

ROMÜNDER & KOLLEGEN

Rechtsanwälte Notare Fachanwälte



10

Hinweise & Empfehlungen

Der neue Energieausweis für
Gebäude und Wohnungen

1 Frage:

Warum gibt es jetzt einen Energieausweis für Gebäude und Wohnungen?

Heizung und Warmwasser für Wohnungen und Gebäude werden immer teurer.

Energiesparen wird daher immer wichtiger und ist vom Gesetzgeber gewollt. Hinzu kommen Vorgaben zum Klimaschutz und zur Reduzierung der sogenannten Treibhausgase.

Der Gesetzgeber hat deshalb ein Instrument geschaffen, das mit einem Blick ermöglichen soll, die Wirtschaftlichkeit eines Hauses oder einer Wohnung einzuschätzen.

Ähnliches gibt es schon lange, wie etwa die Angabe des Durchschnittsverbrauches bei Fahrzeugen oder die Angabe der Energieeffizienzklasse bei Elektrogeräten.

Eine solche Einschätzung soll in Zukunft auch bei Gebäuden und Wohnungen durch den Energieausweis ermöglicht werden.

Eingestuft werden Wohnungen und Gebäude in einem solchen Energieausweis in bestimmte Energieeffizienzklassen, von „A“ = „sehr effizient“ bis „I“ = „am wenigsten effizient“.

Der Energieausweis ist deshalb zukünftig in den Varianten

■ **Bedarfsausweis und/oder**

■ **Verbrauchsausweis**

für Gebäude und Wohnungen vorgeschrieben.



Grundsätzlich gilt, dass jeder Eigentümer und Vermieter von Häusern, Wohnungen, Büros, Geschäften, Lagerhallen usw. einen Energieausweis für sein Objekt braucht, wenn er vermieten oder verkaufen will.

Jeder Käufer oder Mieter hat zukünftig das Recht, die Vorlage eines solchen Ausweises vor Abschluss des Vertrages zu verlangen.

Viel Zeit bleibt nicht mehr, da die Vorlagepflicht für

- **Wohngebäude einschließlich Eigentumswohnungen der Fertigstellungsjahrgänge bis 1965 ab 1. Juli 2008,**
- **Wohngebäude einschließlich Eigentumswohnungen, die nach 1965 gebaut wurden, ab 1. Januar 2009,**
- **für andere Gebäude ab 1. Juli 2009 beginnt.**

Frage: 2

Wer braucht zukünftig einen Energieausweis und ab wann?

3

Frage:

Welche Arten von Energieausweis gibt es und welchen benötige ich?

Es gibt zwei Formen von Energieausweisen:

Bedarfsorientiert – ein theoretischer Energieausweis –

Hier wird rein rechnerisch ermittelt, wie hoch der Energieverbrauch in einem bestimmten Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen ist, vergleichbar in etwa mit der Angabe eines Kraftstoffverbrauchs bei Fahrzeugen nach DIN.

Verbrauchsorientiert – ein konkreter Energieausweis –

Hier wird der tatsächliche Energieverbrauch eines Objektes der vergangenen drei Jahre zu Grunde gelegt.

Beide Formen des Energieausweises haben Vor- und Nachteile.

Der bedarfsorientierte Ausweis berechnet den theoretischen Verbrauch eines Gebäudes auf Grund der konkreten baulichen Gegebenheiten, berücksichtigt werden die Größe der beheizten Bauteile, Fenster, Außenwände, beheizte und unbeheizte Decken, Konstruktion, Lage des Gebäudes und die technischen Daten der Heizungsanlage.

Der verbrauchsorientierte Energieausweis orientiert sich demgegenüber am konkreten Energieverbrauch der vergangenen drei Jahre, seine Ergebnisse werden damit auch vom individuellen Verhalten der Nutzer und anderen äußeren Faktoren beeinflusst.

Eine **Wahlfreiheit** zwischen den beiden Formen des Energieausweises **besteht nur teilweise.**

Bis zum 30. September 2008 besteht für alle Gebäude eine Wahlfreiheit, ob für das Objekt ein Verbrauchs- oder Bedarfsausweis erstellt wird.



Nach dem 30. September 2008 besteht die Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis nur noch bei

- Gebäuden, die nicht zu Wohnzwecken dienen
- Wohngebäude mit fünf oder mehr Wohneinheiten
- Wohngebäuden mit weniger als fünf Wohneinheiten, wenn das Gebäude bei der Fertigstellung bereits den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 entsprach oder später entsprechend saniert worden sind.

Ein Bedarfsausweises ist nach dem 30. September 2008 zwingend vorgeschrieben bei

- Wohngebäuden mit weniger als fünf Wohneinheiten für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist und die nicht dem Stand der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 entsprechen
- neu errichtete Gebäude, für die naturgemäß noch keine Verbrauchswerte der Vergangenheit vorliegen.

Wichtig:

Energieausweise sind immer für das komplette Gebäude auszustellen, bei Wohnungseigentumsanlagen also nicht für jede einzelne Wohnung.

4 Frage:

Wer stellt einen Energie- ausweis aus?

Nicht jeder ist zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigt.

Der Gesetzgeber erlaubt die Ausstellung von Energieausweisen nur bestimmten Personengruppen mit besonderen Qualifikationen. Achten Sie deshalb bei Energieausweisen immer darauf, dass er von jemandem ausgestellt wird, der dazu auch tatsächlich berechtigt ist.

In Frage kommen insoweit insbesondere:

Bauingenieure, Architekten, Handwerker aus dem Baubereich, Schornsteinfeger und geprüfte Gebäudeenergieberater.



5 Frage:

Was kostet ein Energieausweis?

Hier ist Vorsicht geboten!

Eine gesetzliche Vorgabe zu den Kosten gibt es nicht, die Energieeinsparverordnung enthält zu diesem Punkt keine Regelung.

Dies bedeutet, dass sich die Preise von Energieausweisen am Markt durch Angebot und Nachfrage entwickeln werden.

Es empfiehlt sich daher auf jeden Fall, mehrere Angebote zu vergleichen.

Gerade jetzt bei Neueinführung des Energieausweises ist mit erheblichen Preisunterschieden zu rechnen.

Allgemein kann gesagt werden, dass die Kosten eines Verbrauchsausweises niedriger sind als die eines Bedarfsausweises.

Dies gilt insbesondere, wenn die erforderlichen Daten zur Erstellung eines Verbrauchsausweises schon geordnet vorliegen, etwa auf Grund von Heizkostenabrechnungen in den vergangenen Jahren.

Aktuell (Stand Januar 2008) kann hier von Kosten zwischen 50,00 € und 100,00 € ausgegangen werden.

Deutlich teurer dürfte die Erstellung eines **Bedarfsausweises** für ein Gebäude sein, da hier eine Vielzahl von Faktoren und Daten zur Berechnung notwendig sind.

Hier wird es in der Regel erforderlich sein, diese Daten im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung mit entsprechenden Vermessungen zu erfassen und dann die notwendigen Berechnungen durchzuführen.

Je nach Objekt dürften hier Kosten zwischen 100,00 € und über 1.000,00 € zu veranschlagen sein.

6

Frage:

Kann der Vermieter die Kosten des Energieausweises auf den Mieter umlegen?

Diese Frage hat der Gesetzgeber bisher nicht beantwortet.

Ob die Kosten des Energieausweises bei Mietobjekten auf den Mieter als Betriebskosten abwälzbar sind, wird wohl in den nächsten Jahren die Rechtsprechung klären müssen.

Eine sichere Aussage zu diesem Punkt ist daher zur Zeit nicht möglich.

7

Frage:

Was passiert, wenn ich als Eigentümer oder Vermieter keinen Energieausweis für mein Objekt habe?

Solange Sie nicht verkaufen oder neu vermieten wollen, geschieht nach dem jetzigen Gesetzesstand gar nichts.

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist der Mieter nicht berechtigt, die Vorlage eines Energieausweises zu verlangen.

Sobald Sie aber verkaufen oder neu vermieten wollen, müssen Sie spätestens auf Verlangen eines Kauf- oder Mieterinteressenten den Energieausweis unverzüglich, d. h. im Klartext sofort, vorlegen.

Wenn Sie dann keinen Energieausweis haben, droht ein Bußgeld bis zu 15.000,00 €.

Darüber hinaus können Schadensersatzansprüche des Käufers oder Mieters, jedenfalls dann, wenn der Energiebedarf des Objektes überdurchschnittlich hoch ist, entstehen.



Auch hier hat der Gesetzgeber bisher eine klare Regelung der Frage versäumt.

Zwar soll der Energieausweis nur zur Information dienen, aber was nützt eine Information, wenn sie bei einem Käufer oder Mieter nicht in die Entscheidung einfließen darf?

Hier wird der Streit für die nächsten Jahre vorprogrammiert sein, jedenfalls dann, wenn der tatsächliche Verbrauch deutlich höher liegt, als die Berechnungen im Energieausweis dies erwarten lassen.

Es ist daher unbedingt zu empfehlen, zukünftig klare Regelungen in Kauf- oder Mietverträgen dazu zu treffen, ob die Angaben des Energieausweises nur eine unverbindliche Information oder eine Vertragsgrundlage darstellen sollen.

Andernfalls sind Ansprüche des Käufers oder des Mieters durchaus denkbar, sicherlich auch dann, wenn der Energieausweis nicht mit der notwendigen Sorgfalt erstellt worden ist.



Was passiert, wenn der tatsächliche Energieverbrauch von den Angaben im Energieausweis abweicht?

9

Frage:

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Diese Frage regelt das Gesetz eindeutig.

Energieausweise, gleich welcher Art, haben eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren ab dem Ausstellungsdatum.

Nach Ablauf der Frist muss ein neuer Ausweis ausgestellt werden.

10

Frage:

Welche Angaben sind aus einem Energieausweis zu entnehmen?

1. Generelle Angaben zum Gebäude

- Gebäudedaten
 - Baujahr
 - Anzahl der Wohneinheiten
 - Nutzfläche
 - Gebäudetyp
- eventuelle Fotos des Gebäudes
- Gültigkeitsdauer des Energiepasses
- Anlass der Erstellung (Neubau, Vermietung, Modernisierung)

2. Ermittlungsgrundlagen

- Grundlagen der Berechnungen des Energiebedarfes
- Angaben zur Informationsquelle (Angaben des Eigentümers oder eigene Ermittlungen des Ausstellers)
- Angaben über den Aussteller

3. Erläuterungen zum Energiebedarf

- Eingruppierung des Gebäudes in eine Vergleichstabelle
- eventuelle Empfehlungen zur energetischen Gebäudesanierung



Jürgen Romünder
Rechtsanwalt, Büro Siegen



Sabine Stahlschmidt
Rechtsanwältin, Büro Siegen



Brigitte Rüdell
Rechtsanwältin,
Büro Freudenberg

Ihre Ansprechpartner für alle Fragen zu Haus, Wohnung, Mietvertrag:

ROMÜNDER & KOLLEGEN

Rechtsanwälte Notare Fachanwälte

Kanzlei Siegen

Hindenburgstraße 4
D-57072 Siegen
Telefon 0271-23648-0
Telefax 0271-23648-75
siegen@romuender.com

Jürgen Romünder

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht

Jörg Becker

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Friedhelm Rüdell

Rechtsanwalt und Notar
Wirtschaftsmediator (DIRO)

Julia M. Danne

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht

Sabine Stahlschmidt

Rechtsanwältin

Hans H. Brecht

Rechtsanwalt

Kanzlei Freudenberg

Neuer Weg 9
D-57258 Freudenberg
Telefon 02734-40016
Telefax 02734-2287
freudenberg@romuender.com

Brigitte Rüdell

Rechtsanwältin und Notarin

www.romuender.com



Zertifiziertes
Qualitätsmanagement
gemäß
DIN EN ISO 9001



Qualität durch
Fortbildung
(Fortbildungszertifikat der
Bundesrechtsanwaltskammer)



Mitglied im **Anwalt**verein
Arbeitsgemeinschaft Mietrecht
und Immobilien im Deutschen
Anwaltsverein

