Die novellierte EnEV ist am 01.05.2014 in Kraft getreten. Die Vorlage des Energieausweises für Kauf- und Mietobjekte ist nun schon bei der Besichtigung zur Pflicht. Bei Fehlverhalten droht ein Bußgeld. In kommerziellen Immobilienanzeigen müssen Effizienzklassen angegebenen werden.

Die Bundesregierung hat die Novelle zur Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) verabschiedet. Vor allem für Neubauten setzt sie höhere energetische Standards. Aber auch Besitzer älterer Gebäude müssen einige neue Regelungen beachten. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) dokumentiert die wichtigsten Änderungen.

Neubauten

Ab 1. Januar 2016 müssen neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen: Der zulässige Wert für die Gesamtenergieeffizienz (Jahres-Primärenergiebedarf) wird um 25 Prozent gesenkt. Ab 2021 gilt dann für alle Neubauten der von der EU festgelegte Niedrigstenergie-Gebäudestandard. Die hierfür gültigen Richtwerte sollen bis Ende 2018 öffentlich bekanntgegeben werden.

Altbauten

Insgesamt sind für den Gebäudebestand keine wesentlichen Verschärfungen vorgesehen. Trotzdem müssen auch Besitzer von Bestandsgebäuden einige Vorgaben beachten:

1. Austauschpflicht für alte Öl- und Gasheizkessel

Öl- und Gasheizkessel, die vor 1985 eingebaut wurden, müssen ab 2015 außer Betrieb genommen werden. Wurden die entsprechenden Heizungsanlagen nach dem 1. Januar 1985 eingebaut, müssen sie nach 30 Jahren ersetzt werden. Die EnEV 2014 sieht jedoch eine ganze Reihe von Ausnahmen von dieser Regelung vor: So sind etwa Niedertemperatur- und Brennwertkessel von der Austauschpflicht ausgenommen. Auch Ein- und Zweifamilienhausbesitzer, die am Stichtag 1. Februar 2002 in ihrem Haus mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben, sind von der Verpflichtung befreit. Im Falle eines Eigentümerwechsels muss der neue Hausbesitzer die Austauschpflicht innerhalb von zwei Jahren erfüllen.

2. Dämmung

Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen bis Ende 2015 gedämmt sein. Gemeint sind Decken beheizter Räume, die an ein unbeheiztes Dachgeschoss angrenzen. Die Forderung gilt auch als erfüllt, wenn das Dach darüber gedämmt ist oder den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes entspricht. Ausnahmen gelten ebenfalls, wenn die Hausbesitzer zum Stichtag 1. Februar 2002 in ihrem Haus mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben.

Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude bekommt mehr Gewicht. Verkäufer und Vermieter müssen den Ausweis künftig bereits bei der Besichtigung vorlegen. Nach Abschluss des Vertrages muss der Ausweis dann unverzüglich an den Käufer bzw. Mieter übergeben werden – zumindest in Kopie. Die wichtigsten energetischen Kennwerte aus dem Energieausweis müssen außerdem schon in der Immobilienanzeige genannt werden, zum Beispiel der durchschnittliche Endenergiebedarf des Gebäudes.

Die energetischen Kennwerte werden künftig nicht mehr nur auf einer Skala von grün bis rot dargestellt, sondern zusätzlich einer von neun Effizienzklassen zugeordnet. Ähnlich wie bei der Kennzeichnung von Elektro- und Haushaltsgeräten reicht die Skala hier von A+ (niedriger Energiebedarf) bis H (hoher Energiebedarf). Diese Zuordnung gilt aber nur für neu ausgestellte Ausweise: Bereits vorliegende Energieausweise ohne Angabe von Effizienzklassen behalten ihre Gültigkeit.