Was bringt die neue „EnEV 2014“ für Immobilieninteressenten und -besitzer?

In Auszügen aus der gemeinsamen Pressemitteilung der beiden Bundesministerien für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie für Wirtschaft und Technologie vom 16. Oktober 2013 liest sich das nach Bundesminister Dr. Peter Ramsauer dann so: „Die für das Gelingen der Energiewende wichtige Novellierung der EnEV ist damit erfolgreich abgeschlossen. Dies ist eine Novelle mit Augenmaß im Rahmen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit. Eigentümern, Wirtschaft und Mietern werden keine untragbaren neuen Lasten aufgebürdet.“

Dem Weiteren ist zu entnehmen: Kernelement der Novelle ist eine Anhebung der Effizienzanforderungen für Neubauten um einmalig 25 Prozent ab 1. Januar 2016. Bestandsgebäude sind von diesen Verschärfungen ausgenommen. Zudem wird die Bedeutung des Energieausweises als Informationsinstrument für die Verbraucherinnen und Verbraucher gestärkt.

Betrachtet man das Instrument **Energieausweis** für sich genommen einmal etwas genauer sind folgende Änderungen festzustellen:

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen werden bei Verkauf und Vermietung zu Energiekennwerten sowie der neu eingeführten Energieeffizienzklasse notwendig. Diese umfasst die Klassen A+ bis H. Hier mit der Einschränkung, dass bei vorliegenden gültigen Ausweisen nach bisherigem Recht die Pflichtangabe der Energieeffizienzklasse auch in künftigen Anzeigen nicht besteht.

Als Energiekennwerte sind jedoch generell zu veröffentlichen:

- Art des ausgestellten Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch)
- Endenergiebedarf oder -verbrauch des Gebäudes
- die wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes
- bei Wohnhäusern auch das Baujahr

Wie das im Einzelnen dann in Anzeigen kenntlich zu machen ist, steht noch aus.

Pflichtvorlage des Energieausweises gegenüber potenziellen Käufern und Mietern zum Zeitpunkt der Besichtigung des Kauf- bzw. Mietobjekts. Dies stellt im Wesentlichen eine Präzisierung der bisherigen Pflicht des „zugänglich Machens“ des Energieausweises dar. **Pflichtaushändigung des Energieausweises** an Käufer und Neumieter in Kopie (oder als Original).

Aushangpflicht von Energieausweisen auch in privatwirtschaftlichen Bauten von über 500 qm Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr sofern bereits ein Energieausweis hierfür vorliegt. Davon betroffen sind z. B.: große Läden, Hotels, Restaurants, Kinos, Theater, Kaufhäuser und Banken. Auch in diesem Fall gilt der Grundsatz: Wenn der Eigentümer das Gebäude nicht selbst nutzt, muss er dem Mieter oder Pächter einen Energieausweis übergeben, damit dieser ihn aushängt.

Aushangpflicht von Energieausweisen in kleineren öffentlichen Gebäuden als Erweiterung der bestehenden Pflicht (bisher > 1000 qm) auf kleinere Gebäude mit mehr als 500 qm, bzw. ab Juli 2015 mit mehr als 250 qm Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr.

Verstärkung des Vollzugs durch Einführung unabhängiger Stichprobenkontrollen (hier ist eine 10%-Regel vorgesehen) von Energieausweisen und von Inspektionsberichten über Klimaanlagen (gemäß EU-Vorgabe) durch die Länder.

Gerade das vorsätzliche oder leichtfertige Nichterfüllen der neuen (sicherlich als lästig empfundenen) Anzeigepflicht in Immobilienanzeigen stellt ein ebenso ordnungswidriges Handeln dar, wie das Unterlassen aller anderen vorgenannten Pflichten, und könnte mit einer Geldbuße von bis zu 15.000 Euro belegt werden.

Allerdings greift diese Straf-Regel erst sechs Monate nach dem Inkrafttreten der EnEV 2014.

Was ändert sich am Ausweis selbst?

Zusätzlich eingeführt werden die Energieeffizienzklassen, die ergänzend zum bisherigen Bandtacho in farbigen Abstu-

Ihr Ansprechpartner
in Sachen Modernisierungsberatung
und KfW-Förderungen

Andreas Knappe
ARCHITEKT

Tjögenstraße 7 ◆ 27628 Hagen
Mobil 0173 959 01 04
info@architekt-knappe.de

PROJEKTENTWICKLUNG
PASSIVHAUSPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
OBJEKTBETREUUNG

Vorstandswechsel in der Immobilienbörse

Nach neun Jahren erfolgreicher Vorstandstätigkeit gibt Thorsten Brune seinen Vorsitz an Andres Rosenberg ab. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Jörg Thaden gewählt. Das Amt des Schatzmeisters übernimmt Siegfried Runge. Komplettiert wird der neue Vorstand durch Walter Brogsitter.

fungen nun von A+ bis H die Energieeffizienz eines Gebäudes klassifizieren sollen und damit an bereits bekannte Energielabels, wie z. B. von Elektrogeräten, erinnern.

Für Wohngebäude hat sich darüber hinaus die Skala, was die absoluten Energiewerte anbelangt, deutlich verkürzt (bisher >400 kWh/(m2 a), Neu >250 kWh/(m2·a), d. h. es „grünt“ nicht alles mehr so schön „grün“ wie zuvor.

Es kommt zudem zur Einführung einer Registriernummer für jeden neu ausgestellten Ausweis. Der Energieausweis-Aussteller muss dafür bei einer Energieausweis-Erfassungsstelle gemeldet sein, die die eindeutigen Registriernummern vergibt. Verwaltungskosten: 3-4 Euro pro Energieausweisnummer. Der Energieausweis ist nach Beantragung endgültig und kann nicht mehr verändert werden.

In den Muster-Ausweis für Wohn- und Nichtwohngebäude direkt aufgenommen wird auch die Seite zu den Modernisierungsempfehlungen, die bisher als eigenständige Anlage 10 angeführt ist. Damit soll der häufige Irrtum vermieden werden, dass die Empfehlungen nicht unbedingt zum Ausweis dazugehören.

Was ändert sich sonst noch?

Lesen Sie die Fortsetzung in den ImmoTips 2014.

Von: Dipl-Ing. (FH) Andreas Knappe, Architekt, Passivhausplaner und zertifizierter Energieberater, Telefon 0173 959 01 04.

Vereidigter Sachverständiger
Joachim Donner

Eine Frage der Wertschätzung

Für Käufer wie Verkäufer ist es unerlässlich, den tatsächlichen Verkehrswert eines Objektes sicher einschätzen zu können.

- **Verkehrswertgutachten**
- **gutachterliche Wertermittlungen**
- **Bewertung von Immobilienvermögen in Familienrechtsangelegenheiten, Erb- und Vermögensauseinandersetzungen**
- **Beratung bei Verkauf oder Kauf einer Immobilie**

Von der IHK Bremerhaven öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Bundesverband b.v.s
öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

In den Rüschen 3a | 27607 Langen
Tel: 04743-91 38 33 | Mobil: 0170-24 58 78 4
www.sachverstaendiger-donner.de

Sven Heise
Bodenverlegungen GmbH

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven
Telefon (04 71) 7 77 87
Telefax (04 71) 7 77 56
www.heise-bodenverlegungen.de

Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

0 47 46 / 94 64-0

Weißenberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!