



## **8. ÖFFENTLICHKEITSVERANSTALTUNG**

### **des Netzwerks BAU KOMPETENZ MÜNCHEN (BKM)**

am

Donnerstag, den 09.10.2014

in

der Aula der Hochschule für angewandte Wissenschaften München

**Neues am Bau, TOP 4:  
Die neuen Anforderungen der EnEV 2014 für Energieausweise aus rechtlicher Sicht**

**Referent: Cornelius Hartung  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht,  
Kanzlei Dr. Kainz & Partner**

**Gliederung:**

**I. Einführung**

**II. Neubau und Bestand**

**III. Energieausweise**

1. **Die Ausstellungs- und Übergabepflicht des Bauherren, § 16 Abs. 1 EnEV bei Errichtung**
2. **Die Vorlage- und Übergabepflicht des Verkäufers/Vermieters, § 16 Abs. 2 EnEV beim Bestand**
3. **Die Ausstellungs- und Aushangpflicht des Eigentümers/Nutzers, § 16 Abs. 3 und 4 EnEV**
4. **Die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen des Verkäufers/Vermieters, § 16 a EnEV**
5. **Die Registrierpflicht des Ausstellers und vorläufige Energieausweise, § 17 Abs. 4 EnEV**
6. **Fester Bestandteil: Die Modernisierungsempfehlungen, § 17 Abs. 4 EnEV**
7. **Die Energieeffizienzklassen für Wohngebäude, Anlagen 6 und 10 zur EnEV**

**IV. Stärkung des Vollzugs, § 26 d und e EnEV**

**V. Ordnungswidrigkeiten, § 27 EnEV**

**VI. Inkrafttreten, Art. 3 der 2. Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013**

**VII. Übergangsvorschriften, §§ 28 bis 30 EnEV**

## **I. Einführung**

Am 21.11.2013 wurde im Bundesgesetzblatt 2013 I Nr. 67 die Zweite Verordnung zur Energieeinsparverordnung („*EnEV 2014*“) vom 18.11.2013 bekannt gegeben. Die *EnEV 2014* trat am 01.05.2014 in Kraft. Sie dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.05.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Gebäuderichtlinie) sowie der Beschlüsse der Bundesregierung zum Energiekonzept und zur Energiewende. Rechtsgrundlage für die Bundesregierung zur Änderung der *EnEV 2009* ist das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – *EnEG*), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2013. Der dort neu geschaffene § 2 a *EnEG* bestimmt:

*„Zu errichtende Niedrigstenergiegebäude*

- (1) *Wer nach dem 31. Dezember 2020 ein Gebäude errichtet, das nach seiner Zweckbestimmung beheizt oder gekühlt werden muss, hat das Gebäude, um Energie zu sparen, als Niedrigstenergiegebäude nach Maßgabe der nach Abs. 2 zu erlassenden Rechtsverordnung zu errichten. Für zu errichtende Nichtwohngebäude, die im Eigentum von Behörden stehen und von Behörden genutzt werden sollen, gilt die Pflicht nach S. 1 nach dem 31. Dezember 2018. Ein Niedrigstenergiegebäude ist ein Gebäude, das eine sehr gute Gesamtenergieeffizienz aufweist; der Energiebedarf des Gebäudes muss sehr gering sein und soll, soweit möglich, zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Die §§ 1 und 2 bleiben unberührt.*
- (2) *Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Niedrigstenergiegebäuden zu regeln, denen zu errichtende Gebäude genügen müssen.“*

## **II. Neubau und Bestand**

1. Um die Vorgaben der Gebäuderichtlinie und des § 2 a *EnEG* zu entsprechen, wird der Energieeffizienzstandard für Neubauten angehoben. Ab 01.01.2016 werden die energetischen Anforderungen an Neubauten um durchschnittlich 25 % des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs und um durchschnittlich 20 % bei der Wärmedämmung der Gebäudehülle (Wärmedurchgangskoeffizient) erhöht. So heißt es in den jeweiligen Anhängen und Tabellen zur *EnEV 2014*, dass „*der ..... Jahres-Primärenergie-Bedarf ..... ab dem 01. Januar 2016 mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren*“ ist. Der Entwurf der Bundesregierung vom 15.10.2012 sah noch eine zweistufige Verschärfung der Anforderungen vor und zwar um 12,5 % ab 2014 und um weitere 12,5 % ab 2016. Auf Wunsch des Bundesrats wurden die Verschärfungsstufen zusammengelegt, sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude. Wortwörtlich heißt es in der Begründung des Bundesrates: „*Das Aufschieben der Verschärfung der EnEV gibt der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zudem die Möglichkeit, noch vor Eintreten der Verschärfung im Jahre 2016 zu reagieren, um ggf. aus dem Zusammenspiel der beiden Verpflichtungen nicht bedachte Härtefälle zu berücksichtigen.*“, vgl. Seite 31 der Bundesrat-Drucksache 113/13 vom 11.10.2013. Weiter heißt es dort in der Begründung: „*Das Zusammenlegen der beiden Verschärfungsstufen in der EnEV 2012 ermöglicht sowohl für den Vollzug als auch für die Aufsteller, die Planer und die Bauherren eine verlässlichere Planungssicherheit.*“ Zwischen dem Neubau von Behörden und Nichtbehörden wird nicht unterschieden. Die ab dem 01.01.2016 angeordnete Verschärfung um 25 % (Jahres-

Primärenergiebedarf) und 20 % (Wärmedurchgangskoeffizient) ist „nur“ ein Zwischenschritt bis zu dem EU-Niedrigstenergiegebäudestandard, der ab 01.01.19 für zu errichtende „Behörden“-Gebäude und ab dem 01.01.21 für alle Neubauten gilt. D. h. es ist mit weiteren Verschärfungen bis spätestens Ende 2016 für zu errichtende „Behörden“-Gebäude und bis spätestens Ende 2018 für alle Neubauten zu rechnen, um die energetische Mindestqualität von Niedrigstenergiegebäuden zu erreichen (Stichwort: „EnEV 2016“ und „EnEV 2018“).

2. Für den Gebäudebestand gibt es keine neuen Anforderungen bei der Modernisierung von Außenbauteilen. Die Anforderungen bei der Modernisierung der Außenbauteile sind bereits sehr anspruchsvoll. Auf Veranlassung des Bundesrates wurde die Pflicht zum Austausch alter Heizkessel erweitert. Hiernach sind Heizkessel älter als 1985 bzw. älter als 30 Jahre (bisher Kessel die vor 1978 eingebaut wurden) bis 31.12.2014 auszutauschen, § 10 Abs. 1 S. 2 und 3 EnEV. Brennwertkessel und Niedrigsttemperaturheizkessel, die einen besonders hohen Wirkungsgrad haben, sind ausgenommen, § 10 Abs. 1 S. 4 EnEV. Ebenfalls ausgenommen sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die am 01.02.2002 mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben, sind von der Austauschpflicht befreit. Bei einem Eigentümerwechsel muss der neue Eigentümer den Austausch innerhalb von zwei Jahren vornehmen, § 10 Abs. 4 EnEV.

Auf Initiative des Bundesrates wurde § 10 Abs. 3 EnEV (Dämmung bisher ungedämmter, nicht begehbarer, aber zugänglicher oberster Geschossdecken beheizter Räume) präzisiert. Der in der EnEV 2009 noch enthaltene unbestimmte Rechtsbegriff „*ungedämmt*“ hat in der Vergangenheit immer wieder zu Unklarheiten in der Anwendungspraxis geführt. § 10 Abs. 3 EnEV wurde daher nunmehr dahingehend präzisiert, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 erfüllen, ab dem 01.01.2016 so zu dämmen sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>·K) nicht überschreitet.

### **III. Energieausweise**

#### **1. Die Ausstellungs- und Übergabepflicht des Bauherren, § 16 Abs. 1 EnEV bei Errichtung**

Neu eingeführt in § 16 Abs. 1 EnEV wurde die Übergabepflicht des Bauherren bei Errichtung eines Gebäudes, den Energieausweis oder eine Kopie hiervon ihm oder dem Eigentümer des Gebäudes zu übergeben. Nach der EnEV 2009 musste der Bauherr den Energieausweis „*nur*“ dem Eigentümer des Gebäudes „*ausstellen*“. Bei der Neueinführung der Übergabepflicht des Energieausweises handelt es sich nur um eine Präzisierung der EnEV 2009, da schon in der Vergangenheit mit der Verpflichtung zur Ausstellung des Energieausweises auch die Übergabepflicht als logische Schlussfolgerung angesehen wurde. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass für die Einhaltung dieser Vorschrift nicht nur der Bauherr sondern seit der EnEV 2009 auch die Bauausführenden und Planer verantwortlich sind:

*„§ 26 Abs. 2: Für die Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung sind im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen verantwortlich, die im Auftrag des Bauherren bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden.“*

Dies ist deshalb von großer Bedeutung, da sich die in § 27 EnEV geregelten Ordnungswidrigkeiten auch an diese Verantwortlichen richten. Bußgelder können also auch gegenüber den Bauausführenden oder Planern verhängt werden.

Unter § 16 Abs. 1 EnEV (Ausstellungs- und Übergabepflicht) sind auch die Fälle zu zählen, in denen ein Erwerber vom Bauträger Wohnungseigentum erwirbt. Der Erwerber ist in der Regel zwar mit der Fertigstellung des Gebäudes noch nicht Eigentümer des Gebäudes/der Wohnung sondern nur Vormerkungsberechtigter auf den Eigentumserwerb. Erst mit Bezahlung der letzten Rate wird die Auflassung im Grundbuch unter Ausnutzung der Vormerkung, also der Eigentumserwerb vollzogen. Der Eigentumserwerb kann sich hinziehen, wenn sich z. B. der Bauträger und der Erwerber über die letzte Rate streiten und deshalb die Auflassung/der Eigentumserwerb vom Bauträger nicht veranlasst wird. Von seinem Sinn und Zweck her wird man sagen müssen, dass § 16 Abs. 1 EnEV auch für den Kauf vom Bauträger gilt und der Bauträger nach Fertigstellung des Gebäudes dem Erwerber – auch wenn dieser noch nicht Eigentümer geworden ist – den Energieausweis auszustellen und zu übergeben hat. Bei Fertigstellung des Gebäudes dürfte der Erwerber den Großteil der Kaufpreisraten bereits bezahlt haben, so dass diese „*eigentümerähnliche*“ Stellung die Übergabepflicht des Bauträgers begründet. § 16 Abs. 2 EnEV passt nicht für den Kauf vom Bauträger noch nicht fertiggestellter Wohnungen, da es dort um Bestandsgebäude geht und eine Besichtigung in der Regel Voraussetzung für die Vorlage- und Übergabepflicht des Verkäufers ist. Eine Besichtigung kann es nur bei fertiggestellten Gebäuden/Wohnungen geben. Kauft der Erwerber dagegen vom Bauträger eine schon fertiggestellte Wohnung, so findet §16 Abs. 2 EnEV Anwendung, da in diesem Fall die Wohnung besichtigt werden kann.

## **2. Die Vorlage- und Übergabepflicht des Verkäufers/Vermieters, § 16 Abs. 2 EnEV beim Bestand**

Nach § 16 Abs. 2 EnEV sind Verkäufer/Vermieter nunmehr verpflichtet den Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen:

*„(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 deutlichen sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen; der Verkäufer muss den Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens unverzüglich dann vorlegen, wenn der potenzielle Käufer ihn hierzu auffordert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Die Sätze 1 bis 3*

*sind entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und den Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit. “*

Nach dem bisherigen § 16 Abs. 2 EnEV musste der Energieausweis dem potenziellen Käufer nur zugänglich gemacht aber nicht übergeben werden. Die Aushändigungspflicht gilt für alle nach in Kraft treten (01.05.2014) des neuen Satz 2 geschlossenen Kaufverträge. Einer gesonderten Überleitungsvorschrift hierzu bedarf es nicht.

### **3. Die Ausstellungspflicht und Aushangpflicht des Eigentümers/Nutzers, §16 Abs. 3 und 4 EnEV**

§ 16 Abs. 3 EnEV wurde neu gefasst:

*„Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem sich mehr als 500 Quadratmeter oder nach dem 8. Juli 2015 mehr als 250 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, der auf behördlicher Nutzung beruht, hat dafür Sorge zu tragen, dass für das Gebäude ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 ausgestellt wird. Der Eigentümer hat den nach Satz 1 ausgestellten Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen. Wird die in Satz 1 genannte Nutzfläche nicht oder nicht überwiegend selbst genutzt, so trifft die Pflicht zum Aushang des Energieausweises den Nutzer. Der Eigentümer hat ihm zu diesem Zweck den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben.“* Nach der bisherigen Fassung der EnEV 2009 oblag die Ausstellungs-/Aushangpflicht nur Behörden/sonstigen Einrichtungen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. In § 16 Abs. 4 EnEV wurde die Aushangpflicht (nicht Ausstellungspflicht) auf Private ausgedehnt: *„Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem sich mehr als 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, der nicht auf behördlicher Nutzung beruht, hat einen Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen, sobald für das Gebäude ein Energieausweis vorliegt.“* Voraussetzung für diese Aushangpflicht (nicht Ausstellungspflicht) ist, dass bereits aus einem anderen Anlass, z. B. die Errichtung, Verkauf oder Vermietung, ein Energieausweis ausgestellt wurde, also vorhanden ist. *„Nutzflächen mit starkem Publikumsverkehr“* sind nach dem neu eingeführten § 2 Nr. 16 EnEV: *„Öffentlich zugängliche Nutzflächen, die während ihrer Öffnungszeiten von einer großen Zahl von Menschen aufgesucht werden. Solche Flächen können sich insbesondere in öffentlichen oder privaten Einrichtungen befinden, die für gewerbliche, freiberufliche, kulturelle, soziale oder behördliche Zwecke genutzt werden.“* Dabei muss es sich nicht um eine Nutzung des ganzen Gebäudes, z. B. als Supermarkt oder Bank, handeln. Ausreichend ist eine teilweise Nutzung beispielsweise des Erdgeschosses, wenn dort auf mehr als 500 m<sup>2</sup> starker Publikumsverkehr herrscht (so die Begründung der Bundesregierung). Mit dem Hinweis in § 16 Abs. 4 S. 2 auf Abs. 3 S. 3 EnEV trifft die Pflicht zum Aushang des Energieausweises auch hier den Nutzer, wenn der Eigentümer die Nutzfläche nicht oder nicht überwiegend selbst nutzt. Bei der Verpachtung einer Gaststätte beispielsweise wäre hiernach der Pächter verpflichtet, den Energieausweis auszuhängen, sofern ein solcher bereits vorliegt und die Nutzfläche mehr als 500 m<sup>2</sup> beträgt. Der Eigentümer hat dem Pächter zu diesem Zweck den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben, § 16 Abs. 3 S. 4 EnEV i. V. m. § 16 Abs. 4 S. 2 EnEV.

Nach § 16 Abs. 5 EnEV sind auf kleine Gebäude die Vorschriften der §§ 16 ff. EnEV nicht anzuwenden. Kleine Gebäude sind Gebäude mit nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche, § 2 Nr. 3 EnEV. Auf Baudenkmäler ist § 16 EnEV ebenfalls nicht anzuwenden. Baudenkmäler sind nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten, § 2 Nr. 3 a EnEV. Für behördlich und nicht behördlich genutzte Baudenkmäler mit starkem Publikumsverkehr findet § 16 EnEV daher keine Anwendung. Die EU-Richtlinie lässt solche Ausnahmen für Baudenkmäler zu, vgl. Art. 12 Abs. 6 i. V. m. Art. 4 Abs. 2 RL.

#### **4. Die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen des Verkäufers/Vermieters, § 16 a EnEV**

Mit § 16 a EnEV wurden neu eingeführt die Pflichtangaben zu der Energieeffizienz von Gebäuden in Immobilienanzeigen: *„Abs. 1: Wird in Fällen des § 16 Abs. 2 S. 2 vor dem Verkauf eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:*

1. *Die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Abs. 1 S. 1,*
2. *den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude,*
3. *die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,*
4. *bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr und*
5. *bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.“*

Nach § 16 a Abs. 2 EnEV ist Abs. 1 entsprechend anzuwenden auf Vermieter, Verpächter und Leasinggeber. Nach der Begründung der Bundesregierung sollen diese Informationen keine zivilrechtlichen Wirkungen in Miet- und Kaufverhältnissen begründen. Ob dies sich in der Praxis verwirklichen lässt, bleibt abzuwarten. Verkäufern/Mietern, die Wert darauf legen, dass das Gebäude eine bestimmte energetische Qualität hat, muss daher empfohlen werden, diese energetische Qualität als Beschaffenheitsvereinbarung vertraglich zu vereinbaren. Damit kann Streit darüber vermieden werden, welche Bedeutung die Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes im Energieausweis und in Immobilienanzeigen (*„Der Energieausweis dient lediglich der Information.“*, vgl. § 5 a S. 3 EnEG und Seite 1 des Energieausweises) auf den Kaufvertrag/Mietvertrag haben.

#### **5. Die Registrierpflicht des Ausstellers und der vorläufige Energieausweis, § 17 Abs. 4 EnEV**

Nach § 17 Abs. 4 EnEV muss der Aussteller des Energieausweises eine zugeteilte Registriernummer eintragen: *„Vor Übergabe des neu ausgestellten Energieausweises an den Eigentümer hat der Aussteller die nach § 26 c Abs. 2 zugeteilte Registriernummer einzutragen. Hat bei elektronischer Antragstellung die nach § 26 c zuständige Registrierstelle bis zum Ablauf von 3 Arbeitstagen nach Antragstellung und in sonstigen Fällen der Antragstellung bis zum Ablauf von 7 Arbeitstagen nach Antragstellung keine Registriernummer zugeteilt, sind statt der Registriernummer die Wörter „Registriernummer wurde beantragt am“ und das Datum der Antragstellung bei der Registrierstelle einzutragen (vorläufiger Energieausweis). Unver-*

züglich nach Erhalt der Registriernummer hat der Aussteller dem Eigentümer eine Ausfertigung des Energieausweises mit der eingetragenen Registriernummer zu übermitteln. Nach Zugang des vervollständigten Energieausweises beim Eigentümer verliert der vorläufige Energieausweis seine Gültigkeit.“ Die Einführung der Registriernummer soll in erster Linie dazu dienen, die neu eingeführten Stichprobenkontrollen von Energieausweisen (§ 26 d EnEV) zu ermöglichen. Die zuständige Registrierstelle muss von den Ländern noch durch die entsprechenden Zuständigkeits- und Durchführungsverordnungen bestimmt werden. Bis zum Inkrafttreten dieser Zuständigkeits- und Durchführungsverordnungen der Länder übernimmt nach § 30 EnEV das Deutsche Institut für Bautechnik vorläufig die Aufgaben des Landesvollzugs als Registrierstelle, jedoch längstens 7 Jahre nach Inkrafttreten der EnEV 2014, also bis spätestens zum 01.05.2021.

## 6. Fester Bestandteil: Die Modernisierungsempfehlungen, § 17 Abs. 4 EnEV

§ 17 Abs. 4 EnEV bestimmt, dass Bestandteil des Energieausweises zukünftig auch Modernisierungsempfehlungen sein müssen. Nach dem bisher geltenden § 20 Abs. 3 EnEV 2009 mussten die Modernisierungsempfehlungen dem Energieausweis „nur“ beigelegt werden. Nunmehr sind die Modernisierungsempfehlungen Bestandteil des Energieausweises. Dies gilt sowohl für Energiebedarfs- als auch Energieverbrauchsausweise.

## 7. Die Energieeffizienzklassen für Wohngebäude, Anlagen 6 und 10 zur EnEV

Auf Wunsch des Bundesrates wurden erstmals Energieeffizienzklassen für Gebäude in Energieausweisen und Immobilienanzeigen eingeführt, um die energetische Qualität des Gebäudes für Interessenten bei Kauf oder Vermietung noch transparenter zu machen. Die Energieeffizienzklassen wurden nur für den Energieausweis für Wohngebäude (Anlage 6 zur EnEV) eingeführt. Die Energieeffizienzklasse ist auf dem Energieausweis einzutragen und unterteilt sich gemäß der Anlage 10 zur EnEV in folgende Energieeffizienzklassen:

Energieeffizienzklasse	Endenergie [kWh/(m <sup>2</sup> · a)]
A+	< 30
A	< 50
B	< 75
C	< 100
D	< 130
E	< 160
F	< 200
G	< 250
H	> 250

Der Regierungsentwurf vom Oktober 2012 sah noch keine Energieeffizienzklassen vor. Diskutiert wurde dies bereits bei der Einführung der EnEV im Jahr 2001 (EnEV 2002) und bei den jeweiligen Änderungsverordnungen. Auf Veranlassung des Bundesrates (Beschluss vom 11.10.2013) werden nun für Wohngebäude erstmals Energieeffizienzklassen eingeführt. Wortwörtlich heißt es diesbezüglich in der Begründung des Bundesrats (Drucksache 113/13):

*„Die Einführung der Energieeffizienzklassen ermöglicht auch Laien, unmittelbar die energetische Qualität eines Gebäudes beurteilen zu können und sich damit im Vergleich für eine Wohnung bzw. ein Gebäude entscheiden zu können, das insgesamt niedrigere Betriebskosten erwarten lässt. Dies ist insbesondere erforderlich, da es sich bei den Gebäuden um die Güter mit dem höchsten Energieverbrauch handelt.*

*Gleichzeitig wird durch diese Transparenz der Anreiz für Verkäufer und Vermieter verstärkt, die energetische Qualität schlechter Gebäude zu verbessern.*

.....

*22 der 28 EU-Mitgliedstaaten haben solche Klassen (A-H) bereits eingeführt, so dass es in diesen Ländern, anders als in Deutschland, beispielsweise auf Internetportalen ein Suchkriterium für die Energieeffizienz gibt.*

.....

*Die Anzahl der Klassen entspricht mit A-H der bewährten und eingeführten Bewertungsskala bei Anlagen und Geräten. Bei einer geringeren Anzahl hätte die Eingruppierung in nur eine falsche Klasse eine zu große Bedeutung, bei einer noch größeren Anzahl würde es unübersichtlich, zumal der Bürger die vorgeschlagene Darstellung von anderen Produkten gewohnt ist.*

.....

*Die Klasse A entspricht etwa dem ab dem Jahre 2016 geltenden Neubaustandard.“*

Hinsichtlich der zivilrechtlichen Bindungswirkung der Angabe der Energieeffizienzklassen auf dem Energieausweis und in Immobilienanzeigen wird auf die Ausführungen oben unter Ziff. 4 verwiesen. Um eindeutig eine zivilrechtliche Bindung zwischen den Vertragsparteien herbeizuführen, ist es notwendig, dass die Energieeffizienzklasse als Beschaffenheitsvereinbarung in dem Kaufvertrag/Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wird.

#### **IV. Die Stärkung des Vollzugs, § 26 d und e EnEV**

Mit § 26 d und e EnEV wurden erstmals Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage eingeführt:

*„Abs. 1 Die zuständige Behörde (Kontrollstelle) unterzieht Inspektionsberichte über Klimaanlage nach § 12 und Energieausweise nach § 17 nach Maßgabe der folgenden Absätze einer Stichprobenkontrolle.*

*Abs. 2 Die Stichproben müssen jeweils einen statistisch signifikanten Prozentanteil aller in einem Kalenderjahr neu ausgestellten Energieausweise und neu ausgestellten Inspektionsberichte über Klimaanlage erfassen.“*

Nach § 26 e Abs. 3 EnEV kann die Kontrollstelle bei der Registrierstelle (§ 26 c Abs. 1 EnEV) die entsprechenden Daten erheben, speichern und nutzen. Nach § 26 d Abs. 4 EnEV wird von der Kontrollstelle bei Energieausweisen überprüft

1. die Validität der Eingabe-Gebäudedaten und der im Energieausweis angegebenen Ergebnisse,
2. die Eingabe-Gebäudedaten und Überprüfung der im Energieausweis angegebenen Ergebnisse einschließlich der abgegebenen Modernisierungsempfehlungen oder
3. **vollständig** die Eingabe-Gebäudedaten und die Überprüfung der im Energieausweis angegebenen Ergebnisse einschließlich der abgegebenen Modernisierungsempfehlungen und falls möglich einschließlich einer Inaugenscheinnahme des Gebäudes zur Prüfung der Übereinstimmung zwischen den im Energieausweis angegebenen Spezifikationen mit dem Gebäude, für das der Energieausweis erstellt wurde.

Die drei Nummern des Absatzes 4 unterscheiden sich durch die Intensität der Überprüfungen (gesteigert jeweils von Nr. 1 bis 3). Die Länder haben die Möglichkeit, in ihren Zuständigkeits- und Durchführungsverordnungen weitere Einzelheiten der Überprüfungsoptionen zu konkretisieren. Nach § 26 d Abs. 5 EnEV sind die Aussteller von Energieausweisen verpflichtet, Kopien der von ihnen ausgestellten Energieausweise und der zu deren Ausstellung verwendeten Daten und Unterlagen 2 Jahre ab dem Ausstellungsdatum des jeweiligen Energieausweises aufzubewahren. Nach § 26 d Abs. 6 EnEV kann die Kontrollstelle zur Durchführung der Überprüfungen vom jeweiligen Aussteller die Übermittlung einer Kopie des Energieausweises und die zu dessen Ausstellung verwendeten Daten und Unterlagen verlangen. Mit diesen Stichprobenkontrollen erhalten die Behörden Kenntnis über nicht EnEV-konforme Energieausweise und Inspektionsberichte über Klimaanlageanlagen, die es ihnen ermöglicht, je nach Sachlage im Einzelfall z. B. die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens in Betracht zu ziehen. Außerdem sollen die Untersuchungsergebnisse den Verordnungsgeber in die Lage versetzen, Rückschlüsse für die Gesetzgebung zu ziehen. Zu diesem Zwecke sollen die Länder nach § 26 f EnEV der Bundesregierung die wesentlichen Erfahrungen mit den Stichprobenkontrollen mitteilen, erstmals zum 01.03.2017 und danach alle drei Jahre. Nach der Begründung der Bundesregierung vom 15.10.2012 wird als „*statistisch signifikanter Prozentanteil bei Energieausweisen ein Prozentsatz von 0,5 % aller jährlich neu ausgestellter Energieausweise und 0,1 % aller jährlich neu erstellten Inspektionsberichte über Klimaanlageanlagen angesehen werden.*“ Die Bundesregierung geht von einer zu überprüfenden Zahl von Energieausweisen und Inspektionsberichten von ca. 2.200 pro Jahr aus.

## V. Ordnungswidrigkeiten, § 27 EnEV

§ 27 EnEV wurde in Hinblick auf die neuen Verpflichtungen um folgende Ordnungswidrigkeiten erweitert:

Ordnungswidrig handelt hiernach auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- „Abs. 1 4. entgegen § 10 Abs. 1 S. 1, 2 oder S. 3 einen Heizkessel weiter betreibt,
5. entgegen § 10 Abs. 2 nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Leitung oder eine dort genannte Armatur gedämmt ist,
6. entgegen § 10 Abs. 3 S. 1 nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Geschossdecke gedämmt ist,

- Abs. 2 3. *entgegen § 16 Abs. 1 S. 1 nicht sicherstellt, dass ein Energieausweis oder eine Kopie hiervon übergeben wird.*
4. *entgegen § 16 Abs. 2 S. 1 1. HS oder S. 2 2. HS, jeweils auch in Verbindung mit S. 4, einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt,*
5. *entgegen § 16 Abs. 2 S. 3, auch in Verbindung mit S. 4, einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übergibt,*
6. *entgegen § 16 a Abs. 1 S. 1 auch in Verbindung mit S. 2, nicht sicherstellt, dass in der Immobilienanzeige die Pflichtangaben enthalten sind,*
- Abs. 3 1. *entgegen § 12 Abs. 6 S. 3 oder S. 4 oder § 17 Abs. 4 S. 4 oder S. 5 die zugeteilte Registriernummer oder das Datum der Antragstellung, nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig einträgt oder*
3. *einer vollziehbaren Anordnung nach § 26 d Abs. 6 S. 1, auch in Verbindung Abs. 8, zuwider handelt.“*

Nach § 8 Abs. 3 Energieeinsparungsgesetz – EnEG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

#### **VI. Inkrafttreten, Art. 3 der 2. Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013**

Nach Art. 3 der Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 trat die EnEV 2014 am 01.05.2014 in Kraft.

#### **VII. Übergangsvorschriften, §§ 28 bis 30 EnEV**

Nach § 28 Abs. 1 EnEV gilt die EnEV 2014 für Vorhaben bei denen der Bauantrag oder die Bauanzeige ab dem 01.05.2014 erfolgte. Auf nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben, die nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der Gemeinde zur Kenntnis zu geben sind, ist die EnEV 2014 anzuwenden, wenn der Zeitpunkt der Kenntnisgabe gegenüber der zuständigen Behörde ab 01.05.2014 erfolgt, § 28 Abs. 2 EnEV. Auf sonstige nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben, ist die EnEV 2014 anzuwenden, wenn der Baubeginn ab dem 01.05.2014 liegt. In § 29 EnEV sind umfangreich die Übergangsvorschriften für Energieausweise und Aussteller geregelt. Nach § 16 Abs. 2 sind in Immobilienanzeigen bei „alten“ Energieausweisen bestimmte Pflichtangaben zu machen und bei Wohngebäuden können freiwillig Energieeffizienzklassen angegeben werden. In § 30 EnEV ist geregelt, dass bis zu dem Inkrafttreten der jeweiligen landesrechtlichen Zuständigkeits- und Durchführungsverordnungen das Deutsche Institut für Bautechnik die Aufgaben des Landesvollzugs als Registrierstelle nach § 26 c und als Kontrollstelle nach § 26 d EnEV wahrnimmt. Dies gilt längstens 7 Jahre nach Inkrafttreten der EnEV 2014, also bis zum 01.05.2021.