



Ab dem 01.05.2014 ist die neue Energie-Einsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft getreten. Hier eine Zusammenfassung der wesentlichen Regelungen und Neuerungen für **bestehende** Immobilien:

§ 16 Abs. 2 EnEV:

(2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen; die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Bei bestehenden Immobilien, also

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Reihenhaus
- Doppelhaushälfte
- Eigentumswohnung
- gilt auch bei einem grundstücksgleichen Recht (z.B. Erbpacht)

muss der Verkäufer dem Kaufinteressenten (im Gesetz wird vom potentiellen Käufer gesprochen) den Energieausweis (oder eine Kopie hiervon)

- spätestens bei der Besichtigung vorlegen oder
- bei der Besichtigung sichtbar auslegen oder
- wenn keine Besichtigung stattfindet, unverzüglich vorlegen oder
- spätestens vorlegen, wenn der Käufer diesen dazu auffordert oder
- im Fall des Verkaufs der Immobilie diesen unverzüglich nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages vorlegen.

Achtung: Vermietung

Die gleichen Vorschriften gelten bei der Vermietung von Wohnungen und Häusern.

Was ist neu?

Bislang musste der Verkäufer den Energieausweis dann vorlegen, wenn der Käufer/Mieter ihn dazu auffordert. Nun ist es so, dass Verkäufer/Vermieter von allein tätig werden müssen und nicht mehr auf die Aufforderung des Mieters warten dürfen.

Vermieter eines Mehrfamilienhauses/Zinshauses mit mehr als 500 Quadratmeter Nutzfläche müssen den Energieausweis im Haus aushängen (§ 16 Abs. 3 EnEV).

In Immobilienanzeigen kommerzieller Medien, wie Internetportalen und Zeitungen, sind nun Angaben zum Energieausweis vorgeschrieben: U.a.: Art des Energieausweises, Energiekennwerte, wesentlicher Energieträger der Heizung und, wenn vorhanden, die Energieeffizienzklasse.



Ein Energieausweis ist nach der Novellierung der EnEV2014 wichtig für Sie, wenn:

- Sie Eigentümer einer Immobilie sind
- Sie die Absicht haben, zu vermieten oder zu verkaufen
- Sie sich gegen Bußgelder absichern wollen

Der Energieausweis

- Gibt Auskunft über potentiellen Energiebedarf oder tatsächlichen Energieverbrauch
- Soll Käufer und Mieter in die Lage versetzen, transparent Gebäude zu vergleichen
- Soll Eigentümer motivieren, energetisch zu modernisieren und Energie zu sparen

Auszug aus dem Bußgeldkatalog:

	Vergehen	Betroffene	Tatbestand	Regelung	Grundlage	Bußgeld
Energieausweis erstellen	Falsche Daten für Energieausweise im Bestand bereitstellen	Eigentümer	Die erforderlichen Daten für die Ausstellung des Energieausweises vorsätzlich oder leichtfertig bereitstellen obwohl sie nach EnEV 2014 § 17 Abs. 5 Satz 2, auch in Verbindung mit Satz 4 nicht richtig sind.	EnEV 2014 § 27 Abs. 2, Nr. 7	EnEG 2013 § 8 Abs. 1, Nr. 2	bis 15.000 €
Energieausweis im Bestand	Den Energieausweis im Bestand bei Verkauf, Neuvermietung oder Neuerpachtung nicht wie gefordert vorlegen	Verkäufer Vermieter Verpächter	Den Energieausweis als Original oder als Kopie den potenziellen Kunden spätestens bei der Besichtigung gemäß EnEV 2014 § 16 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz oder Satz 2 zweiter Halbsatz, jeweils auch in Verbindung mit Satz 4, vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegen.	EnEV 2014 § 27 Abs. 2, Nr. 4	EnEG 2013 § 8 Abs. 1, Nr. 2	bis 15.000 €
	Energieausweis im Bestand nach Verkauf nicht wie gefordert übergeben	Verkäufer	Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages dem Käufer gemäß EnEV 2014 § 16 Abs. 2 Satz 3 den Energieausweis oder eine Kopie vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übergeben.	EnEV 2014 § 27 Abs. 2, Nr. 5	EnEG 2013 § 8 Abs. 1, Nr. 2	bis 15.000 €
	Energiekennwerte in Anzeigen in kommerziellen Medien nicht wie gefordert angeben	Auftraggeber Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien	Vorsätzlich oder leichtfertig nicht sicherstellen dass in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien die Pflichtangaben auch enthalten sind gemäß EnEV 2014 § 16a Abs. 1 Satz 1, auch in Verbindung mit Abs. 2.	EnEV 2014 § 27 Abs. 2, Nr. 6	EnEG 2013 § 8 Abs. 1, Nr. 2	bis 15.000 €