Serie: Die EnEV 2104 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

Teil 1: Auswirkungen auf den Bestand und im Neubau

Dr. Armin Hartmann

Die EnEV 2014 gilt seit einigen Monaten mit umfangreichen Auswirkungen auf Neubauten und Bestandsgebäude. Verschiedene Regelungen sollen zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs in Deutschland führen und helfen die Klimaschutzziele zu erfüllen. Die Umsetzung erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den Vorschriften um Verordnungskonform zu handeln. In jedem Fall wird das Bauen dadurch teurer – in Zeiten der Diskussion um eine Begrenzung der Mieten ist daher eine auch kritische Betrachtung der Einzelheiten erforderlich. Die Serie zur EnEV betrachtet die jeweiligen Fakten und gibt Hinweise zur praktischen Umsetzung.

Die „Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung – kurz EnEV 2014“ ist zum 1. Mai 2014 verbindlich in Kraft getreten. Wohnungsunternehmen müssen die Vorschriften der EnEV kennen und zwingend umsetzten. Betroffen sind Neubauten mit einer Verschärfung der energetischen Anforderungen, aber auch für Bestandsgebäude ergeben sich wichtige Änderungen. Beides wird im ersten Teil der Serie betrachtet. Welche neuen Anforderungen sich bezüglich des Energieausweises ergeben und wie damit in der täglichen Arbeit pragmatisch umgegangen werden kann folgt dann im zweiten Teil.

Neben der EnEV als solches wird aktuell die Änderung des Mietrechts diskutiert und aller Voraussicht nach in Kürze beschlossen. Hier ist nicht die Mietpreisbremse gemeint sondern Änderungen die sich auf die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten beziehen. Wenn über die EnEV gesprochen wird, darf dieser Aspekt nicht unerwähnt bleiben, da er in direktem Zusammenhang steht – schließlich spielt sich der Hauptteil der Bauaktivitäten im Bestand ab. Wenn also eine neue EnEV hier Veränderungen auferlegt und parallel die Umlagefähigkeit beschnitten wird, kann dies zu einer Verringerung der Modernisierungsquote führen, genau anders als politisch gewollt. Im Einzelnen soll sich ändern:

1)
Umlagefähigkeit von 11% auf 10% reduzieren

Konnten bislang 11% der auf die jeweilige Wohnung entfallenden Kosten einer Modernisierung in Mehrmiete umgelegt werden, soll sich dies auf 10% reduzieren. In den meisten Wohnungsmärkten sind die bisherigen 11% aber ohnehin nicht erreichbar, da sich damit die Mieten auf ein nicht mehr tragfähiges Niveau erhöhen würden. Viele Wohnungsunternehmen legen daher bereits heute weniger um als zulässig. Daher sollte dieser Punkt unkritisch sein.

2)
Umlage nur noch bis zur „Amortisation“ der Maßnahme zulässig

Diese Überlegung hingegen wird als äußerst kritisch angesehen. Zum einen ist es sachlich nicht nachvollziehbar: auch nachdem sich eine Maßnahme amortisiert hat ist der Wohnwert durch die Modernisierung immer noch höher als vor vorher; ein neuer Balkon, die Gegensprechanlage oder auch Dämmmaßnahmen sind schließlich weiterhin vorhanden. Warum sollte dann die Mieterhöhung auf Grund der Modernisierung rückgängig gemacht werden? Zum anderen werden nach bisherigem Stand Kreditkosten bei der „Amortisation“ nicht berücksichtigt. Der Vermieter zahlt am Ende drauf und wird sich möglicher Weise gegen eine Maßnahme entscheiden, wenn sich eine Modernisierung langfristig nicht mehr rechnet. Bleibt zu hoffen, dass dies rechtzeitig von der Politik erkannt wird und diese Einschränkung der Umlagefähigkeit doch noch auf den letzten Metern gekippt wird.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen die sich durch die EnEV 2014 für Neubauten und den Bestand ergeben aufgezeigt. Dies kann nur einen Überblick geben, die einzelnen Vorschriften dazu sind der Verordnung selbst zu entnehmen. Es sei aber auf die GdW Arbeitshilfe zur EnEV verwiesen, hier ist aus Sicht der Wohnungsunternehmen jede einzelne Regelung sehr anschaulich detailliert beschrieben.

Dr. Armin Hartmann, FRICS
Hartman Real Estate, Bochum

Änderung für Neubauten

Durch die EnEV 2014 ergeben sich für Neubauten weitreichende Änderungen. Der zulässige Jahresprimärenergiebedarf sinkt ab dem 01.01.2016 um 25%, das ist bereits heute festgelegt. Der Jahresprimärenergiebedarf umfasst alles was für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung an Energie aufgewendet wird. Dabei gilt das Datum des Bauantrags, es ist also bis Ende 2015 möglich, Neubauten noch nach den alten Regelungen zu beantragen. Dazu gibt es in der Wohnungswirtschaft unterschiedliche Meinungen. Einerseits werden Unternehmen die Neubauten die aktuell auf dem Programm stehen möglichst schnell beantragen um noch nach den bisherigen Vorschriften bauen zu dürfen und die Kosten damit einzudämmen. Andere Unternehmen hingegen bauen heute bereits nach den verschärften Vorgaben um nicht einen teuren Neubau zu errichten der schon nicht mehr den neusten Anforderungen entspricht.

Die Entscheidung darüber hängt wohl maßgeblich davon ab, welche Neubaumieten auf dem jeweiligen Markt durchsetzbar sind. In jedem Fall werden Neubauten durch die EnEV 2014 teurer, eine GdW Berechnung geht von einer Kostensteigerung um ca. 180 €/m² oder rd. 8% aus. Diese Kostensteigerungen üben Druck auf Renditen und/oder Marktmieten aus, wahrscheinlich ist eine Anhebung der Neubaumieten um überhaupt noch wirtschaftlich bauen zu können. In vielen Regionen ist damit die Schwelle zur Unwirtschaftlichkeit überschritten und Neubauten werden nicht mehr stattfinden – genau anders als politisch gewollt, liest man schließlich allerorts, dass mehr Neubauten gefordert werden.

Die Argumentation, dass die Neubau-Kaltmieten zwar steigen werden aber durch die weiteren Energieeinsparungen die Betriebskosten sinken und dies kompensieren greift hingegen nicht. Neubauten nach der alten EnEV 2009 sind bereits hocheffizient und die weitere Energieeinsparung reicht bei weitem nicht aus um angenommene 8% Mehrmieten auszugleichen. Hierzu gibt es von verschiedenen Stellen entsprechende Berechnungen, die sämtlich zu diesem Ergebnis kommen. Positiv sei angemerkt, dass hohe energetische Standards einen Pluspunkt für den Verkauf oder die Vermietung darstellen.

Neubau von 36 Wohnungen in Hattingen. Foto: Armin Hartmann

Kernfrage ist, wie sich die erhöhten Anforderungen baulich am geschicktesten umsetzten lassen. Dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten. Noch mehr Dämmung und noch dichtete Gebäude sind dabei aber kritisch zu sehen, bringt der bisherige Standard ja bereits genügend Probleme mit sich. Dieses Magazin berichtete bereits kritisch zur Wärmedämmung und den Folgeproblemen. Daher wird an dieser Stelle empfohlen eher auf eine effiziente Wärmeerzeugung – durchaus unter verstärkter Berücksichtigung regenerativer Energien – und eine intelligente Anlagentechnik zu setzen als einfach noch ein paar Zentimeter mehr Polystyrol an die Wände zu kleben. Dies ist zumindest die Meinung des Autors hierzu.

Weiterhin schreibt die EnEV 2014 vor, dass ab 2021 nur noch „Niedrigstenergiehäuser“ errichtet werden dürfen. Der interessierte Leser wird sich schnell fragen, was genau das denn sein soll. Hierzu gibt es leider noch keine Antwort, die Richtwerte dazu werden wohl erst 2018 veröffentlicht. In jedem Fall kann davon ausgegangen werden, dass diese Gebäude einen noch geringeren Energieverbrauch haben werden und wesentliche Teile aus erneuerbaren Energien bereitzustellen sind. Hier muss der weitere Verlauf abgewartet werden.

Änderung für den Bestand

Für Bestandsgebäude gibt es keine Verschärfung der energetischen Vorgaben, die EnEV 2009 Werte haben weiterhin Gültigkeit. Jedoch haben sich einige Bauteilanforderungen und Details verändert bzw. sind konkretisiert worden. Drei besonders relevante Änderungen werden hier beschrieben, für weitergehende Betrachtungen wird auf die GdW Arbeitshilfe verwiesen.

1)
Konstant-Temperaturkessel die vor dem 1.1.1985 in Betrieb genommen

wurden müssen bis zum 1.1.2015 (!) außer Betrieb genommen werden. Dazu zählen auch Gasetagenheizungen, 30 Jahre alte Geräte dieser Art sind aber wohl eine Seltenheit. Die Außerbetriebnahme wird durch die Schornsteinfeger kontrolliert und eine Nichtbeachtung der Vorschrift kann eine empfindliche Geldbuße von bis zu 50T€ nach sich ziehen. Daher ist dringend eine sofortige Überprüfung der Anlagen und gegebenenfalls ein entsprechender Austausch empfohlen. Ausnahmen bilden Anlagen <4kw und >400kw. Weiterhin dürfen Anlagen im selbstbewohnte Eigentum bis zu einem Eigentumswechsel weiter betrieben werden, Erwerber solcher Gebäude haben dann zwei Jahre Zeit die Anlage auszutauschen.

2)
Die EnEV 2009 hat ein schrittweises Verbot von Nachtspeicheröfen eingeführt, die bekanntermaßen als besonders ineffizient gelten. Diese Regelung wird durch die neue EnEV abgeschafft, wer also noch Nachspeichergeräte besitzt und diese weiter betreiben möchte, darf dies machen. Dem Autor ist diese Abschaffung der Regelung unverständlich und es kann keine plausible Erklärung dafür geliefert werden.

3)
Die bisherige Regelung zur Dämmung der obersten Geschossdecke war nicht eindeutig formuliert und es gab verschiedene Möglichkeiten diese zu umgehen. Das hat sich durch die neue EnEV geändert und die Vorschrift ist eindeutig: Oberste Geschossdecken müssen bis Ende 2015 die Mindestanforderungen des Wärmeschutzes nach DIN 4108-2 erfüllen. Massive Geschossdecken und ein Großteil der Holzbalkendecken sollten diese Anforderung allerdings bereits erfüllen, dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Sollten sich einzelne Vorschriften der EnEV als unwirtschaftlich darstellen, so besteht nach §25 die Möglichkeit sich davon befreien zu lassen.

Modernisierung von 900 WE in Hattingen. Foto: Armin Hartmann

Hier heißt es „Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag von den Anforderungen dieser Verordnung zu befreien, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können."

Ein Nachweis der Unwirtschaftlichkeit muss im Einzelfall erbracht werden und sollte durch einen Fachingenieur belegt werden. Sollte sich Wohnungsunternehmen dazu entscheiden, können Einzelmaßnahmen oder Pakete Maßnahmen durchgeführt werden, die sich durch ein besonders gutes Kosten/Nutzen Verhältnis ausweisen. Hier ist die Prüfung des Maßnahmenpaketes Kellerdeckendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke in Kombination mit dem Einsatz eines effizienten Wärmeerzeugers seitens des Autors empfohlen. Dieses Paket ist im Verhältnis zu anderen Maßnahmen relativ günstig und bringt trotzdem eine gute Energieeinsparung mit sich.

Fazit

Die EnEV ist Vorschrift und daher konsequent von Wohnungsunternehmen umzusetzen. Neubauten werden sich faktisch verteuern, die Einsparungen an Energie können die Mehrkosten nicht kompensieren. Für Bestandsgebäude sind einige Neuerungen vorgeschrieben, deren Umsetzung sich allerdings recht einfach realisieren lassen.

Die Serie zur EnEV wird weiter über folgende Aspekte berichten:
Der Energieausweis in der Vermietung samt der neuen Vorlage- und Übergabepflicht, rechtssichere Anzeigengestaltung unter Berücksichtigung des neuen §16A der EnEV sowie pro und contra des neuen Energieausweises.

Zur Person
Armin Hartmann ist promovierter Bauingenieur und Chartered Surveyor. Nach über 10 jähriger Erfahrung in der Wohnungswirtschaft ist er seit 2007 mit dem Unternehmen „Hartmann Real Estate" als beratender Ingenieur tätig.

Serie: EnEV 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

Teil 2: Neue Pflichten bezogen auf den Energieausweis – Tipps für den Vermietungsprozess

Die EnEV 2014 bringt Änderungen für den Neubau sowie für Bestandsgebäude – diese wurden im ersten Teil der Serie betrachtet. Neben der baulichen Umsetzung ergeben sich aber auch Verpflichtungen bezogen auf den Energieausweis. Diesen hat bislang kaum ein Mieter sehen wollen, das soll sich nun ändern. Die Frage nach dem Sinn und dem Mehrwert und warum sich bislang keiner dafür interessierte bleibt aber offen. Egal welche Pflichten damit verbunden werden, derjenige für den der Ausweis eigentlich gedacht ist – der Mieter – wird am Ende entscheiden ob der Ausweis eine zweite Chance verdient hat.

Durch die aktuelle EnEV 2014 gibt es drei konkrete Pflichten für Vermieter, wie künftig mit dem Energieausweis zu verfahren ist. Weiterhin gibt es Vorschriften für einen „verbesserten" neuen Energieausweis, dieser wird im dritten Teil der Serie genau betrachtet. Im Folgenden werden die drei Pflichten einzeln erläutert und Praxistipps aus den Wohnungsunternehmen zur konkreten Umsetzung gegeben.

Diese Pflichten heute – ein Jahr nach Einführung der neuen EnEV – noch einmal zu untersuchen macht besonderen Sinn: bislang waren es nur Vorschriften, die keine Bußgelder nach sich zogen. Das änderte sich zum 1. Mai 2015. Nach der einjährigen Übergangsfrist gelten nun die angedrohten Bußgelder in einer Höhe von bis zu 15.000 Euro je Einzelfall, sollten Unternehmen gegen diese Vorschriften handeln. Es lohnt sich also genau hinzusehen, um Strafzahlungen zu vermeiden. Auch wenn die Auflagen teilweise unsinnig und lästig erscheinen wird eine Umsetzung dringend empfohlen. Die Idee „wo kein Kläger da kein Richter – wir machen alles weiter wie bisher" ist keine gute: die Umsetzung der Vorschriften wird künftig stichprobenartig kontrolliert. Wie und in welcher Höhe eine Zuwiderhandlung konkret geahndet wird, werden die nächsten Monate zeigen.

Pflicht 1:
Vorlage bei Besichtigungen

Bisher hatten es Vermieter leicht: der Energieausweis wurde irgendwann als lästiges Übel erstellt und archiviert. Er musste nur auf Verlangen vorgezeigt werden und alle Wohnungsunternehmen, die der Autor dazu befragt hat bestätigten, dass eigentlich nie ein Mieter den Ausweis sehen wollte. Durch die EnEV 2014 ändert sich das nun, der Ausweis ist seit dem 1.5.2014 bei jeder Besichtigung unaufgefordert vorzulegen bzw. dem Interessenten zu zeigen. Dabei ist zu beachten, dass der gesamte Ausweis, meist fünf Seiten, samt den Modernisierungsempfehlungen vorzulegen ist – nur die erste Seite des Ausweises reicht nicht aus, um die Vorschrift zu erfüllten.

Positiv ist, dass der Ausweis nur „ernsthaften Interessenten" zu zeigen ist. Es kann also nicht jedermann in Ihr Geschäftshaus kommen und die Vorlage diverser Energieausweise verlangen. Als „ernsthafter Interessent" gilt derjenige, der einen Besichtigungstermin für eine Wohnung vereinbart und dazu auch erscheint. In dem Fall ist der Ausweis, der immer für das gesamte Gebäude und nicht für eine Wohnung gilt, unaufgefordert vorzulegen.

Diese erste Verpflichtung ist in der Praxis recht einfach zu erfüllen. Ein Aushang aller fünf Seiten im Wohnungsflur reicht dazu aus, es kann in dem Fall davon ausgegangen werden, dass der Interessent den Ausweis wahrnimmt. Manche Unternehmen legen den Ausweis auch auf der Fensterbank z.B. in der Küche aus, was ebenfalls ausreichend ist. Von einem Aushang im Hausflur wird allerdings abgeraten; damit werden möglicher Weise auch andere Bewohner des Hauses auf etwas aufmerksam was bislang niemanden interessierte.

Wo auch immer der Ausweis hängt: eine schwarz/weiß Kopie ist ausreichend um die Verpflichtung aus der EnEV zu erfüllen. Ebenso ist es ausreichend den Ausweis alternativ in digitaler Form vorzulegen. Einige Unternehmen bevorzugen diese Variante und die Vermietungsteams sind mit entsprechender Hardware – z.B. Tablet PC – ausgestattet.

Ausdrückliche keine Pflicht sondern eine Empfehlung ist es, sich die Vorlage des Ausweises kurz vom Interessenten bestätigen zu lassen. Damit kann eine

Dr. Armin Hartmann,
Chartered Surveyor
Hartmann Real Estate

spätere Diskussion vermieden werden, beispielsweise wenn sich ein Interessent benachteiligt fühlt weil ein anderer den Zuschlag bekommen hat. Dies kann insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten passieren.

Eine Besonderheit im Vermietungsprozess ist in dem Zusammenhang ebenfalls zu nennen: sollte die Besichtigung ohne den Vermieter stattfinden, also Alt- und Neumieter die Besichtigung durchführen, entfällt die Vorlagepflicht des Ausweises. Da der Vermieter nicht dabei ist kann er den Ausweis auch nicht vorlegen. Die Pflicht geht glücklicherweise nicht soweit, dass Vermieter vor solchen Besichtigungen dem Altmieter den Ausweis übergeben müssen bzw. ihn verpflichten müssen den Ausweis vorzulegen. Sollte der Interessent im Nachgang der Besichtigung allerdings den Vermieter treffen um Details zu besprechen oder den Mietvertrag zu schließen, ist der Ausweis zu diesem Zeitpunkt zwingend vorzulegen.

Pflicht 2:
Übergabe bei Miet- und Kaufverträgen

Beim Abschluss von Miet- oder Kaufverträgen ist der Energieausweis immer zu übergeben, dies kann üblicher Weise in Papierform erfolgen, eine digitale Übergabe ist auch zugelassen, jedoch sollte der Zugang in diesem Fall dokumentiert und archiviert werden. Bei Mietverträgen ist eine Kopie des Ausweises auszuhändigen, bei Kaufverträgen wird üblicher Weise das Original übergeben. Zur Erfüllung dieser Auflage ist ebenfalls zu beachten, dass der gesamt Ausweis mit allen Seiten und samt Modernisierungsempfehlungen gemeint ist.

In dem Zusammenhang muss auf einen häufigen Fehler aufmerksam gemacht werden: der Energieausweis sollte keinesfalls zum Vertragsbestandteil gemacht werden, beispielsweise durch den Zusatz im Vertrag „Anlage 1: Energieausweis". Damit wird der Ausweis samt Inhalt und Energiekennwerten dann nämlich zu einer zugesicherten Eigenschaft was zwingend zu vermeiden ist. Sollte die zugesicherte Eigenschaft nicht eintreten kann dies später zu unangenehmen Folgen wie Nachforderungen oder gar Rückabwicklungen führen. Wer weiß wie die Ausweise entstehen und wie häufig und massiv die echten Verbrauchswerte von den teils rechnerischen Bedarfswerten im Ausweis abweichen, wird die Energiekennwerte sicher nicht zusichern wollen.

Daher sollte der Ausweis nur zur Information übergeben werden und ein Passus im Miet- oder Kaufvertrag sollte auf den rein informativen Charakter hinweisen. Die kann z.B. durch Vertragsregelungen wie folgt erfolgen, wobei der Autor ausdrücklich darauf hinweist, dass dies nur Beispiele sein können, die keine juristische Überprüfung erfahren haben. Ein Schadensersatz auf Grund der Verwendung wird hier ausgeschlossen.

Beispielformulierung 1
(Quelle GdW): „
Auf Grund der Verpflichtung nach §16 Abs. 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrags ein Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen."

Beispielformulierung 2
(Quelle Haus&Grund):
„Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass der übergebene Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und darin enthaltene Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache sind. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen und keine Rechte herleiten."

Wie auch immer die Formulierung im jeweiligen Unternehmen gewählt wird, sollte dabei auf eine Eindeutigkeit geachtet werden. Manche Unternehmen übergeben den Ausweis auch unabhängig vom Mietvertrag und lassen sich die Aushändigung separat bestätigen um eine Verknüpfung zum Mietverhältnis auszuschließen.

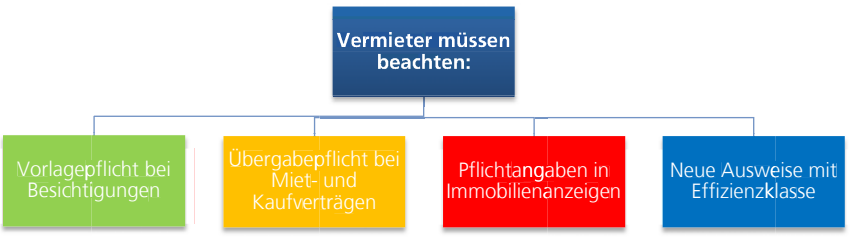


Abb.: Neue Pflichten zum Energieausweis

Pflicht 3:
Angaben in Immobilienanzeigen

Die dritte und letzte Verpflichtung der EnEV bezogen auf den Energieausweis ist die sicherlich am schwierigsten umzusetzende. In allen Immobilienanzeigen sind Pflichtangaben zu energetischen Kennwerten zu machen, die direkt mit der Anzeige verbunden sein müssen. Die Angaben sind also zusammen mit dem sonstigen Text zu veröffentlichen, ein Verweis oder Link wie „Energieausweis hier herunterladen" oder „Energiekennwerte hier klicken" oder ähnliches ist unzulässig. Die Verpflichtung gilt auch für Exposés, die eigene Homepage, Aushänge etc., Ausnahmen sind ausdrücklich nicht vorgesehen. Damit werden alle Annoncen länger und die Anzeigenaufgabe verbraucht mehr Zeit, da die Energiekennwerte zuerst herausgesucht werden müssen. Anzeigenprotale stellen die notwendigen Eingabefelder bereits bereit und vereinfachen die Arbeit. Folgende energetische Kennwerte müssen angegeben werden:

1.
Art des Ausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis): Dies ist sehr einfach auf der Hauptseite des Ausweises zu erkennen

2.
Endenergiebedarf oder –verbrauch des Gebäudes: Dies ist der Wert in kWh/m²a der über dem grün-roten Bandtacho des Ausweises steht.

Achtung:
Hier gibt es eine Besonderheit. Nur bei alten Verbrauchsausweisen und wenn das Feld „Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten" markiert ist, so sind manuell zum Verbrauchswert 20kWh/m²a hinzuzuaddieren. Nach dem 1.5.2014 ausgestellte „neue" Ausweise enthalten diese Hinzurechnung bereits und hier ist nichts zu addieren.

3.
Wesentlicher Energieträger der Heizung: Dies ist ebenfalls einfach auf der Hauptseite des Ausweises zu erkennen. Hierbei ist zu beachten, dass tatsächlich der Energieträger zu benennen ist „Erdgas, Heizöl, Fernwärme etc." und nicht die Heizungsart „z.B. Gas-Zentralheizung" gemeint ist.

4.
Bei Wohngebäuden das im Ausweis genannte Baujahr: Dies ist ebenfalls einfach auf der Hauptseite des Ausweises zu erkennen.

5.
Wenn bekannt (also wenn ein neuer Energieausweis vorliegt) die Effizienzklasse „A+ bis H": Sollte noch ein alter Ausweis vorhanden sein, entfällt die Verpflichtung zur Angabe.

Eine Immobilienanzeige könnte somit z.B. durch „Energieverbrauchsausweis, 166kWh/m²a, Heizöl, Baujahr 1963" rechtssicher erweitert werden. Hierbei könnte die Idee entstehen Abkürzungen einzuführen. Hierzu gibt es nur zwei zugelassene Abkürzungen. „V" für Energieverbrauchsausweis und „B" für Energiebedarfsausweis, sonstige Abkürzungen sind ausdrücklich nicht vorgesehen. Auch wenn z.B. die Abkürzung „Bj. 1963" sicherlich den meisten Lesern einer Immobilienanzeige eine eindeutige Information gibt, ist dies nicht zulässig. Eine Möglichkeit weitere Abkürzungen zu verwenden ist lediglich der Blick in die Legende oder das Glossar des jeweiligen Anzeigenblattes in dem veröffentlicht wird. Sind hier weitere Abkürzungen benannt, können diese bedenkenlos verwendet werden. Hier ist zu beachten, dass unterschiedliche Anzeigenblätter auch verschiedene Abkürzungen verwenden können, es ist also jeweils im Einzelfall der Blick in die Legende erforderlich.

Sollte der Energieausweis zum Tag der Anzeigenerstellung noch nicht vorliegen, darf der Hinweis „Energieausweis in Erstellung" gemacht werden und die Anzeige ist ebenfalls rechtssicher. Hier sei aber dringend davor gewarnt, diesen Zusatz zur Vereinfachung der Arbeit immer zu tätigen. Der Zusatz sollte tatsächlich nur verwendet werden, wenn dies auch der Realität entspricht. In dem Fall ist die Sinnhaftigkeit der Anzeige aber anzuzweifeln, da die Intention der Anzeige sicher eine möglichst baldige Besichtigung ist und spätestens hier muss der Ausweis zwingend und ohne Ausnahmeregelung vorgelegt werden. Sollte also tatsächlich ein Ausweis nicht vorhanden sein ist die Empfehlung diesen kurzfristig erstellen zu lassen und erst nach Vorliegen in die Vermarktung einzutreten.

Nichtbeachtung, Bußgelder und Abmahnungen

Bei Zuwiderhandlungen oder Nichtbeachtung der drei genannten Pflichten begeht der Eigentümer eine Ordnungswidrigkeit. Auch wenn z.B. die Vermarktung auf Dritte z.B. Makler übertragen wird liegt die Verantwortung immer noch beim Eigentümer. Daher ist bei der Einhaltung besondere

Sorgfalt notwendig um sich als Wohnungsunternehmen rechtssicher zu verhalten. Zudem gelten seit Mai 2015 die genannten Bußgelder in Höhe von jeweils bis zu 15.000 Euro im Einzelfall und die Einhaltung der Vorschriften wird künftig stichprobenartig überprüft. Diese Überprüfung ist Aufgabe der Länder, welche diese an die Kommunen weitergereicht haben. Kommunen, welche die Abwicklung noch nicht geregelt haben, werden in der Übergangszeit vom Deutschen Institut für Bautechnik unterstützt – es ist also dringend geboten sich ab sofort an die Vorgaben aus der EnEV zu halten, egal wie im Einzelfall die Sinnhaftigkeit eingeschätzt wird.

Neben den Bußgeldern droht die Gefahr wegen Wettbewerbsverzerrung abgemahnt zu werden. Sollten Unternehmen davon betroffen sein ist eine juristische Beratung dringend angeraten bevor etwaige Unterlassungserklärungen abgegeben werden. Sollte die Abmahnung jedoch korrekt formuliert sein und der Grund detailliert angegeben sein wird man sich kaum dagegen wehren können. Diese Gefahr unterstreicht die Wichtigkeit der Einhaltung der benannten Pflichten.

Fazit

Die EnEV 2014 schreibt drei konkrete Umsetzungspflichten bezogen auf den Energieausweis vor. Die Vorlagepflicht bei Besichtigungen, die Übergabepflicht bei Vertragsabschlüssen und die Angabe energetischer Kennwerte in Immobilienanzeigen sind von Wohnungsunternehmen einzuhalten. Bei Nichtbeachtung drohen hohe Bußgelder und Abmahnungen.

Die Serie zur EnEV wird weiter über folgende Aspekte berichten: Pro und contra des (neuen) Energieausweises – was nutzt die Information dem Mieter?

Serie:
EnEV 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis
Teil 3

Eine kritische Betrachtung des (neuen) Energieausweises – Was nutzt die Information dem Mieter?

Dr. Armin Hartmann

Armin Hartmann ist promovierter Bauingenieur und Chartered Surveyor. Nach über 10 jähriger Erfahrung in der Wohnungswirtschaft ist er seit 2007 mit dem Unternehmen „Hartmann Real Estate" als beratender Ingenieur tätig.

Die EnEV 2014 bringt Änderungen für den Neubau, für Bestandsgebäude sowie bezüglich des Energieausweises mit sich – diese wurden in den ersten beiden Teilen der Serie betrachtet. Die Stärkung des Energieausweises als Instrument und die Einführung des „neuen" Energieausweises werfen allerdings Fragen zur Sinnhaftigkeit auf: Welche Informationen bekommt der Mieter oder Käufer einer Immobilien eigentlich durch den Ausweis und was kann er daraus ableiten? Sind das die Informationen die er für die Entscheidung für oder gegen ein Objekt tatsächlich benötigt? Dieser Artikel wirft einen kritischen Blick auf diese Fragen und versucht Antworten zu finden.

Durch die EnEV 2014 sind Vermietern umfassende Vorschriften auferlegt worden, die den Energieausweis stärken sollen. Den Ausweis zu erstellen und auf Verlangen vorzuzeigen ist schon seit Jahren Vorschrift – nur zeigt die wohnungswirtschaftliche Praxis, dass sich kaum ein Mieter dafür interessierte. So lagen die teuer erstellten Ausweise als Karteileichen in den Aktenschränken der Unternehmen. Nun soll alles besser werden und durch die in den vorherigen Artikeln erläuterten Pflichten zur Vorlage bei Besichtigungen, Übergabe bei Vertragsabschlüssen und nicht zuletzt die Vorschrift bestimmte Daten der Ausweise in allen Immobilienanzeigen zu veröffentlichen, erhält der Energieausweis eine neue Bedeutung. Mieter sollen damit beurteilen können welche Wohnung sie bevorzugen; aus Mietersicht kann das nur heißen „in welcher Wohnung liegen die warmen Betriebskosten niedriger?". Doch genau diese Information gibt der Ausweis nicht her und der bunte Bandtacho ist für den Durchschnittsmieter sogar eher irreführend – Grund genug einmal genau hinzuschauen:

Informationsgehalt und Aussagekraft für den Mieter

Der Energieausweis ist ein mehrseitiges Dokument mit Informationen zum Energiebedarf (rechnerisch) oder Energieverbrauch (auf Basis der letzten 3 Abrechnungsperioden) des gesamten betrachteten Gebäudes und nicht auf einzelne Wohnungen bezogen. Die wohl wichtigste Information ist die Zusammenfassung der Ergebnisse in Form eines Bandtachos, der – von grün bis rot unterlegt –den jeweiligen Energiewert des Gebäudes darstellt.

Seit langem bekannt und in breit angelegten Studien belegt, haben Bedarf und Verbrauch allerdings nicht viel miteinander gemein; in den Berechnungen wird unterstellt, dass sich Wohnungsnutzer in allen Wohnungen ähnlich verhalten. Das entspricht aber nicht der Realität. So liegt der rechnerische Bedarf in unsanierten Altbauten bis zu doppelt so hoch wie der echte Verbrauch. Andersherum ist in aktuellen Neubauten festzustellen, dass der berechnete Wert ganz deutlich unter dem echtem Verbrauch liegt. Der Nutzer im Altbau ist sparsamer, der Nutzer des Neubaus verschwenderischer mit seiner Raumwärme, das ist der sogenannte Rebound-Effekt. Nun sind beide Ausweistypen zulässig, erstellen Sie „spaßeshalber" einmal beide Ausweise für ein und dasselbe Gebäude, dann werden Sie deutliche Unterschiede im Ergebnis feststellen. Die Genauigkeit der angegebenen Zahl in „kWh/m²a" ist also mit größter Vorsicht zu genießen.

Mit dieser Erkenntnis, die bereits lange bekannt ist und vielseitig diskutiert und bestätigt wurde, fragt sich der interessierte Leser warum namenhafte Institutionen den Apfel-und-Birne Vergleich anstellen „Berechneter Energieverbrauch vor der Sanierung" und „Gemessener Energieverbrauch nach der Sanierung" und dann das tolle Ergebnis von „76% Ersparnis" nutzen wollen und bestätigen „Die Energetische Sanierung hält was sie verspricht". Bei Studien sollten unbedingt die Datengrundlage, die Eingangsparameter und nicht zuletzt auch die Motivlage der veröffentlichen Stelle hinterfragt werden.

Bisher steht im Raum: Energieverbrauch und Energiebedarf sind zwei unterschiedliche Dinge deren Ergebnis im Energieausweis voneinander abweichen kann. Egal über welche Ausweis der Vermieter verfügt und egal wie richtig oder falsch die Zahlen darin sind, das Dokument wird im Vermietungsprozess nach den neusten Vorschriften dem Mieter gezeigt und übergeben. Was kann der Mieter damit anfangen und welche Information bekommt er? Auch hier muss leider kritisch auf Schwachstellen hingewiesen werden:

Im Ausweis steht die Angabe kWh/m²a und der Mieter bekommt eine Wohnung mit xx m². Nun könnte er als interessierter Mensch auf die Idee kommen, dass mit den m² dasselbe gemeint sein könnte. Damit liegt er allerdings falsch.

Die m² Angabe im Energieausweis bezieht sich nicht auf die Wohnfläche, sondern auf die virtuelle Gebäudenutzfläche AN, die aus dem Gebäudevolumen ermittelt wird und indirekt mitbeheizte Nebenräume wie Treppenhäuser mit berücksichtigt. Wieviel Energieverbrauch oder Bedarf die eigene Wohnung hat, lässt sich also nicht ermitteln – das ist eigentlich auch egal, wenn die Werte ohnehin nicht stimmen.

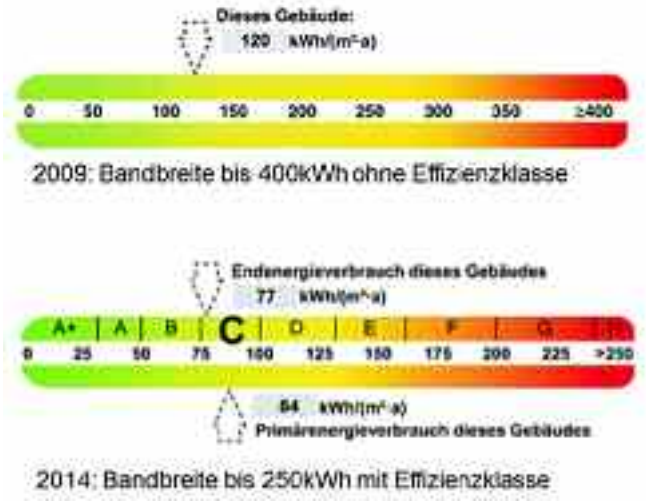
Unser Muster-Mieter lässt sich aber nicht abschrecken und vergleicht im Vorfeld der Anmietung zwei Wohnungen miteinander, fast identische Wohnungen, nun soll der Energieausweis entscheiden, schließlich waren die Heizkosten in der alten Wohnung immer ein Streitthema. Der Ausweis der ersten Wohnung gefällt ihm sehr – der Pfeil ist zwischen grün und gelb, recht weit links im Bandtacho, hier werden die Heizkosten wohl niedrig sein. Die zweite Wohnung macht ihn skeptisch, der Ausweis liegt im tief-orangem Bereich, hier muss er wohl mit höheren Heizkosten rechnen. Oder?
Leider muss unser Muster-Mieter auch hier enttäuscht werden. Der Ausweis zeigt nur den Verbrauch oder Bedarf an, nicht aber wieviel Cent/kWh die Energie hier kostet, und in den Energiekosten gibt es große Unterschiede. Es kann für unseren Mieter also sehr wohl preiswerter sein in der Wohnung mit dem vermeintlich schlechteren Energieausweis einzuziehen, es kommt auf den jeweiligen Energiepreis an – dieser ist im Ausweis allerdings nicht zu finden.

Leider muss festgestellt werden, dass Mieter mit dem Ausweis nicht die Informationen bekommen die sie interessieren. Die Frage was den Mieter wohl interessiert „was kostet meine die Wohnung warm" oder „wieviel kWh pro m² virtueller Nutzfläche verbraucht das Gesamtgebäude" erübrigt sich. Wir haben also ein gut gemeintes Instrument, das ohne Nutzen ist und durch den Bandtacho den Wohnungsnutzer sogar irreführen kann, wenn er denkt in einer weiter links stehenden Wohnung Geld sparen zu können.

Der Neue Energieausweis und seine Konsequenzen für die Branche

Alle Kritik an den Inhalten und der Aussagekraft der Energieausweise zum Trotz wurde neben den neuen Pflichten zur Vorlage und Übergabe sowie zur Veröffentlichung von Kennwerten auch noch ein „neuer" Ausweis eingeführt. Dieser soll durch die Erweiterung des Bandtachos um die „Energieeffizienzklassen A+ bis H" ähnlich wie bei Haushaltsgeräten dem Mieter sofort weitere wichtige Informationen liefern. In welche Effizienzklasse das Gebäude fällt ist dabei abhängig vom ermittelten Endenergieverbrauch oder -bedarf. Diese Neuerung stört nicht wirklich, ob sie dem Mieter einen Mehrwert bietet darf aber angezweifelt werden.

Die zweite Neuerung des Ausweises stört aus Sicht der Wohnungswirtschaft allerdings erheblich: der Bandtacho reicht nicht mehr wie bisher bis 400 kWh/m²a sondern nur noch bis 250. Ein Gebäude das bisher beispielsweise 230 kWh/m²a verbraucht hat und im alten Ausweis damit ziemlich mittig der Skala lag steht nun ganz weit rechts ohne dass sich baulich oder am Verbrauch irgendetwas geändert hat. Ein und dasselbe Gebäude steht damit wesentlich schlechter da und es bedarf Erklärungen im Rahmen des Vermietungsprozesses. Ein potentieller Mieter wird das Gebäude mit dem alten Ausweis unkritisch betrachten „der Verbrauch liegt ja irgendwo in der Mitte", dasselbe Gebäude nur mit neuem Ausweis wird der Mieter hingegen kritisch sehen „ schlechter geht es ja nun auch nicht mehr".



Alter und neuer Energieausweis

Wenn Wohnungsunternehmen davon ausgehen für ihren Bestand die alten Ausweise erstellt zu haben und damit diese Problematik nicht zu haben liegen Sie falsch. Ein Energieausweis hat eine zehnjährige Lebensdauer und muss danach erneuert werden. Bei der Neuerstellung des nur noch den neuen Ausweis. Innerhalb der nächsten Jahre werden damit alle Gebäude optisch schlechter dastehen als bisher – schlecht für den Vermieter. Warum ein Ausweis nach zehn Jahren neu erstellt werden muss kann an dieser Stelle nicht erklärt werden und ist aus Sicht des Autors nicht nachvollziehbar.

Weitere Änderungen im neuen Ausweis sind zum einen die Einführung einer Registriernummer und zum anderen die Tatsache dass die dezentrale Warmwasserversorgung im Verbrauchsausweis nun nicht mehr durch eine Markierung angezeigt wird sondern der Energiewert direkt angepasst wird. Weiterhin werden im neuen Ausweis der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf ausgewiesen. Auch hier darf bezweifelt werden dass ein potentieller Mieter dadurch mehr Aussagekraft kommt oder für ihn verborgen bleiben wird was wohl der Unterschied der beiden Energietypen sein mag.

Fazit

Die EnEV 2014 bringt erhebliche Neuerungen bezüglich des Energieausweises mit sich. Der Aufwand für die Vermieter erhöht sich dadurch deutlich. Der Nutzen für potentielle Mieter durch den Ausweis und speziell durch die darin enthaltenen Informationen ist jedoch stark eingeschränkt. Die brennende Frage „wie viel kostet meine Wohnung warm" lässt sich selbst mit besten Willen und Fachkenntnissen durch den Ausweis nicht beantworten. Zudem bringt der verpflichtend eingeführte neue Ausweis erhebliche Verschlechterungen für die Vermieterseite mit sich alleine schon durch die Verkürzung des Bandtachos bedingt. Das Experiment Energieausweis ist damit aus Sicht des Autors weiterhin gescheitert.

Die Serie zur EnEV ist mit diesem Artikel beendet. Wir hoffen, dass Sie nützliche Informationen bekommen haben.