

EnEV 2014

Energie sparen per Verordnung

Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) beinhaltet geänderte Vorgaben für die Energieeffizienz von Gebäuden. Wir zeigen, was sich für Mieter und Vermieter ändert.

Für Mieter bringt die neue EnEV zwei deutliche Verbesserungen. In Immobilienanzeigen muss fortan auf einen Blick erkennbar sein, ob die Heizung mit Öl oder Gas betrieben wird und welche Energieeffizienzklasse (von A+ bis H) die Immobilie besitzt. So können Mieter bei ihrer Suche Wohngebäude mit einem sehr hohen Energieverbrauch aussortieren. Außerdem müssen Vermieter den potenziellen Mietern bei der Wohnungsbesichtigung einen Energieausweis vorlegen und ihn spätestens bei Vertragsabschluss aushändigen. Geschieht das nicht, droht dem Vermieter ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro. Dieselben Rechte und Pflichten gelten auch für Käufer und Verkäufer von Immobilien.

Was Sanierungen für Mieter bedeuten

Oft war in letzter Zeit zu lesen, dass durch die EnEV eingeleitete energetische Sanierungen einkommensschwache Mieter stark belasten könnten. Die Deutsche Energieagentur (dena) hat allerdings in einer Studie errechnet, dass Mieterhöhungen zumeist durch die Einsparungen bei den Energiekosten ausgeglichen werden. Generell lassen sich die bei Gebäudesanierungen anfallenden Kosten in drei Arten unterscheiden: Kosten für Maßnahmen, welche die Wohnqualität verbessern, Instandsetzungs- und Erhaltungskosten sowie Kosten für energetisch wirksame Bestandteile, beispielsweise eine Solarwärmanlage oder Dämmung. An den Kosten einer energetischen Sanierung darf ein Vermieter seinen Mieter mit bis zu elf Prozent beteiligen.

Energieausweis: Pflicht für Vermieter

Steht eine Neuvermietung oder ein Verkauf an, muss sich der Eigentümer jetzt rechtzeitig um die Ausstellung eines Energieausweises bei seinem Energieversorger oder Messunternehmen kümmern. Der

Ausweis dokumentiert den Energieverbrauch der vergangenen drei Jahre sowie die Einordnung in eine der neu eingeführten Energieeffizienzklassen. Bereits vorliegende Energieausweise sind von dieser Änderung ausgenommen. Die zentralen Werte aus dem Energieausweis müssen künftig bereits in der Immobilienanzeige veröffentlicht werden. Bei einer Besichtigung müssen Verkäufer und Vermieter den Energieausweis unaufgefordert vorlegen. Wird ein Vertrag geschlossen, muss der Ausweis zumindest als Kopie an Käufer oder Mieter weitergegeben werden. Mehr Zeit einplanen sollten Eigentümer, deren Anwesen vor 1977 errichtet wurde und weniger als fünf Wohnungen beherbergt. Von ihnen wird ein Energiebedarfsausweis verlangt, dessen Erstellung aufwendiger ist.

Höhere Anforderungen für Neubauten

Häuser, die ab 2016 gebaut werden, müssen höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die neue EnEV senkt den zulässigen Wert für die Gesamtenergieeffizienz um 25 Prozent. Ab 2021 soll dann für alle Neubauten der Niedrigstenergie-Gebäudestandard





gelten, dessen Richtwerte voraussichtlich Ende 2018 veröffentlicht werden.

Änderungen für Altbauten

Besitzer von Altbauten müssen ebenfalls einige Neuerungen beachten. Die EnEV 2014 schreibt vor, dass alte Öl- und Gasheizkessel spätestens nach 30 Jahren ersetzt werden. Allerdings gibt es einige Ausnahmen: Haben Ein- und Zweifamilienhausbesitzer am Stichtag 1. Februar 2002 mindestens eine Wohnung des Hauses selbst genutzt, sind sie von der Austauschpflicht ausgenommen. Auch Niedertemperatur- und Brennwertkessel sind befreit. Die Kosten müssen Hausbesitzer nicht allein stemmen: Der Einbau eines neuen Heizkessels plus Solaranlage wird

über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit mindestens 2.000 Euro gefördert. Zusätzlich bietet die staatliche Förderbank KfW bis zu 50.000 Euro zu attraktiven Kreditkonditionen an.

Neue Dämmvorschriften

Decken beheizter Räume, die an ein unbeheiztes Dachgeschoss angrenzen und zudem die Dämm-Mindestanforderungen nicht erfüllen, müssen bis Ende 2015 nachgerüstet werden. Hauseigentümer, die zum Stichtag 1. Februar 2002 zumindest eine Wohnung des Hauses selbst genutzt haben, sind davon befreit.



Weitere Informationen zur EnEV 2014:
www.enev-online.de