

EnEV 2014

1. Mit Wirkung zum 01. Mai 2014 tritt die 2. Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung in Kraft.

2. Die augenscheinlich wichtigste Änderung ist die Einführung von sogenannten Pflichtangaben in Immobilienanzeigen in § 16a. Bei Immobilienanzeigen über den Verkauf, die Vermietung, die Verpachtung oder dem Angebot zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit sind in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien bestimmte Pflichtangaben vorgeschrieben. Diese sind jedoch nur zu erfüllen, wenn ein Energieausweis für das Gebäude besteht. Mitzuteilen ist die Art des Energieausweises - also, ob es sich um einen Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis handelt, den

im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude. Ferner sind die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes zu benennen, das Baujahr des Gebäudes und bei den ab 01. Mai 2014 neu zu erstellenden Energieausweisen zusätzlich die Energieeffizienzklasse. Energieausweise älteren Datums enthalten solche Hinweise nicht und demgemäß muss dies auch nicht in die Immobilienanzeige aufgenommen werden. Energieausweise behalten grundsätzlich 10 Jahre ihre Gültigkeit. Die Pflichtangaben gelten auch für Energieausweise älteren Datums. Der Energiebedarfsausweis enthält Daten nach dem berechneten Energiebedarf und der Energieverbrauchsausweis demgemäß Daten über den erfassten Energieverbrauch.

3. Eine weitere Neuerung ist, dass die Energieausweise den Erwerbsinteressierten, dem Käufer wie auch dem neuen Mieter ausgehändigt werden müssen. Erwerbs- oder Mietinteressierten ist zum Zeitpunkt der Besichtigung des Kauf- oder Mietobjekts der Energieausweis vorzulegen. Diese Verpflichtung ist bußgeldbewehrt. Nunmehr sind auch künftig zu erstellende Energieausweise zu registrieren und einer Registrierstelle zu melden. Dieses dient der Durchführung von Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage.

4. Für die Objekte im Bestand ist die Nachrüstung von Heizkesseln, die vor dem 01. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, vorgesehen. Diese dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Sie sind also auszutauschen. Auch für Heizkessel, die nach dem 01.01.1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ist festgeschrieben, dass diese nach 30 Jahren nicht mehr betrieben werden dürfen, also eine generelle Modernisierung sukzessive vorzunehmen ist. Handelt es sich allerdings bereits um Niedertemperaturheizkessel oder Brennwertkessel, dürfen diese ohne Zeitbegrenzung weiter betrieben werden.

5. Ferner ist konkretisiert worden, in welchem Maße zugängliche Decken beheizter Räume bis zum Umbau von beheiztem Dachraum ertüchtigt werden müssen. Nach dem 31.12.2015 müssen sie so gedämmt sein, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \times \text{K})$ nicht überschreitet. Der Dämmung der zugänglichen Decken steht die Dämmung von Deckenzwischenräumen und Sparrenzwischenräumen gleich.

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, sind diese Pflichten erst im Falle des Eigentümerwechsels nach dem 01.02.2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt nach wie vor 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang. Allerdings ist die Ertüchtigung nicht vorzunehmen, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

6. Hinsichtlich der Veränderung der Außenbauteile an Gebäuden im Bestand sind diese an moderne Anforderungen anzupassen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile mit mehr als 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betroffen ist. Es muss also eine gewisse Erheblichkeitsschwelle überschritten sein. Dieses ist nun für die Regelung über die Aufrechterhaltung der energetischen Qualität in entsprechender Weise übernommen worden. Danach dürfen Außenbauteile nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Bleibt die Änderung von Außenbauteilen allerdings bei maximal 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes, wäre eine Minderung der energetischen Qualität zulässig (§ 11 Abs. 1 Satz 3 EnEV 2014). Ziel der Energieeinsparverordnung ist es, einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu erreichen.

Dr. Dieter Hildebrandt
Rechtsanwalt

Koltze, Rose & Partner



Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Arbeits- und
Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 22
www.koltze-rose.de