

Tipps für Eigentümer und Verwalter!

Mit der zum 1.10.2007 in Kraft getretenen ENEV 2007 (Energieeinsparverordnung BGBL I v. 26.07.2007, 1519) ist die Erstellung von Energieausweis auch für Bestandsbauten Pflicht geworden. Durch die zum 1.10.2009 in Kraft tretende ENEV 2009 (Energieeinsparverordnung BGBL I 30. April 2009, Seite 954 bis 989) wurden die energetischen Anforderungen an Neubauten verschärft, die Pflichtmaßnahmen im Bestand erweitert und der Schornsteinfeger als Kontrollinstanz eingeführt.

Aus diesem Anlass gibt der IVD Bund e.V. einen Überblick über die wichtigsten Fragen und Antworten zur Einführung der Energieausweise.

1. Welchem Ziel dient der Energieausweis?

In privaten Haushalten stellen die Heizkosten den größten Anteil der Betriebskosten dar. Noch immer wird in Deutschland ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet. Dennoch ist, anders als bei vielen Haushaltsgeräten und Autos, der Energiebedarf bzw. Energieverbrauch von Gebäuden für deren Nutzer meist eine unbekannte Größe. Hier soll der Energieausweis ansetzen: Er soll ein Informationspapier für den potenziellen Käufer und Mieter einer Immobilie sein und über die zu erwartenden Energiekosten Auskunft geben. Ansprüche (z.B. auf Modernisierung) sollen aber nicht aus ihm abgeleitet werden können. Durch die starke Vereinfachung der Rechenmodelle und Annahmen zur Erstellung der nötigen Massen an Energieausweisen kann der Energiepass diesem Ziel jedoch nicht gerecht werden. Die dargestellten Verbrauchskennzahlen bieten lediglich eine grobe Orientierung. Tatsächliche Energieverbräuche können deutlich abweichen.

2. Der Energieausweis ist Pflicht!

Die schrittweise Einführung des Energieausweises begann am 1. Juli 2008 für Wohngebäude, die bis 1965 errichtet wurden. Zum 1. Januar 2009 kamen die jüngeren Wohngebäude hinzu und ab 1. Juli 2009 die Nichtwohngebäude.

3. Wem ist der Energiepass zugänglich zu machen?

Der Energieausweis muss bei jeder Neuvermietung und jedem Verkauf einer Immobilie dem jeweiligen Miet- oder Kaufinteressenten „zugänglich gemacht werden“ (§ 16 abs. II S.1 ENEV 09), auf konkretes Verlangen hat dies unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) zu erfolgen. Es muss ausweislich der amtlichen Begründung keine Kopie ausgehändigt werden. Die Möglichkeit beim Vertragsschluss Einsicht zu nehmen genügt dem Verordnungsgeber.

Viele Banken bestehen zur Finanzierungsprüfung jedoch auf der Ausreichung einer (Schwarz-Weiß) Kopie. Hieran einen Kaufvertrag oder eine Vermietung scheitern zu lassen, scheint nicht sachgerecht. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Energieausweis nicht ungewollt Vertragsbestandteil (durch Bezugnahme, Exposéversand, anheften...) wird.

Als Interessent gilt derjenige, der sich zur Besichtigung einer Immobilie einfindet. Es reicht also nicht aus, bei einem Makler bloß ein Exposé über eine Immobilie abzufragen. Bestandsmieter haben keinen Anspruch auf Einsicht in den Energieausweis.

4. Wer stellt den Energiepass aus?

Bei Neubauten wird der Ausweis vom Architekten oder Bauingenieur ausgestellt, der Eigentümer muss ihn auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorlegen können.

Bei Bestandsbauten können sowohl Handwerker (z.B. Heizungsinstallateure oder Schornsteinfeger) als auch Architekten oder Bauingenieure Aussteller sein. Auch die Fortbildung zum Energieberater berechtigt zur Ausstellung. Verlangt wird, neben theoretischen Kenntnissen, eine Praxiserfahrung von mindestens zwei Jahren im Bereich energie-sparendes Bauen.

Die Ausweise müssen nicht eigenhändig unterschrieben werden, eine elektronisch eingefügte Unterschrift reicht aus. So ist gewährleistet, dass die Heizkostenabrechnungsunternehmen die Ausweise unbürokratisch und kostengünstig mit der Heizkostenabrechnung erstellen und versenden können.

5. Welche Arten von Energieausweisen gibt es?

Der Energieausweis wird für Gebäude (nicht für einzelne Wohnungen) ausgestellt. Es gibt zwei Ausweisvarianten – den Energieverbrauchsausweis (1) und den Energiebedarfsausweis (2).

Der Energieverbrauch (1) stellt einen Wert dar, der aus dem tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilie auf Basis der letzten drei Heizkostenabrechnungen ermittelt wird. Leerstand und Klimazonen werden rechnerisch berücksichtigt. Beide Ausweisvarianten sind 10 Jahre gültig und sollen nach dem amtlichen Muster nebeneinander stehen.

Unter dem Energiebedarf (2) versteht man sämtliche auf Grundlage von Berechnungen benötigte Energie eines Gebäudes. Heizung und Warmwas-

ser haben daran den größten Anteil. Berücksichtigung finden bei der Berechnung auch Lüftung, Kühlung, Aufzüge auf der Verbrauchsseite wie auch Energiegewinne durch Sonneneinstrahlung in Fenster und Solaranlagen.

6. Wie teuer sind die Energieausweise und wer zahlt die Kosten?

Wegen des großen Berechnungsaufwands ist für den Bedarfsausweis mit Kosten nicht unter 400 Euro pro Gebäude zu rechnen, der Verbrauchsausweis hingegen wird nicht mehr als 90 Euro pro Gebäude kosten. Die Kosten treffen den Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft. Es wird nicht möglich sein, diese als Teil der Betriebskosten an den Mieter weiterzugeben. Steuerlich können die Kosten bei Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.

7. Wer muss welchen Energieausweis vorlegen?

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten können völlig frei zwischen dem verbrauchs- und bedarfsbasierten Energieausweis wählen. Eigentümer von Gebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten deren Baugenehmigung vor dem 1. November 1977 erteilt wurde, sind grundsätzlich auf den teureren Bedarfsausweis angewiesen. Allerdings gibt es von diesem Grundsatz auch Ausnahmen:

- das Gebäude hat schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.8.1978 erreicht
- oder das Gebäude ist energetisch auf das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung (1978) modernisiert worden, besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Wer Mittel aus den staatlichen KfW-Förderprogrammen in Anspruch nehmen möchte, muss

Tipps für Eigentümer und Verwalter

Stand: 5/2010

zwingend einen Bedarfsausweis vorlegen – unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten und dem Alter des Gebäudes.

8. Gibt es aufgrund der Ausweise einen Anspruch auf Modernisierung?

Die Energieausweise enthalten auch kurz gefasste, fachliche Hinweise zur Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes. Diese sind jedoch nur als Anstoß zu einer Energieberatung des Eigentümers zu sehen. Einen Anspruch auf Modernisierung begründen sie nicht.

9. Verschafft der Energieausweis dem Mieter oder Käufer weitere Rechte?

Nein, § 5a Abs. 3 Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bestimmt, dass der Energieausweis ausdrücklich keine weiteren Rechte als das der Information bei Vertragsschluss verschaffen soll.

Ein Anspruch auf eine bestimmte energetische Qualität kann jedoch nach den allgemeinen Regeln des Vertragsrechts durch Einbeziehung in den Vertrag (anheften, anlegen, Bezugnahme, werbliche Herausstellung im Prospekt) als zugesicherte Eigenschaft verstanden werden. Mit der Zugänglichmachung des Energieausweises erfüllt der Eigentümer lediglich seine öffentlichrechtliche Verpflichtung aus § 16 Abs. II ENEV. Dadurch werden keine unmittelbaren Verpflichtungen im Miet- oder Kaufvertrag eingegangen.

Um unzweifelhaft keine energetischen Eigenschaften zum Vertragsbestandteil zu machen, gehört der Energieausweis nicht als Anlage zum Vertrag oder Exposé. Interessenvertreter der Mieter raten gerne dazu, den Energieausweis zur Vertragsanlage zu machen. Dadurch soll der Energiepass über die allgemeinen Regeln des Vertragsrechts doch noch eine energetische Qualität des Vertragsgegenstandes sichern. Soweit nicht ausdrücklich Interesse an der Zusicherung einer bestimmten energetischen Qualität besteht, sollte jedoch sorgfältig darauf geachtet werden, den Energieausweis nicht durch die Hintertür zum Vertragsbestandteil zu machen.

10. Muss für denkmalgeschützte Gebäude ein Energieausweis erstellt werden?

Nein, EnEV § 16, Absatz 4 s. 2 stellt Baudenkmäler ausdrücklich von der Verpflichtung zur Zugänglichmachung eines Energieausweises bei Verkauf und Vermietung frei.

11. Was ist aus den Nachrüstpflichten der ENEV 2002 geworden?

Die ENEV 2002 schrieb einige Nachrüstpflichten vor. Diese sind in der ENEV 2007 weiter enthalten gewesen, aber durch Verweisung in eine Anlage kaum mehr beachtet worden. Dies ändert die ENEV 2009. In § 10 werden die Nachrüstpflichten nochmals aufgeführt und erweitert worden.

Demnach sind:

- vor dem 1.10.1978 errichtete Heizkessel auszutauschen,
- begehbare und zugängliche oberste Geschossdecken
- und Wärmeverteilungen in ungeheizten Räumen zu dämmen.

12. Welche Fristen sind für die Nachrüstungsverpflichtungen einzuhalten?

- Zu alte Heizkessel dürfen nicht mehr betrieben werden. Die Übergangsfrist ist abgelaufen!
- Die Dämmung zugänglicher, nicht begehbbarer Geschossdecken muss nachgeholt werden. Die Übergangsfrist ist abgelaufen!
- Die Dämmung begehbbarer Geschossdecken hat bis spätestens 31.12.2011 zu erfolgen.

Achtung! Die Fristversäumnisse können Bußgelder – nicht nur für Eigentümern sondern auch für Verwalter – nachsichziehen!

Tipps für Eigentümer und Verwalter

Stand: 5/2010

13. Wurden weitere Nachrüstpflichten eingeführt?

Ja, § 10a ENEV 2009 bestimmt, dass elektrische Nachtspeicherheizungen in Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen außer Betrieb genommen werden müssen.

14. Was gilt bei Änderungen an bestehenden Gebäuden?

Auch bei wesentlichen Änderungen an Gebäuden sind verschärfte Energiekennwerte einzuhalten. § 9 ENEN 2009 regelt mit Anlage 3 die Einzelheiten. Neu ist, dass bei Außenbauteilen inzwischen eine Änderung von 10% der Fläche (nicht mehr Flächen mit gleicher Ausrichtung!) zu verschärften energetischen Anforderungen führt.

15. Muss nunmehr auch bei Putzausbesserungen auf die ENEV 2009 geachtet werden?

Ja, Anlage 3 zu §§ 8 und 9 führt für Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen aus:

Außenwände:

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen Außenwände

- a) ersetzt, erstmalig eingebaut oder in der Weise erneuert werden, dass
- b) Bekleidungen in Form von Platten oder plattenartigen Bauteilen oder Verschalungen sowie Mauerwerks-Vorsatzschalen angebracht werden,
- c) Dämmschichten eingebaut werden oder
- d) bei einer bestehenden Wand mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten größer 0,9 $W/(m^2 \cdot K)$ der Außenputz erneuert wird,

sind die jeweiligen Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nach Tabelle 1 Zeile 1 einzuhalten.

16. Gilt die Nachrüstverpflichtung auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern?

Für am 1.2.2002 selbst genutzte Häuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen trifft die Nachrüstpflicht den Käufer. Er hat die Pflichtmaßnahmen binnen zwei Jahren ab Eigentumsübergang durchzuführen.

17. Wer überprüft die Einhaltung der ENEV 2009?

Lange Jahre wurden die Festlegungen der ENEV im wesentlichen in der Bauphase und deren Überwachung durch die Behörden geprüft. Die Änderungen im Bestand waren bisher ohne Prüforgan. Das ändert § 26a der ENEV 2009. Er ernennt den Bezirksschornsteinfegermeister zum beliebigen Überwachungsgehilfen für die Anlagentechnik und Dämmung der Wärmeverteilungen. Mängel hat der Schornsteinfeger dem Eigentümer schriftlich anzuzeigen und bei Nichtabstellung an die Aufsichtsbehörde weiterzumelden. Diese wird dann voraussichtlich die Bußgeldbescheide aus §27 ENEV aussprechen.