

Was ist die EnEV (Energieeinsparverordnung)?

Seit 1. Mai 2014 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 in Kraft getreten. Sie ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesrepublik Deutschland und setzt eine neu gefasste EU-Richtlinie um. Der Fokus liegt hierbei auf den Anforderungen des Primärenergiebedarfs. Neben dem Wärmeschutz der Gebäudehülle werden weitere technische Daten berücksichtigt wie die Energieeffizienz der verwendeten Anlagentechnik (Heizung, Lüftung, Kühlung, Beleuchtung).

Welchen Zweck verfolgt die EnEV?

Ziel dieser Verordnung ist die Energieeinsparung in Gebäuden mit dem Fokus auf einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050. Dieses Ziel soll durch die Festlegungen aber auch mit anderen Instrumenten, insbesondere mit einer Modernisierungsoffensive für Gebäude, Anreizen durch die Förderpolitik und einem Sanierungsfahrplan, verfolgt werden.

Wen betrifft die EnEV?

Gemäß § 16a Abs. 1 EnEV sind Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien betroffen. Hierzu zählen insbesondere Anzeigen in Zeitungen, Zeitschriften oder im Internet. Private, kostenfreie Kleinanzeigen, z. B. in Supermärkten, sind hiervon befreit. Die Verordnung betrifft gewerbliche und private Immobilienanbieter.

Dürfen in Inseraten Abkürzungen verwendet werden?

Abkürzungen in der Anzeige zur Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 1) sind nach der Gesetzesbegründung zulässig. Da es kein amtliches Abkürzungsverzeichnis gibt, ist hinsichtlich der Pflichtangaben Vorsicht geboten. Aus Sicht der Leser muss immer klar und verständlich sein, welche Angaben abgekürzt wurden. Rechtsprechung gibt es dazu bisher noch nicht.

Welche Auswirkungen hat die Unterlassung von Pflichtangaben?

Hier ist zwischen dem Immobilienbesitzer und dem Immobilienmakler zu unterscheiden. Der Verkäufer beziehungsweise Vermieter ist in der Pflicht, auch wenn ein Immobilienmakler mit dem Inserat beauftragt wurde, dass in der Immobilienanzeige die Pflichtangaben enthalten und korrekt angegeben sind. Andernfalls wird eine Ordnungswidrigkeit begangen, welche mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro geahndet werden kann. Die Bußgeldvorschrift tritt zum 1. Mai 2015 in Kraft. Bis dahin wird eine Schonfrist gewährt. Auch wenn in den meisten Fällen der Verkäufer, Vermieter oder Verpächter haftet, können sich für den Makler aus einer Nebenpflicht des Maklervertrags Haftungsrisiken ergeben, wenn er die Pflichtangaben nicht

korrekt ausführt oder mögliche Aufklärungspflichten verletzt. In diesem Fall könnte der Immobilienmakler auf Schadensersatz für das Bußgeld verklagt werden. Der Immobilienmakler unterliegt darüber hinaus dem Wettbewerbsrecht. Fehlen in der Anzeige die notwendigen Angaben, kann das ein abmahnfähiger Wettbewerbsverstoß sein.

Wann und wem muss ein Energieausweis vorgelegt werden?

§ 16 Abs. II S.1 EnEV 14 zu Folge muss spätestens bis zur Besichtigung, ob zur Neuvermietung oder zum Verkauf einer Immobilie, der Energieausweis dem jeweiligen Miet- oder Kaufinteressenten vorgelegt werden. Die Vorlagepflicht gilt als erfüllt, wenn ein deutlich sichtbarer Aushang bei der Besichtigung vorhanden ist. Findet keine Besichtigung statt, muss dem potentiellen Vertragspartner unverzüglich (ohne schuldhaftes Verzögern) der Energieausweis oder eine Kopie desselben vorgelegt werden. Fragt der Interessent danach, ist unverzüglich der Ausweis oder eine Kopie vorzulegen. Der Ordnungsgeber gibt vor, dass nach Vertragsschluss der Energieausweis oder eine Kopie unverzüglich auszuhändigen ist. Eine bloße Einsicht ist nicht mehr ausreichend.

Welcher Ausweis muss wann vorgelegt werden?

Bestehende Wohngebäude über 4 WE	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
Bestehende Wohngebäude 1-4 WE, Bauantrag nach dem 1. November 1977	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
Bestehende Wohngebäude 1-4 WE, Bauantrag vor dem 1.11.1977	Bedarfsausweis
Bestehende Wohngebäude 1-4 WE, Bauantrag vor dem 1. November 1977, erfüllt Anforderungen der WSVVO vom 11.8.1977	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
Nichtwohngebäude	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
Neubau	Bedarfsausweis

Welche Gebäude sind von der Ausweispflicht befreit?

Baudenkmäler oder Gebäude innerhalb von Ensemble- oder denkmalgeschützten Bereichen sind von der Ausweispflicht befreit. Ebenso sind Gebäude mit einer Nutzfläche unter 50m² oder Gebäude, die nicht regelmäßig genutzt bzw. beheizt oder gekühlt werden, wie etwa Ferienhäuser, hiervon ausgenommen. Auch für Gebäude wie Stallungen und Gewächshäuser oder solche mit einer anderen speziellen Nutzung liegt keine Ausweispflicht vor.

Welche Angaben müssen seit dem 01.05.2014 gemacht werden?

1. Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch)

2. der dort genannte Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch
3. der wesentliche Energieträger für die Heizung für Wohngebäude
4. bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr
5. und die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse
6. für Nichtwohngebäude ist die Endenergie für Wärme und Strom getrennt auszuweisen

Welche Angaben müssen für Energieausweise, die zwischen dem 01.10.2007 und 01.05.2014 erstellt worden sind, gemacht werden?

Für Wohngebäude 10/2007 bis 04/14:

1. bei Energiebedarfsausweisen der Wert des Endenergiebedarfs
2. bei Energieverbrauchsausweisen der Energieverbrauchskennwert
 - a) 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 04/14:

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

Welche Angaben müssen bei Energieausweisen, die vor dem 01.10.2007 erstellt worden sind, gemacht werden und wie lange sind diese noch gültig?

Sofern zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt, muss angegeben werden, ob es sich um einen Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis handelt. Nach der Entscheidung des Verordnungsgebers sind alte Energieausweise nur in Form eines Bedarfsausweises für die Dauer von zehn Jahren ab Ausstellung weiterverwendbar. Verbrauchsausweise, die vor dem 01.10.2007 erstellt wurden, verlieren sechs Monate nach dem 30.04.2014, also am 30.10.2014, ihre Gültigkeit.

Welche Arten von Energieausweisen gibt es?

Der **Energiebedarfsausweis** beinhaltet zahlreiche bauphysikalische Informationen unter standardisierten Rahmenbedingungen wie Beschaffenheit von Fenstern, Baumaterialien oder Dämmstoffen. Auch Art und Baujahr der Heizung und Warmwasseraufbereitung werden erfasst. Die ermittelten Kennwerte werden nicht vom individuellen Nutzerverhalten beeinflusst. Durch den Bezug auf die vorhandene Bausubstanz werden Modernisierungsempfehlungen gestellt, die konkret auf Schwachstellen des Gebäudes hinweisen können.

Der **Energieverbrauchsausweis** ist eine kostengünstige und einfache Variante des Energieausweises. Er dokumentiert das Heiz- und Wasserverhalten oder andere Verbrauchsdaten eines Bewohners, die über die letzten drei Jahre ermittelt werden. Daraus ergibt sich der Energieverbrauchskennwert für Endenergie des Gebäudes.