

Jetzt Energieausweis für alle Mietshäuser

SERIE Bei Vermietung und Verkauf müssen die Energiewerte vorliegen.

SERIE

EIN PROBLEM? EXPERTEN-RAT IN ALLEN LEBENSLAGEN

VON ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Die Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2014 enthält neue Verschärfungen und Anforderungen, die auch Vermieter zu beachten haben. Die neue EnEV wurde am 21. November im Bundesgesetzblatt verkündet. Sie tritt am 1. Mai 2014 in Kraft.

1. Neubau: Verschärfung der primärenergetischen Anforderungen (Gesamtenergieeffizienz) an neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude um 25 Prozent ab 2016. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss zudem im Schnitt etwa 20 Prozent 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 Januar 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 zwei Jahren zu erfüllen.

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

a) Neuskalierung des Bandtchos im Energieausweis für Wohngebäude bis 250 kWh je Quadratmeter und Jahr und Stärkung der Modernisierungsempfehlungen. 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. Die Regelung betrifft allerdings nur

neue Energieausweise für Wohngebäude, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelung ausgestellt werden.

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 (Energie) müssen künftig im Falle des Verkaufs oder der Vermietung in Immobilienanzeigen angegeben werden. Liegt ein Energieausweis mit Energieeffizienzklasse vor, muss die Einstufung veröffentlicht werden.

Es bleibt abzuwarten, ob der Energieausweis seine Aufgabe erfüllt. Letztlich soll dieser mehr Transparenz auf

dem Immobilienmarkt schaffen und so ein Anreiz für Investitionen in das eigene Gebäude sein. Erkauft werden die neuen Anforderungen und Vorschriften mit einem erhöhten Bürokratieaufwand.

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.

UNSER EXPERTE

► **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

► **Stangl ist Autor** in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

► **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; Internet: www.kanzlei-am-steinmarkt.de.

