



- Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten
- Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)
- Dipl. Immobilienwirt (DIA)
- EnergieWertExperte
- zertifizierter Schimmelsachverständiger (TÜV)
- Immobilienfachwirt IHK / DIA
- Betriebswirt d. Handwerks

### Praxiswissen für Immobilieneigentümer - EnEV 2014

Die energetische Beurteilung einer Immobilie rückt immer mehr in den Fokus von Immobilieneigentümern, Käufern und Mietern.

Zunehmend stellt man sich die Frage, ob die Immobilie über ausreichend energetische Erneuerungen verfügt, ob Maßnahmen im Bereich der Dämmung notwendig sind, ob in Zeiten ständiger Steigerungen der Energiepreise auf alternative Energiequellen umgestellt werden soll, welche Nachrüstverpflichtungen sich hinter dem § 10 der EnEV2014 verbergen und wie mit den neuen Energieausweisen rechtssicher umgegangen werden kann. Alles wichtige Aspekte, die am Immobilienmarkt oft eine entscheidende Rolle spielen.

§ 10 der im Mai 2014 verabschiedeten Energieeinsparverordnung regelt die Nachrüstpflcht bei Anlagen und Gebäuden. Die Nachrüstpflcht wurde bereits mit der EnEV2002 formuliert und ist somit eigentlich keine Neuerung. Aufgrund fehlender oder unzureichender Kontrollen verlor die Nachrüstpflcht jedoch zunehmend an Präsenz und wurde wahrscheinlich deshalb neu geregelt. Für Immobilieneigentümer, Verkäufer und Mieter ist das Wissen über den § 10 der EnEV2014 unverzichtbar, deshalb möchte ich Ihnen einen kleinen Überblick verschaffen.

Die wichtigsten Punkte der Nachrüstpflchten betreffen:

- den Austausch alter Heizanlagen;
- die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen;
- die Dämmung der obersten Geschossdecke;

Heizkessel älteren Baujahres dürfen ab dem 01.01.2015 nicht mehr betrieben werden. Dies gilt für Öl- und Gasheizungen, die vor dem 01.01.1985 eingebaut oder aufgestellt wurden. Heizkessel, die nach dem 01.01.1985 aufgestellt oder eingebaut wurden, sind nach 30 Jahren außer Betrieb zu nehmen. Es gibt aber auch zahlreiche Ausnahmen, es würde den Rahmen sprengen auf alle hier einzugehen.

Dass Elektronachtspeicheröfen in Zukunft nicht mehr betrieben werden dürfen, ist in der gültigen Fassung der EnEV2014 nicht mehr zu lesen. Das Verbot ist damit anscheinend vom Tisch.

Eine nachträgliche Dämmpflicht der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen wird dann wirksam, wenn ein Eigentümerwechsel stattfindet. Die Frist hierfür beträgt zwei Jahre. Eine generelle Dämmpflicht besteht für die oberste Geschossdecke.

Das Dämmen, egal ob es sich um die obersten Geschossdecke oder die Fassade handelt, ist durchaus mit Vorsicht zu genießen. Wer ohne fachmännischen Rat dämmt, riskiert eventuelle Gebäudeschäden in der Zukunft.

Weitere Verpflichtungen aus der EnEV2014 ergeben sich hinsichtlich Erstellung und Vorlage des Energieausweises. Bereits seit Einführung der EnEV2007 bedarf es zur Neuvermietung oder Verkauf einer Immobilie einen Energieausweis. Neu geregelt ist jetzt, dass der Ausweis bei der ersten Besichtigung vorliegen und dem Interessenten zur Einsichtnahme bereitgestellt werden muss. Bei Vertragsabschluss, egal ob Kauf oder Miete, ist der Energieausweis zu übergeben.

Bei Immobilienanzeigen müssen seit 01.05.2014 folgende Pflichtangaben (§ 16a) gemacht werden:

- die Art des Ausweises,
- der wesentliche Energieträger,
- der Endenergiewert,
- das Gebäudebaujahr;
- die Energieeffizienzklasse;



Gerhard Hofer

Ein Hinweis "*Energieausweis ist beantragt*" ist in der EnEV 2014 nicht vorgesehen und reicht nicht aus. Ob gewerbliche oder private Anbieter von Immobilien spielt für diese Vorschrift keine Rolle. Ob jedoch ein Verbrauchs- oder Bedarfsausweis notwendig ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Dies hier zu erläutern wäre zu umfangreich.

Es ist noch wichtig anzumerken, dass derjenige, der diese Vorschrift nicht befolgt, eine Abmahnung riskiert und eine Ordnungswidrigkeit begeht, welche mit einer Strafe bis zu 15.000 Euro geahndet wird.

Unter Beachtung des gesetzlichen Grundsatzes der wirtschaftlichen Vertretbarkeit soll die Verordnung dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung bis zum Jahr 2050 erreicht werden.