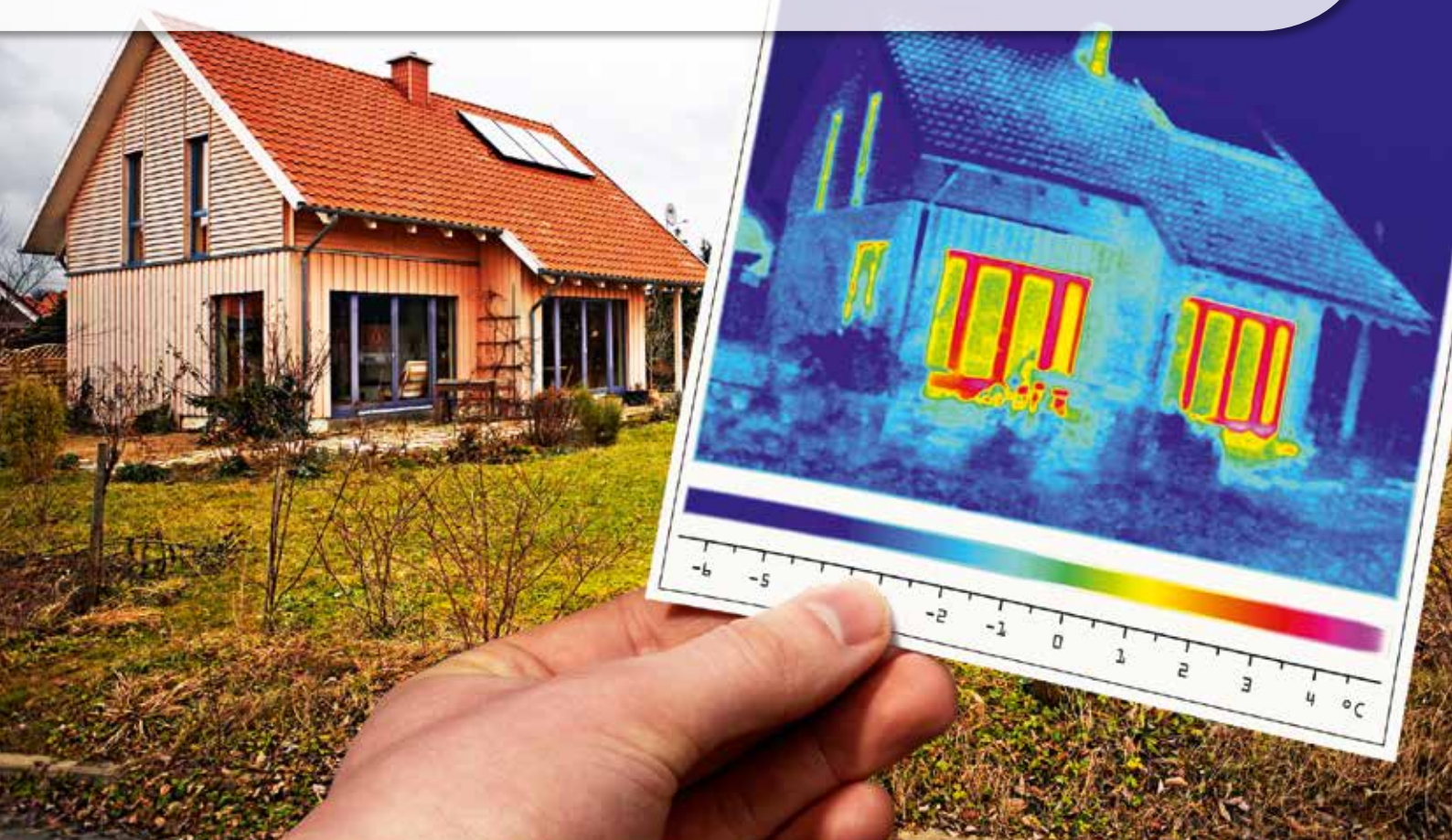


# Die Energieeinsparverordnung

## Fragen und Antworten rund um die EnEV 2014



# Energie sparen, koste es, was es wolle?

**Die Bundesregierung hat eine Novelle der Energieeinsparverordnung beschlossen. Mit der EnEV 2014 drohen ab nächstem Jahr erhöhte gesetzliche Vorgaben. Die Folge: Neue Häuser müssen künftig noch härtere Effizienzstandards erfüllen.**

**Was ist Fakt, was kommt auf gewerbliche Anbieter, Bauherren, Verwalter und Investoren zu?**



Die politisch erklärte Energiewende ist auf holprigem Weg, viele Herausforderungen sind noch nicht gelöst. **Bis 2050** soll Deutschlands **Strom zu mindestens 80% aus erneuerbaren Energiequellen** gespeist werden (Kyoto-Protokoll von 1997).

**Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** heißt das, dass **ab 2014 neue Belastungen** zu erwarten sind. Denn die Bundesregierung will, dass das EnEG 2009 geändert wird. U.a. ist eine umstrittene Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgesehen. Schon der aktuellen EnEV 2009 wirft man das Abwürgen des Hausbaus vor: Laut Expertenmeinung hat die aktuell gültige EnEV 2009 die Kosten des Bauens bereits durchschnittlich um einen etwa 5-stelligen, mittleren Betrag erhöht.

Trotz zusätzlicher Finanzbelastung für Bürger und Wirtschaft folgt die Bundesregierung dem Ziel, **bis 2020** den Energieverbrauch von **Wohnungen um ein Fünftel zu kürzen**. Die Verschärfungen der EnEV werden auch als „Schritte auf dem **Weg zum Niedrigstenergiehaus**“ bezeichnet.

Deutschland folgt damit der europäischen Richtlinie für energieeffiziente Gebäude von 2010. Diese erlaubt **ab 2021 nur noch Niedrigstenergie-Neubauten**, bei öffentlichen Gebäuden sogar schon ab 2019.

**Neue Gebäude** sollen also zukünftig einen **Energieverbrauch** nachweisen können, der

- fast bei null oder **extrem niedrig** liegt **und**
- zu einem ganz wesentlichen Teil **durch erneuerbare Energien gedeckt** wird.

**Die Mehraufwendungen durch die EnEV 2014 können niemals erwirtschaftet werden**, beklagen Bauträger.

Ein normales Einfamilienhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche sei schon mit der Verschärfung der EnEV ab 2004 um ca. 30.000 Euro teurer geworden. Eine Amortisierung durch zukünftige Einsparungen der Energiekosten? Dies sei bei einer Betriebsdauer von ca. 15 Jahren für Heizungsgeräte & Co. nicht drin.

Allerdings gibt es auch Gegenstimmen, die auf Innovationskraft setzen und zumindest Preisstabilität für Käufer versprechen. **Hocheffiziente Niedrigst-, Null- und Plus-Energie-Gebäude gehören schon heute zum technisch Machbaren**. Anbieter werben zum Teil damit, dass sie mit ihren Neubauten bereits locker den geforderten Standard der EnEV 2014 erfüllen würden. Den Nachweis dafür soll der Energieausweis bringen.

# Fragen und Antworten



## Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis soll Käufern und Mietern **bei der Auswahl der Immobilie helfen und eine Vergleichbarkeit herstellen** – kaufe oder miete ich eine Energieschleuder oder nicht? Zugleich wird der Druck auf Anbieter unwirtschaftlicher Gebäude erhöht.

Der Ausweis besteht aus einem Dokument mit mehreren Seiten. Nach jetzigem Stand werden die Ergebnisse, insbesondere der Energie-Verbrauchskennwert, im Wesentlichen in Form einer Farbskala zwischen Grün und Rot dargestellt. Wer viel Rot sieht, hat ein Haus im schlechten Energiestandard.

## Bedarfs- oder verbrauchsorientierter Energieausweis – wann wird welcher benötigt?

Es gibt **2 Arten von Energieausweisen**: den **Verbrauchsausweis** und den **Bedarfsausweis**. Sie sind 10 Jahre gültig.

Der teurere **bedarfsorientierte Energieausweis** ist Pflicht für Häuser,

- mit bis zu 4 Wohneinheiten
- die vor 1978 erbaut wurden und
- zwischenzeitlich nicht energetisch saniert wurden.

Er fußt auf ein technisches Gutachten und kostet **zwischen ca. 150 und 1.000 Euro**. Der Betrag differiert je nach Bundesland, Anbieter und Aufwand. Dabei muss das billigste Angebot nicht unbedingt das Beste sein. Beurteilt werden von Gutachtern ausschließlich bauliche Aspekte wie Heizungsanlage, Qualität der Fenster oder Dämmung. Laut Dena braucht ein Großteil diesen Ausweis, denn 3 von 4 Gebäuden wurden in Deutschland vor der Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut.

**Für alle anderen Häuser** reicht prinzipiell der preiswertere **verbrauchsorientierte Ausweis**. Dieser orientiert sich an den tatsächlichen Verbrauchsdaten der vergangenen 3 Jahre und kostet **zwischen ca. 30 Euro und 100 Euro**.

Eigentümern, die bei einer Vermietung oder einem Verkauf keinen Energieausweis vorlegen können, droht ein **Bußgeld** von **bis zu 15.000 Euro**.

## Ein Blick zurück: Wann wurde die EnEV eingeführt?

2002	Die erste EnEV-Fassung löst die Wärmeschutzverordnung (WSchV) und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV) ab und fasst sie zusammen.
2004	Die EnEV 2004 tritt in Kraft.
2007	Die Neufassung wird gültig. Sie wurde im Rahmen einer EU-Richtlinie zum Effizienznachweis aller Gebäude in EU-Ländern erstellt.
2009	Die EnEV 2009 tritt in Kraft. Damit einher gehen erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden. Im Ergebnis sinkt der Primärenergiebedarf um 30 %, Wärmedämmungen der Gebäudehülle nehmen um 15 % zu.
2013	Am 06. Februar beschließen das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie einen Entwurf zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes und der Energieeinsparverordnung.





### Ist denn überhaupt sicher, dass die EnEV ab 2014 kommt und was ist geplant?

Einige Politiker sehen die Verschärfung als Investitionshemmnis und somit Bremse für den Wohnungsneubau.

In der letzten Sitzung vor der Sommerpause hat der Bundesrat daher **noch keine Neufassung beschlossen**.

### Es existieren 2 Empfehlungen:

Der federführende Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung des Bundesrats empfiehlt, die 2 Stufen der Erhöhung zusammenzuführen und die Anforderungen erst zum 1. Januar 2016 – um dann 25 % – anzuheben.

Der Wirtschaftsausschuss des Bundesrats hingegen schlägt nur eine einmalige Erhöhung der Anforderung um 12,5 % ab 2016 vor.

### Außerdem vorgesehen:

Vermieter und Verkäufer müssen den **Energieausweis** potentiellen Mietern oder Käufern **unaufgefordert** schon **bei der Besichtigung vorlegen**. Bislang gilt, dass der Ausweis nur auf ausdrückliches Anfragen des Interessenten vorgezeigt werden muss.

In **Verkaufs- und Vermietungsanzeigen** müssen die **wichtigsten Kennwerte** aus dem **Energieausweis enthalten** sein. Die Darstellung der Energieeffizienz von Gebäuden soll voraussichtlich durch Buchstaben kenntlich gemacht werden.

Die **EnEV 2014** soll nun im Bundesrat **voraussichtlich am 11.10.2013** – nach den Bundestagswahlen – **erneut auf der Tagesordnung** stehen.

### Was müssen gewerbliche Anbieter mit der Einführung der EnEV 2014 (zum jetzigen Stand) beachten?

- Die **Formulierung** „die Energieausweise dienen lediglich der Information“ **wird wohl geändert**. Es gilt, dass nur die Energieausweise und Kennwerte für kommerzielle Anzeigen als Information eingestuft werden. Hier ist zur schnellen Darstellung der Energiekennwerte die platzsparende Variante in Buchstabenform (AAA für gute Energiebilanz) im Gespräch.
- Die bislang im Rahmen der EnEV 2009 beiliegenden **Modernisierungsempfehlungen** sollen **im neuen Energieausweis integriert** werden. Außerdem müssen Verkäufer und Vermieter diesen neuen **Gebäudepass** dann nicht nur wie bisher „zugänglich machen“, sondern ihn **„vorlegen oder übergeben“**.
- In Kinos, Theatern und sonstigen **großen Gebäuden mit regem Publikumsverkehr** sollen deren Eigentümer den **Energieausweis öffentlich aushängen** (wenn deren Gesamtnutzfläche 500 m<sup>2</sup> übersteigt).
- Ein **unabhängiges, bundesweites Kontrollsystem** soll es zukünftig den Behörden ermöglichen, alle Ausweise und Berichte durch jeweils eine individuelle Registriernummer zu erfassen und auch stichprobenartig zu kontrollieren.



### Wie sieht es konkret mit der Ausstellung und Verwendung des Energieausweises aus? Wer ist hier in der Pflicht?

**Bei Neubauten** wird der Energieausweis durch die bauvorlagenberechtigten Architekten oder Planer zusammen mit dem Bauantrag eingereicht.

Sie berechnen den EnEV-Nachweis vorab für den Bauantrag. Diese Berechnung behält in der Regel ihre Gültigkeit – und der Bauherr ist in der Pflicht, sich um den entsprechenden Nachweis zu kümmern. Das gilt auch für den Fall, wenn das Gebäude von den zuvor geplanten Details abweichen sollte.

In der Gebäudeplanung gibt es in der Regel keine Abweichungen. Lediglich der Einsatz anderer Technik kann zu neuen Ergebnissen führen und damit zu Änderungen im Ausweis.

Der Entwurf zur EnEV 2014 sieht für den „End-Energieausweis“ daher folgendes vor: **Der Bauherr ist in der Pflicht**, den nach Baufertigstellung schließlich gültigen Energieausweis für seinen Neubau erstellen zu lassen.

**Bei Änderungen in der Bauphase gibt der Planer/Architekt lediglich den Hinweis für den Auftraggeber**, dass sich in der Energiebilanz etwas geändert hat. Kümmern muss sich wiederum der private Bauherr.

**Gleiches soll** in der Novellierung dann auch **gelten**, wenn ein **Altbau saniert wird** und der Planer rechnerisch nachgewiesen hat, dass das gesamte Gebäude nicht mehr als 40 % über dem Neubaustandard liegt. Auch hier ist der private Bauherr in der Pflicht.

**Es gibt jedoch auch Ausnahmen** (z. B. Projekte unter Baurärgergesetz, Bauverträge nach VOB). Hier darf der Besteller/ Auftraggeber erwarten, dass sein Bauvorhaben den jeweiligen Energiestandard erfüllt, der zum Zeitpunkt der Bauabnahme gilt.

### Was bedeutet das konkret?

Der **Energieausweis** als Bestandteil der Bauantragsunterlagen ist **meistens an den Nachweis der Energieeinsparverordnung (EnEV) angehängt**. Kommt der Bauträger dieser Vorgabe nicht eindeutig nach, hilft die Nachfrage beim Bauamt, denn denen müsste er vorliegen, weil es sonst keine Baugenehmigung gegeben hätte.

Eine Auflistung der Anlaufstellen zur Anzeige einer möglichen Ordnungswidrigkeit ist im Internet bei der Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) hinterlegt.

**Fertighausanbieter oder Bauträger sind als Komplettanbieter in der Pflicht.** Dafür können sie aber bereits vor der Baufertigstellung damit werben, dass ihre Häuser z. B. mit dem dena-Gütesiegel „Effizienzhaus“ erhältlich sind. Sie verpflichten sich in diesem Fall natürlich, dem Kunden bei der Wahl dieses Angebots vertraglich zuzusichern, dass der energetische Standard auch eingehalten und der von der dena vorgegebene Prüfprozess durchgeführt wird.

Der **Stichtag der Bauanzeige bzw. der Erstellung des Bauantrages ist maßgeblich dafür, welche EnEV-Regeln** einzuhalten sind. Kommt z. B. die EnEV 2014 zum Stichtag 1. Januar 2014 und der Bauherr hat bereits am 31.12.2012 Anzeige bzw. Antrag gestellt, gilt die EnEV 2009 – auch wenn die Baubehörde noch nicht bestandskräftig entschieden hat.

### Gibt es EnEV-Ausnahmen für Immobilien?

**Ferienwohnungen** fallen unter bestimmten Voraussetzungen (Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind) nicht unter die EnEV 2009. Hier soll es mit der Einführung der EnEV 2014 ergänzende Regeln geben. Angepasst an die EU-Richtlinie werden dann Wohngebäude, die hauptsächlich in den warmen Jahreszeiten genutzt werden, auch als EnEV-Ausnahmen eingestuft. Als Maßstab gilt immer der **erwartende Energieverbrauch**. Wenn dieser **unter 25 %** dessen liegt, was im Falle **einer ganzjährigen Nutzung** anfallen würde, gilt demnach das Haus gemäß dem Novellen-Entwurf (Stand Sommer 2013) als EnEV-Ausnahme.



# Fazit

Der geltenden EnEV wird häufig vorgeworfen, dass sie aufgrund mangelnder Kontrollen nicht greift. Tatsächlich muss der Bauherr bzw. der Bauträger wie beschrieben mit dem Bauantrag auch einen EnEV-Nachweis einreichen. Bauliche Veränderungen in der Bauphase müssen im Energieausweis dokumentiert werden, um ein sogenanntes Kontrollleck zu verhindern. **Stichprobenartige Kontrollen** sollen dies **zukünftig** gewährleisten. Die zuständigen Landesbehörden sollen mit der EnEV 2014 auch anhand von Stichprobenkontrollen überprüfen können, ob neu errichtete Gebäude die EnEV-Anforderungen erfüllen.

**Wer seine Pflichten** zur Vorlage und Übergabe des Energieausweises **verletzt, dem drohen** angeblich **Bußgelder zwischen ca. 5.000 und 50.000 Euro** (Stand Sommer 2013):

**Pflicht des Bauherrn/Bauträgers:**  
Vorlage und Übergabe des Energieausweises

**Pflicht von Verkäufern, Vermietern, Maklern/Verwaltern:**  
Angabe der Energiekennwerte des Gebäudes, der Art des Energieausweises sowie wesentlicher Energieträger in kommerziellen Anzeigen



Auch wenn durch sinkenden Energieverbrauch mehr Unabhängigkeit gegenüber den Importen von Erdöl und Erdgas besteht, sind Bauherren natürlich nicht begeistert von einer erneuten Verschärfung der EnEV, da es in der Regel mit mehr Kosten verbunden ist. Letztlich gilt, nichts wird „so heiß gegessen, wie es gekocht wird“. **Gute Anbieter erfüllen** (als eine Art Alleinstellung) **bereits die höchsten baulichen Anforderungen** – also auch schon heute die energetischen Voraussetzungen, wie sie die EnEV 2014 vorsieht. Hier gilt es, nach Referenzen Ausschau zu halten und sich generell zum Thema Energieeffizienz kompetent beraten zu lassen.

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Immobilien Scout GmbH  
Andreasstraße 10  
10243 Berlin

Tel: +49 30-24 301 11 00  
Fax: +49 30-24 301 11 10

**IMMOBILIEN**  
**SCOUT 24**