

## ■ Die Energieeinsparverordnung (EnEv)

ist am **1. Mai 2014** in Kraft getreten:

### ■ Verschärfung der Nachrüstpflichten

Bisher mussten bereits Öl- und Gasheizungskessel, die vor dem 1. Oktober 1978 installiert worden sind, außer Betrieb genommen werden. Ab 2015 müssen sukzessive alle Öl- und Gasheizkessel, die älter sind als 30 Jahre, gegen neue Geräte ausgetauscht werden. **Vor** dem 1.1.1985 installierte Heizungen sind also bis zum 1.1.2015 zu erneuern; die im Jahre 1986 eingebaute Heizanlage muss 2016 ausgetauscht werden usw..

Ausgenommen von der Verordnung sind u. a. Niedertemperaturheizkessel und Brennwertgeräte mit einem besonders hohen Wirkungsgrad. Es lohnt sich also zu prüfen, ob man überhaupt von der neuen Verpflichtung betroffen ist. Demjenigen, der seine Heizanlage nicht nach den Vorgaben nachrüstet, droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

Schon seit geraumer Zeit sind Eigentümer verpflichtet, offene und zugängliche Heizungsrohre und Warmwasserleitungen außerhalb von beheizten Räumen zu dämmen.

Ansonsten gibt es über die bereits geltende Regelung hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschossdecke oder ersatzweise des Daches hinaus keine Pflicht zur Verbesserung des energetischen Zustandes eines Gebäudes. Allerdings sollte im Zweifelsfall jeder Eigentümer prüfen lassen, ob die Vorgaben eingehalten wurden.

Die Verletzung der Pflichten wird jetzt ebenfalls mit Bußgeld bedroht.

### ■ Energieausweis

Ab dem 1. Mai 2014 sind Vermieter oder Verkäufer verpflichtet, potentiellen Käufern oder Mietern bei der Besichtigung der Immobilie unaufgefordert den Energieausweis oder eine Kopie davon vorzulegen. Wobei, wie bisher, ein deutlich sichtbarer Aushang ausreicht. Es ist nicht mehr möglich, dass Käufer und Verkäufer einvernehmlich auf die Vorlage eines Energieausweises verzichten, weil auch in diesem Fall jetzt ein Bußgeld droht.

Sollte keine Besichtigung stattfinden oder möchte der Interessent bereits vorher den Energieausweis einsehen, ist ihm der Energieausweis unverzüglich vorzulegen. Zudem ist Käufern oder Mietern der Energieausweis oder eine Kopie unverzüglich nach Vertragsschluss zu übergeben.

Jeder Energieausweis wird vom Aussteller ab dem 1.5.2014 mit einer speziellen Registriernummer versehen, die er bei der zuständigen Behörde beantragen muss, damit stichprobenartige Kontrollen möglich werden. Die Behörde kann vom Aussteller eine Kopie des Ausweises und die ihm zugrunde liegenden Daten verlangen, um zu prüfen, ob der Ausweis ordnungsgemäß erstellt wurde und ob die Ergebnisse plausibel erscheinen. In Zweifelsfällen kann sogar ein Ortstermin stattfinden.

Den Energieausweis wird es auch weiterhin als Verbrauchs- oder als Bedarfsausweis geben. Allerdings ändert sich das Erscheinungsbild. Änderungen gibt es z. B. bei der Farbskala; das inzwischen allgemein bekannte Farbband wird einer Anpassung unterzogen. Schließlich werden Buchstabenlabels auf dem Ausweis eingetragen, vergleichbar mit den Energieeffizienzklassen bei Elektrogeräten, wie z. B. bei Kühlschränken.

Die Neuregelung bedeutet aber nicht, dass jetzt neue Energieausweise ausgestellt werden müssen. Für Eigentümer ist wichtig zu wissen, dass alle bisher ausgestellten Ausweise weiterhin 10 Jahre ab Ausstellung gültig sind. Sie fallen auch nicht unter die Stichprobenkontrolle.

Baudenkmäler bleiben auch in Zukunft von der Ausweisverpflichtung ausgenommen.

### ■ Ab dem 1. Mai 2014

müssen Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien (Tageszeitung oder Internet), betreffend den Verkauf oder die Vermietung von Wohngebäuden bzw. Wohnungen, folgende Angaben enthalten:

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis),
- der im Energieausweis genannte Endenergiebedarfs- oder -verbrauchswert des Gebäudes
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes
- das im Energieausweis genannte Baujahr und
- die bei den neuen Energieausweisen enthaltene Energieeffizienzklasse.

Bei Immobilienanzeigen für Nichtwohngebäude müssen folgende Angaben gemacht werden:

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis)
- der im Energieausweis genannte Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert für das Gebäude, sowohl für Wärme als auch für Strom getrennt und
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes.

Die Angaben können in den Anzeigen sinnvoll abgekürzt werden. Sollte zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch kein gültiger Energieausweis vorliegen, müssen die oben genannten Angaben in der Anzeige nicht angegeben werden. Allerdings muss spätestens beim Besichtigungstermin ein gültiger Ausweis vorliegen. Der Verkäufer bzw. Vermieter ist für die Einhaltung der neuen Pflichten verantwortlich; auch wenn er einen Dritten, z. B. einen Makler oder Verwalter, beauftragt.

Verstöße gegen die neuen Vorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, für die ein Bußgeld von bis zu 15.000 EUR ausgesprochen werden kann. Geahndet wird die Nichtbeachtung der Verordnung aber erst nach einer Eingewöhnungszeit von einem Jahr, also ab dem 1. Mai 2015.

Ausgenommen sind nicht kommerzielle, private, kostenfreie Anzeigen oder kostenfreie Aushänge am „Schwarzen Brett“.

#### ■ Nachtstromspeicherheizungen

müssen nicht mehr 30 Jahre nach Installation oder Erneuerung außer Betrieb genommen werden; insofern wird die Behandlung von älteren Nachtstromspeicherheizungen erleichtert.



#### ■ Geplante rechtliche Änderungen:

In Kürze ist mit einem Gesetzesentwurf zur Einführung einer Mietpreisbremse und einer Einschränkung bei der Modernisierungsmieterhöhung zu rechnen. Er dürfte im Deutschen Bundestag rasch durchgewinkt werden, denn im Parlament sind nur noch Parteien vertreten, die sich bereits in ihrem Wahlprogramm dafür ausgesprochen hatten. Die Zahl der Kritiker ist überschaubar. Neben dem Sachverständigenrat, dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung und dem Institut für Weltwirtschaft erneuert die Deutsche Bundesbank in ihrem aktuellen Monatsbericht ihre Kritik an der geplanten Mietpreisbremse: „Um die bestehenden Anspannungen an den Wohnimmobilienmärkten marktgerecht abzubauen, sind zuverlässige Preis- und Mietsignale für lohnenswerte Investitionen in Wohnraum erforderlich. Regulatorische Eingriffe in die Mietvereinbarungen in Neuverträgen wirken hingegen kontraproduktiv.“ Haus & Grund-Präsident Dr. Rolf Kornemann fordert deshalb die Große Koalition erneut auf, von einer Mietpreisbremse abzusehen: „Es ist zwar sattem bekannt, dass die Mieten in den letzten zehn Jahren nur um knapp 12 Prozent gestiegen sind, während die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum um 18 Prozent anzogen. Wenn überhaupt, sollte man von einer Explosion bei den Strompreisen (74 Prozent) und bei der für das Bauen und Wohnen besonders relevanten Grund- und Grunderwerbsteuer (60 bzw. 70 Prozent) sprechen. Knappheiten sind nicht Folgen des Mietrechts, sondern hauptsächlich die politischer Entscheidungen. Viele Großstädte haben ihre sozialen Wohnungsbestände meistbietend an Investorengruppen veräußert. ...“

#### ■ Mieterhöhungen / Mietpreisbremse

Es ist geplant, die Länder für die Dauer von 5 Jahren zu ermächtigen, **für Gebiete mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten** bei der Wiedervermietung von Wohnraum die Möglichkeit zur Mieterhöhung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten und Vermietungen nach umfassenden Modernisierungen sollen von dieser Mietpreisbremse ausgeschlossen werden.

Mieten müssen nicht unter ein einmal erreichtes Niveau abgesenkt werden.

Die regionale Absenkung der Kappungsgrenze soll dagegen nicht weiter verschärft werden. Es bleibt bei der seit dem 1. Mai 2013 geltenden Regelung zur Begrenzung von Erhöhungen der Bestandsmieten auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) **in den von den Ländern ausgewiesenen Gebieten** (Hessen ist derzeit noch nicht betroffen).

Die Modernisierungsmieterhöhung soll künftig höchstens 10 Prozent (statt 11 Prozent) betragen, und soll „längstens bis zur Amortisierung der Modernisierungskosten“ möglich sein.

#### ■ **Energieeffizientes Bauen und Modernisieren**

Laut Koalitionsvertrag soll bei den energetischen Anforderungen an Gebäude am Wirtschaftlichkeitsgebot und der Technologieoffenheit festgehalten werden.

Zwangssanierungen werden ausgeschlossen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien im Gebäudebestand soll weiterhin auf Freiwilligkeit beruhen. Das KfW-Programm zur energetischen Gebäudesanierung soll aufgestockt und deutlich vereinfacht werden. Den Plänen zufolge ist die Wiedereinführung eines KfW-Programms zum altersgerechten Umbau aus Bundesmitteln geplant.

#### ■ **Berufliche Mindestanforderungen**

für Immobilienverwalter und -makler sollen eingeführt werden. Bei Maklerleistungen soll zudem das Bestellerprinzip eingeführt werden, so dass immer der Auftraggeber die Makler-Courtage bezahlen muss.

#### ■ **Die Grunderwerbsteuer**

soll in Hessen ab 2015, eventuell sogar schon in diesem Jahr, auf 6 Prozent erhöht werden. Von der alten Landesregierung war sie gerade erst zum 1.1.2013 von 3,5 auf 5 Prozent angehoben worden.

#### ■ **Rauchwarnmelder**

müssen nach § 13 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung bis zum **31.12.2014** in jeder Wohnung, gleichgültig, ob diese vermietet oder selbst genutzt wird, angebracht sein. Alle Schlafräume, Kinderzimmer sowie Flure, die als Rettungswege dienen, müssen mit jeweils mindestens einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden. Nach den entsprechenden DIN-Vorschriften sind die Rauchwarnmelder immer in waagerechter Position (auch bei Dachschrägen) und, weil der Rauch nach oben steigt, an der Zimmerdecke, in der Raummitte bzw. mindestens 50 cm entfernt von Wand, Unterzug oder Einrichtungsgegenständen, anzubringen. Der Einbauverpflichtung sollten Sie als Vermieter in jedem Falle nachkommen, denn die Folgen, sollte es zu tatsächlich zu einem Brand mit Personenschaden kommen, sind nicht auszudenken.

Die gesetzliche Pflicht zum Einbau trifft den Eigentümer. Allerdings handelt es sich um eine Nachrüstverpflichtung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Deshalb kann der Vermieter grundsätzlich die Anschaffungs- und Installationskosten im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB geltend machen. Dies wird sich jedoch wegen des geringen Betrages und dem Aufwand für die Modernisierungsmieterhöhung kaum rechnen.

Falls der Mieter schon Rauchwarnmelder installiert hat, sollte sich der Vermieter von der ordnungsgemäßen Ausstattung und Montage überzeugen und dies dokumentieren. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, die bereits vorhandenen Rauchwarnmelder des Mieters weiter zu verwenden. Vielmehr kann er diese Arbeiten durch eine Fachfirma oder eine fachkundige Person seines Vertrauens ausführen lassen.

In Wohnungseigentümergeinschaften kann nach Ansicht des BGH (V ZR 238/11) die Mehrheit der Eigentümer den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern beschließen, soweit das jeweilige Landesrecht (wie in Hessen) eine Einbauverpflichtung vorsieht.

Nicht zu Wohnzwecken genutzte Räumlichkeiten, z. B. Gewerbe- oder Büroräume, sind von der Verpflichtung, Rauchwarnmelder anzubringen, nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Vorsitzender)