

Der neue Energieausweis



1. Grundsätze

Die Bestimmungen über die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sind seit 1.11.2020 in dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthalten. Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlüssigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen (§ 79 Abs. 1 GEG). Daher kann der Mieter aus den im Energieausweis genannten Werten keine Ansprüche z.B. auf Mietminderung (wegen eines Mangels der Mietsache) geltend machen, wenn die tatsächlichen Verbrauchswerte die im Energieausweis ausgewiesenen Werte übersteigen. Die bloße Aushändigung eines Energieausweises durch den Makler kann auch nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung i.S. d. § 434 BGB führen (OLG Schleswig, Urteil v. 13.3.2015, 17 U 98/14, NJW 2015 S. 2668).

Rechtswirkungen in Kauf- oder Mietverträgen können daher in der Regel nur dann entstehen, wenn die Vertragsparteien den Energieausweis ausdrücklich zum Vertragsbestandteil machen. Der Vermieter sollte den Energieausweis daher keinesfalls zur Anlage oder zum Bestandteil des Mietvertrags machen, da die Angaben in diesem Fall als zugesicherte Eigenschaft gewertet werden könnten, die bei Abweichungen möglicherweise zu Ansprüchen des Mieters führen.

Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen kann der Mieter nicht nachträglich die Vorlage eines Energieausweises verlangen.

Für Neubauten ist die Erstellung eines Energieausweises bereits seit Inkrafttreten der (ehemaligen) EnEV am 01.02.2002 vorgeschrieben.

Für den Gebäudebestand ergibt sich eine entsprechende Verpflichtung aus der (ehemaligen) EnEV; nunmehr aus dem GEG. Danach ist ein Energieausweis bei Verkauf und Neuvermietung bzw. Verpachtung eines Gebäudes oder einer Wohnung erforderlich. Ist beides nicht der Fall und werden auch keine Mittel aus staatlichen Förderprogrammen für energetische Sanierungen in Anspruch genommen, muss auch kein Energieausweis erstellt werden.

2. Ausnahmen

Anwesen, die unter Denkmalschutz stehen (Baudenkmäler) sind von der Ausweispflicht ausgenommen. Ferner sog. kleine Gebäude (§ 3 Nr. 17 GEG) mit nicht mehr als 50 m² Nutzfläche (§ 79 Abs. 4 GEG).

3. Zwei Varianten des Energieausweises

Das GEG unterscheidet (wie bisher die ehemalige EnEV) zwischen dem Verbrauchsausweis und dem Bedarfsausweis (§ 79 Abs. 1 S. 2 GEG). In dem relativ einfachen und kostengünstig zu erstellenden Verbrauchsausweis (§ 82 GEG) wird lediglich der tatsächliche End- und Primärenergieverbrauch des Gebäudes in den letzten drei Jahren dokumentiert. Aus den Heizkostenabrechnungen bzw. den Rechnungen der Energielieferanten wird der von witterungs- und nutzungsbedingten Schwankungen bereinigte Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr ermittelt und (in kWh) in den Verbrauchsausweis aufgenommen.

Liegen dem Eigentümer die Verbrauchsdaten nicht vor, weil nicht er, sondern der Mieter Vertragspartner des Energielieferanten ist, z.B. bei

Gasetagenheizungen in einem Mehrfamilienhaus oder bei einer vom Mieter betriebenen Gas- oder Ölzentralheizung in einem Einfamilienhaus ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die für die Erstellung eines Verbrauchsausweises benötigten Verbrauchsdaten zur Verfügung zu stellen. Dies stellt eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag dar. Der Mieter kann die Übermittlung der Daten nicht unter Berufung auf das Bundesdatenschutzgesetz verweigern, da durch die Übermittlung keine persönlichen Daten preisgegeben werden und ferner das Interesse des Vermieters an der Erstellung eines Energieausweises mit relativ geringem finanziellen Aufwand das evtl. Interesse des Mieters an einer Auskunftsverweigerung überwiegt (LG Karlsruhe, Beschluss v. 20.2.2009, 9 S 523/08).

Bei dem – wesentlich aufwendigeren und entsprechend teureren – Bedarfsausweis (§ 81 GEG) wird der Energiebedarf des Gebäudes errechnet. Dazu muss der energetische Zustand des Gebäudes festgestellt werden insbesondere die Wärmedämmwerte der Bauteile (u.a. Außenwände, Fenster, Keller- und Speicherdecken) sowie die energetische Qualität der Heizungsanlage. Aus diesen Faktoren wird dann der theoretische Heizenergiebedarf des Gebäudes errechnet.

Stellt der Aussteller des Energieausweises keine eigenen Berechnungen an, die für die Ausstellung des Energieausweises erforderlich sind, hat er vorhandene Berechnungen einzusehen oder sich vom Eigentümer zur Verfügung stellen zu lassen (§ 83 Abs. 2 GEG). Stellt der Eigentümer des Gebäudes die Daten bereit, muss er dafür Sorge tragen, dass die Daten richtig sind. Der Aussteller muss die vom Eigentümer bereit gestellten Daten sorgfältig prüfen und darf sie seinen Berechnungen nicht zugrunde legen, wenn Zweifel an deren Richtigkeit bestehen (§ 83 Abs. 3 GEG).

Modernisierungsempfehlungen: Der Aussteller muss das betreffende Gebäude vor Ort begehen oder sich für eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften geeignete Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen lassen. Im Energieausweis sind Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz) in Form von kurzgefassten fachlichen Hinweisen zu geben (Modernisierungsempfehlungen). Die Modernisierungsempfehlungen beziehen sich auf Maßnahmen am gesamten Gebäude, an einzelnen Außenbauteilen sowie an Anlagen und Einrichtungen. Hat die fachliche Beurteilung ergeben, dass solche Maßnahmen nicht möglich sind, muss der Aussteller dies im Energieausweis vermerken (§ 84 Abs. 2 GEG). Im Energieausweis ist die Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes anzugeben. Diese ergibt sich unmittelbar aus dem Endenergieverbrauch (Verbrauchsausweis) bzw. dem Endenergiebedarf (Bedarfsausweis).

4. Wahlrecht

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen haben unabhängig vom Alter des Gebäudes ein Wahlrecht zwischen den beiden Varianten des Energieausweises.

Zwingend ist ein Energiebedarfsausweis bei Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern, bei denen der Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt worden ist. Für diese Wohngebäude kann ein Energieverbrauchsausweis nur dann ausgestellt werden, wenn das Wohngebäude schon bei



der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl I, S. 1554) erfüllt hat oder durch spätere Änderungen mindestens auf dieses Anforderungsniveau gebracht worden ist (§ 80 Abs. 3 GEG).

5. Energieausweis bei Verkauf und Vermietung (§ 80 GEG)

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbstständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, sofern nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt (§ 80 Abs. 3 GEG).

Ein Energieausweis kann nur für das Gebäude, nicht für einzelne Wohnungen ausgestellt werden. Eine Ausnahme besteht nur für den Fall, dass ein nicht unerheblicher Teil des Gebäudes nicht für Wohnzwecke oder wohnähnliche Zwecke genutzt wird. Insofern sind die Ausweise für den Wohngebäudeteil und für den Nichtwohngebäudeteil getrennt zu erstellen (§§ 79 Abs. 2, 106 GEG).

Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft ist die Hausverwaltung verpflichtet, die Ausstellung eines Energieausweises in Auftrag zu geben. Der einzelne Wohnungseigentümer hat gegen die Eigentümergemeinschaft einen Anspruch auf rechtzeitige Bereitstellung des Ausweises. Die Kosten sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Im Falle des Verkaufs oder der Vermietung muss der Verkäufer bzw. Vermieter oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer bzw. Mieter spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorlegen. Die Vorlagepflicht kann auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt werden. Findet keine Besichtigung statt, haben der Verkäufer bzw. Vermieter oder der Immobilienmakler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer bzw. Mieter unverzüglich vorzulegen; spätestens dann, wenn der potenzielle Käufer bzw. Mieter zur Vorlage auffordert. Als Interessenten gelten lediglich solche Personen, die als künftige Mieter bzw. als künftige Käufer tatsächlich in Frage kommen. Ein Einsichtsrecht für andere Personen besteht nicht.

Bei Abschluss des Mietvertrages sollte sich der Vermieter vom Mieter durch dessen Unterschrift bestätigen lassen, dass diesem der Energieausweis übergeben wurde.

Beim Verkauf eines Wohngebäudes mit nicht mehr als 2 Wohnungen muss der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person (§ 88 GEG) führen, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird (§ 80 Abs. 4, Abs. 5 GEG).

6. Hinweis in Immobilienanzeigen (§ 87 GEG)

Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien (z.B. Zeitungen, Zeitschriften, Internet) aufgegeben, und liegt

zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, muss der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder der Immobilienmakler, wenn eine dieser Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherstellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

- die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis (§ 81 GEG) oder Endenergieverbrauchsweis (§ 82 GEG)
- den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs bzw. Endenergieverbrauchs für das Gebäude
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger (z.B. Öl, Gas, Strom) für die Heizung des Gebäudes
- bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr sowie die genannte Energieeffizienzklasse. Ausgenommen sind lediglich private kostenfreie Kleinanzeigen (z.B. am Schwarzen Brett im Supermarkt). Ein Verstoß kann mit einem Bußgeld bis zu € 10.000 geahndet werden (§ 108 Abs. 1 Nr. 16 GEG).

7. Aussteller (§ 88 GEG)

Energieausweise dürfen nur von Personen mit beruflicher Qualifikation ausgestellt werden u.a. von Architekten, Energieberatern, Ingenieuren, Kaminkehrern, Handwerksmeistern mit entsprechender Qualifikation (§ 88 GEG). Listen über ausstellungsberechtigte Personen werden von den jeweiligen Kammern (z.B. Architekten-, Ingenieur-, Handwerkskammer) geführt. Dort können Hauseigentümer nachfragen, ob der Anbieter des Ausweises ausstellungsberechtigt ist.

Der Aussteller des Energieausweises muss bei der Registrierstelle eine Registriernummer beantragen. Der Antrag ist grundsätzlich elektronisch zu stellen. Die Registrierstelle teilt dann dem Antragsteller für jeden neu ausgestellten Energieausweis eine Registriernummer zu. Diese muss unverzüglich nach der Antragstellung erteilt werden (§ 98 GEG).

8. Umlage der Kosten

Die für die Erstellung des Energieausweises aufgewendeten Kosten stellen keine Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung dar und können daher nicht auf den Mieter umgelegt werden.

9. Steuerliche Berücksichtigung der Kosten

Die Kosten für die Ausstellung des Energieausweises können bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuermindernd als Werbungskosten angesetzt werden.

10. Bußgeldvorschriften

Wer den Energieausweis oder eine Kopie vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt, oder nicht sicherstellt, dass eine Immobilienanzeige die dort genannten Pflichtangaben zum Energieausweis enthält, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld bis zu € 10.000 belegt werden (§ 108 Abs. 1 Nr. 13, Nr. 16 GEG).