

Der Energieausweis

Ausweis-Pflicht

Bei der Errichtung von Gebäuden ist dem Eigentümer ein Energieausweis über das fertiggestellte Gebäude auszustellen. Gleiches gilt, wenn größere Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude (z.B.: Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) vorgenommen werden.

Auch wenn keine Änderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, müssen für diese Energieausweise ausgestellt werden, wenn die Gebäude oder Teile dieser Gebäude verkauft, vermietet, verpachtet oder verleast werden. Für Baudenkmäler oder kleine Gebäude gelten Ausnahmen (§ 16 Absatz 4 EnEV).

Wahlfreiheit

Die bisherige Wahlfreiheit für bestehende Wohngebäude zwischen verbrauchs- und bedarfsabhängigen Energieausweisen ist am 30. September 2008 ausgelaufen. Lediglich für Wohngebäude, die fünf oder mehr Wohnungen haben oder für die der Bauantrag ab dem 1. November 1977 gestellt wurde, können weiterhin auch verbrauchsabhängige Energieausweise erstellt werden. Gleiches gilt für Wohngebäude, die schon bei Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 eingehalten haben oder dieses Niveau durch spätere Änderungen erreichen.

Pflichten bei Vermietung und Verkauf

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder eine Wohnung verkauft werden, hat der Verkäufer dem Kaufinteressenten einen Energieausweis „zugänglich zu machen“; entsprechendes gilt bei Vermietung, Verpachtung oder beim Verleasen. Wobei mit „zugänglich machen“ nicht das engere „Vorlegen“ gemeint ist. Der Interessent muss die Möglichkeit haben, den Ausweis bei seiner Entscheidungsfindung berücksichtigen zu können. Damit reicht z. B. ein Aushang im Treppenhaus anlässlich einer Wohnungsbesichtigung aus.

Als Interessenten gelten nur Personen, die als zukünftige Mieter oder Käufer tatsächlich in Frage kommen. Ein Einsichtsrecht für Jedermann in Energieausweise gibt es damit nicht. Insbesondere sind Vermieter nicht verpflichtet, für ihre Bestandsmieter Ausweise erstellen zu lassen oder Mietern Einsicht in vorhandene Ausweise zu gewähren.

Besonderheiten für Wohnungseigentümer

Bei Verkauf oder Vermietung einer Eigentumswohnung trifft die Pflicht den vermietungs- bzw. verkaufswilligen Wohnungseigentümer. Der Wohnungseigentümer hat gegen die Eigentümergemeinschaft dann einen Anspruch auf rechtzeitige Bereitstellung des Ausweises. Auch die Kosten sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Inhalt und Aufbau der Ausweise

Die Ausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den Mustern der Anlagen zur EnEV entsprechen. Die Ausweise enthalten auf vier Seiten die wesentlichen Gebäudedaten, den „Vergleichsbalken“ (Energie-label) sowie Vergleichswerte und, soweit möglich, Modernisierungsempfehlungen.

Bei Bestandsgebäuden kann der Aussteller die benötigten Gebäudedaten vor Ort selbst erheben oder sich diese vom Eigentümer übermitteln lassen. Letzteres kann die Kosten des Ausweises erheblich reduzieren und wurde vom Ordnungsgeber in § 17 Abs. 5 EnEV ausdrücklich zugelassen.

Nur Fachleute können Ausweise ausstellen

Energiebedarfs- oder Verbrauchsausweise für Bestandsgebäude dürfen nur von Ausstellern mit fachlicher Qualifikation ausgestellt werden. Die Einzelheiten regelt der umfangreiche Katalog des § 21 EnEV. Für Neubauten ist die Ausstellungsberechtigung landesrechtlich geregelt.

Gültigkeit der Energieausweise

Energieausweise verlieren spätestens nach 10 Jahren ihre Gültigkeit. Wenn größere Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude vorgenommen werden, muss ein neuer Energieausweis erstellt werden. Der bereits existierende Energieausweis verliert mit Fertigstellung der Änderungen seine Gültigkeit.

Kosten können von der Steuer abgesetzt werden

Wer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung hat, kann die Kosten des Energieausweises als Werbungskosten oder Betriebsausgaben absetzen. Entsprechendes gilt für gewerbliche Verkäufer.

Achtung: hohes Bußgeld droht

Der Verkäufer bzw. Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber ist verantwortlich dafür, dass der Energieausweis zugänglich gemacht wird. Wer den Energieausweis vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht, riskiert ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV iVm. § 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 EnEG). Gleiches trifft Eigentümer, die vorsätzlich oder leichtfertig nicht dafür Sorge tragen, dass die von ihnen zur Erstellung eines Energieverbrauchsausweises zur Verfügung gestellten Daten richtig sind.

Voraussetzung der Ahndung als Ordnungswidrigkeit ist mindestens Leichtfertigkeit (grobe Fahrlässigkeit). Damit Leichtfertigkeit überhaupt vorliegen kann, bedarf es der Vermeidbarkeit. Daher wird ein Eigentümer, der beispielweise einen Aussteller rechtzeitig mit der Erstellung eines Ausweises beauftragt, dieser aber den Ausweis unerwartet verspätet liefert, kein Vorwurf gemacht werden können. Ebenso wird der Eigentümer sich auf Verbrauchsdaten verlassen können, die ihm von seinen Mietern oder einem mit der Ablesung beauftragten Energiedienstleister mitgeteilt werden. Es sei denn diese Daten sind schon auf den ersten Blick un schlüssig.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.de.

Bestellung: Tel. (030) 202 16-204, Fax (030) 202 16-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.de



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 202 16-0 • Telefax (030) 202 16-555
E-Mail: zv@hausundgrund.de • Internet: www.hausundgrund.de

(GH)