem ungedämmten Dachgeschoss liegt, muss man unter Umständen mit höheren Heizkosten rechnen. Denn der Energieausweis gilt immer fürs gesamte Gebäude und nicht für einzelne Wohneinheiten.

### **Bedarfsausweis mit zwei Verbrauchskennwerten**

Eine Besonderheit gibt es beim sogenannten Bedarfsausweis. Dieser nennt zwei Werte, einen für den Endenergieverbrauch und einen für den

Primärenergieverbrauch. Letzterer besagt, wie viel Primärenergie aufgewendet werden muss, um eine bestimmte Energiemenge zu liefern. Das ist insbesondere bei strombetriebenen Heizungen relevant. Denn Stromkraftwerke haben oft einen erschreckend niedrigen Wirkungsgrad: Selbst moderne Kohlekraftwerke kommen oft nur auf rund 40 Prozent. Das bedeutet: Um ein Kilowatt Strom durch einen alten Nachtspeicherofen zu jagen, bedarf es einer Kohlemenge, die 2,5 Kilowattstunden Energie enthält. Maßgeblich für die überschlägige Berechnung der Heizkosten ist jedoch (unabhängig von Umweltaspekten) der Wert für den Endenergiebedarf. Wobei eine Kilowattstunde Strom selbst mit Sondertarifen mehr als doppelt so teuer ist als etwa eine Kilowattstunde Gas. Demzufolge ist eine Stromheizung selbst dann eine teure Angelegenheit, wenn der Wert für den Endenergiebedarf im Energieausweis recht niedrig erscheint.

### **Was steht drin?**

Ein bedarfsorientierter Energieausweis besteht aus insgesamt vier Seiten. Nach dem Deckblatt, mit Baujahr und Adresse des Hauses, ist auf Seite zwei der Gesamtenergiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben. Um den Energiebedarf verschiedener Häusern leichter miteinander vergleichen zu können, wird er auf einer rot-grünen Skala grafisch abgebildet – ähnlich wie auf den Aufklebern, die den Energieverbrauch von Waschmaschinen und Kühlschränken anzeigen: Je weiter der Pfeil im grünen Bereich liegt, desto besser die Energieeffizienz des Hauses. Auf den Folgeseiten macht der ausstellende Energieberater darüber hinaus Modernisierungsvorschläge, um die Energiebilanz des Hauses noch weiter zu verbessern.

## Wer stellt einen Energieausweis aus?

Berechtigt zur Ausgabe von Energieausweisen sind Architekten und Bauingenieure, aber auch Meister eines Handwerks wie Maler, Maurer, Dachdecker, Installateure und Schornsteinfeger mit einer entsprechenden Zusatzausbildung. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bietet eine Liste mit zertifizierten Energieberatern.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) legt fest, unter welchen Voraussetzungen ein Energieausweis ausgestellt werden darf. Für die Suche nach einem qualifizierten Energieberater in Ihrer Region können Sie als Vermieter die bundesweite Datenbank der DENA (Deutsche Energie-Agentur) nutzen.

### **Was kostet der Ausweis?**

Verbrauchsorientierte Energieausweise gibt es bereits ab 15 Euro mit wenigen Klicks im Internet. Von diesen Schnäppchen raten Fachleute allerdings ab. Um eine seriöse Aussage treffen zu können, sollte ein Energieberater auf jeden Fall eine Hausbegehung vornehmen. Abhängig vom Aufwand berechnen Berater dabei für einen verbrauchsorientierten Ausweis bis zu 70 Euro, für einen bedarfsorientierten Ausweis rund 380 Euro (für 1-2 Familienhäuser und Reihenhäuser jeweils mit bis zu 2 Wohnungen) bzw. rund 580 Euro (für Mehrfamilienhäuser ab 3 bis 10 Wohnungen). Bei den Betragsangaben handelt es sich um Nettowerte. Diese basieren auf Durchschnittswerten der Branche. Grundsätzlich gilt: Je ausführlicher die Begehung,

desto teurer der Pass. Energiepass-Aussteller verlangen im Durchschnitt 50 Euro pro Stunde.

## Bußgeld

In den letzten Wochen ist es vermehrt zu Abmahnungen von Immobilienmaklern gekommen, wenn in Immobilienanzeigen die Pflichtangaben nach § 16a EnEV unvollständig waren. Neben der Abmahnung droht ab dem 1. Mai 2015 auch ein Bußgeld, wenn gegen § 16a EnEV verstoßen wird.

Soweit zum Zeitpunkt der Insertion ein Energieausweis vorliegt, so hat der Verkäufer bzw. der Makler sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

- die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis
- den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
- bei Wohngebäuden (nicht bei Nichtwohngebäuden) das im Energieausweis genannte Baujahr und
- bei Wohngebäuden (nicht bei Nichtwohngebäuden) die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse (Effizienzklasse nur, wenn der Energieausweis nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt wurde).

Bei Nichtwohngebäuden ist bei Energiebedarfs- und bei Energieverbrauchsausweisen als Pflichtangabe Nr. 2 der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen.

Für Makler ändert sich ab dem 1. Mai 2015 im Hinblick auf Ihre Vorgehensweise grundsätzlich nichts. Liegt ein Energieausweis zum Zeitpunkt der Insertion nicht vor, können und müssen auch keine Pflichtangaben erfolgen. Auch die Bußgeldvorschrift knüpft an das tatsächliche Vorliegen eines Energieausweises an.