



Stand Oktober 2008

Der Energieausweis. Fragen und Antworten.

2008 müssen bei Vermietung oder Verkauf von Bestandsgebäuden mit einem Baufertigstellungsjahr bis 1965 den potenziellen Interessenten grundsätzlich die ersten Energieausweise zugänglich gemacht werden. Die nachfolgende – erneut überarbeitete Aufstellung – soll hierbei eine Hilfestellung sein.

Inhalt

Wo finde ich die Rechtsgrundlagen?.....	2
Wie sollen die Energieausweise aussehen?.....	2
Wie werden Energieausweise erstellt?.....	3
Welche Arten des Energieausweises gibt es?.....	3
Was müssen Vermieter und Verkäufer beachten?	3
Was müssen Eigentümer von Baudenkmälern beachten?.....	4
Was bedeutet "Wahlfreiheit"?	4
Wie kommt der Eigentümer an die Verbrauchsdaten des Mieters?	4
Was muss bei der Errichtung eines Gebäudes beachtet werden?.....	5
Kann der Energieausweis auch für eine Wohnung ausgestellt werden?	5
Was ist ein Gebäude?.....	6
Wann muss der Ausweis ausgehängt werden?.....	6
Muss der Ausweis dem „Interessenten“ nach Vertragsschluss noch zugänglich gemacht werden?7	
Was passiert, wenn der Ausweis dem Interessenten nicht zugänglich gemacht werden kann?	7
Was ist zu tun, wenn der Interessent keinen Ausweis sehen will?	7
Sind bereits ausgestellte Energieausweise weiter gültig?	7
Müssen Energieausweise „erneuert“ werden?.....	8
Ab wann ist der Ausweis denn jetzt Pflicht?.....	8
Können die Kosten von der Steuer abgesetzt werden?.....	8
Können die Kosten auf den Mieter umgelegt werden?	8
Wer kann Ausweise ausstellen?	9

Wo finde ich die Rechtsgrundlagen?

Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) ermächtigt in § 5a die Bundesregierung zur Regelung von Inhalten der Energieausweise in einer Verordnung. § 8 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 EnEG ermöglicht die Ahndung von Verstößen gegen die Verordnung mit Bußgeld.

Ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) auf das Gebäude anwendbar (§ 1 EnEV), regelt Abschnitt 5 (§§ 16 – 21 EnEV) Einzelheiten zum Energieausweis.

Die Pflicht, Energieausweise erstellen zu lassen bzw. zugänglich machen zu müssen, regelt der § 16 EnEV. Befreiungen hiervon sind nicht möglich (§ 25 Abs. 2 EnEV). Allerdings sind Baudenkmäler und „kleine Gebäude“ von der Energieausweispflicht ausgenommen (§ 16 Abs. 4).

Ordnungswidrigkeiten regelt der § 27 EnEV. Übergangsregeln finden sich in den §§ 28 ff. EnEV.

Ergänzend verweisen die Vorschriften der EnEV auf die Anlagen 1 bis 11. Dort finden sich für die Ersteller der Ausweise (§ 21 EnEV) Hinweise zur Berechnung und zum vorgegebenen Erscheinungsbild der Ausweise.



Wie sollen die Energieausweise aussehen?

Die Ausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den Mustern der Anlagen zur Energieeinsparverordnung entsprechen (§ 17 Abs. 4 EnEV): Anlage 6 (Wohngebäude), Anlage 7 (Nichtwohngebäude) sowie Anlage 8 bis 9 (öffentliche Gebäude). Lediglich in der Farbgestaltung ist der Ersteller frei, wobei auch schwarzweiß zulässig ist.

Die Ausweise enthalten auf vier Seiten die wesentlichen Gebäudedaten, den „Vergleichsbalken“ (Energie label) sowie Vergleichswerte und, soweit möglich, Modernisierungsempfehlungen.

Die im Muster vorgegebenen Felder müssen vollständig ausgefüllt werden. Nur die im Muster ausdrücklich als „freiwillig“ gekennzeichneten Angaben können entfallen. Zusätzliche Angaben sind möglich, müssen aber auf einem zusätzlichen Blatt angefügt werden.

Können Angaben nicht gemacht werden, beispielweise Verbrauchswerte in einem Bedarfsausweis, dürfen die dafür vorgesehenen Blätter nicht entfernt werden. Die Blätter sind lediglich unausgefüllt zu lassen.

Wenn wirtschaftliche Modernisierungsmaßnahmen möglich sind, hat der Aussteller dem Ausweis Modernisierungsempfehlungen beizufügen. Die Modernisierungsempfehlungen müssen dem Muster der Anlage 10 zur EnEV entsprechen. Sind Modernisierungsempfehlungen nicht möglich, ist die entsprechende Seite mit einem Hinweis zu versehen.

Der Ausweis ist vom Aussteller eigenhändig oder durch Nachbildung der Unterschrift (§ 17 Abs. 4 EnEV) zu unterzeichnen.



Wie werden Energieausweise erstellt?

Bei neu zu errichtenden Gebäuden werden die Planungsdaten verwendet.

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.



Welche Arten des Energieausweises gibt es?

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) unterscheidet zwischen „Energieausweisen auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs“ (§ 18 EnEV) und „Energieausweisen auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs“ (§ 19 EnEV).

Für die „Energieausweise auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs“ hat sich die Kurzbezeichnung Bedarfsausweis durchgesetzt. „Energieausweise auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs“ werden als Verbrauchsausweise bezeichnet.

In Anlehnung an einen Feldversuch der halbstaatlichen Deutschen Energieagentur (dena) werden auch die Begriffe Bedarfs- oder Verbrauchspass verwendet. Im Hinblick auf die eindeutige Bezeichnung in den Vorschriften sollte aber besser von Ausweisen gesprochen werden.



Was müssen Vermieter und Verkäufer beachten?

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder eine Wohnung verkauft werden, hat der Verkäufer dem „potenziellen Käufer“ einen Energieausweis „zugänglich zu machen“; Entsprechendes gilt bei Vermietung, Verpachtung oder beim Verleasen (§ 16 Abs. 2 EnEV).

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.

Der Interessent hat weder einen Anspruch auf Übergabe des (Original-)Ausweises, noch auf eine Kopie.

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. Da der Ausweis aber auch als Marketinginstrument genutzt werden sollte, kann es durchaus sinnvoll sein, den Ausweis auch den Bestandsmietern zugänglich zu machen.

Verantwortlich ist der Verkäufer bzw. Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber. Wer den Energieausweis vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht, riskiert ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 EnEG).



Was müssen Eigentümer von Baudenkmalern beachten?

Von der Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises hat der Ordnungsgeber eine Reihe von Ausnahmen gemacht. Eine betrifft die Eigentümer von Baudenkmalern. Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 EnEV ist die Verpflichtung zur Vorlage des Ausweises bei Verkauf oder Vermietung (§ 16 Abs. 2 EnEV) auf Baudenkmalern nicht anzuwenden. Da ein Verstoß gegen die Vorlagepflicht mit einem Bußgeld geahndet werden kann, ist die Frage, wann das betroffene Gebäude ein Baudenkmal ist - und damit die Befreiung greift - von zentraler Bedeutung.

Nach der Legaldefinition des § 2 Nr. 3a) EnEV sind „Baudenkmalern nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten“. Anknüpfungspunkt sind daher die Landesgesetze zum Denkmalschutz. Das Denkmalrecht kennt zwei Alternativen: Das sogenannte ipso-iure-System oder das sogenannte konstitutive System. Beim ipso-iure-System liegt ein Baudenkmal bereits vor, wenn die gesetzlichen Tatbestandsmerkmale erfüllt sind. Beim konstitutiven System hängt die gesetzliche Denkmaleigenschaft von der - diese Eigenschaft erst begründenden - Eintragung ab. Anders als beim ipso-iure-System ist zur Begründung der Denkmaleigenschaft daher ein zusätzlicher Verwaltungsakt erforderlich. Das ipso-iure-System gilt in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. In den übrigen Bundesländern gilt das konstitutive System.



Was bedeutet "Wahlfreiheit"?

Noch bis zum 30. September 2008 durften die Verpflichteten frei zwischen den Ausweisarten wählen.

Ab dem 1. Oktober 2008 ist die sogenannte Wahlfreiheit eingeschränkt. Eigentümer von Gebäuden mit weniger als fünf Wohneinheiten, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und die das Anforderungsniveau der 1. WärmeschutzV nicht erreicht haben, benötigen zwingend den Bedarfsausweis (§ 17 Abs. 2 Satz 2 EnEV).

Für alle übrigen Gebäude gilt Wahlfreiheit. Allerdings mit einer Ausnahme: Wer Mittel aus staatlichen Förderprogrammen bekommen möchte, muss in jedem Fall einen Bedarfsausweis vorlegen.



Wie kommt der Eigentümer an die Verbrauchsdaten des Mieters?

Soll ein sogenannter Verbrauchsausweis erstellt werden, werden die Energie-Verbrauchsdaten der Mieter benötigt. Haben die Mieter mit einem Energieversorger eigene Verträge geschlossen, kann die Ermittlung der benötigten Daten für den Vermieter aufwendig werden. Da einige Energieversorger - unter Hinweis auf „Datenschutz“ - dem Vermieter die Daten seiner Mieter nur übermitteln wollen, wenn dieser eine schriftliche Einwilligung seines Mieters vorlegt, bleibt als Ansprechpartner nur der Mieter. Bei dessen Weigerung kann der Vermieter versuchen, seinen

Anspruch auf Herausgabe der Verbrauchsdaten mit Hinweis auf § 241 Abs. 2 BGB durchzusetzen. Die Auskunftspflicht ist vertragliche Nebenpflicht des Mieters. Sie dürfte nach Treu und Glauben auch nach Beendigung des Mietverhältnisses fortbestehen, da sich die Mitwirkung auf Sachverhalte aus der Mietzeit bezieht.

Die Variante ist auch in den Fällen gangbar, in denen der Mieter die Verbrauchsdaten nicht mehr vorliegen hat. Der Mieter ist aufzufordern, eine Einwilligung zur Datenübermittlung durch den Versorger zu erteilen. Ist der Mieter unbekannt verzogen, besteht die Möglichkeit, unproblematisch und gegen geringe Gebühr bei den Meldebehörden die neue Adresse in Erfahrung zu bringen. Die Darlegung des berechtigten Interesses an einer solchen „einfachen Auskunft aus dem Melderegister“ ist nicht erforderlich.

Die gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen ist immer mit einem Risiko verbunden. Es ist daher empfehlenswert, die Erstellung des bedarfsorientierten Ausweises in Erwägung zu ziehen. Bezieht man das Kostenrisiko eines Gerichtsverfahrens gegen Energieversorger oder Mieter mit ein, sollte ein Bedarfsausweis „günstiger“ sein.



Was muss bei der Errichtung eines Gebäudes beachtet werden?

Wird ein Gebäude errichtet oder werden an einem bestehenden Gebäude wesentliche Änderungen vorgenommen, muss ein Energieausweis erstellt werden (§ 16 Abs. 1 EnEV). Ausnahme: Wurde bereits ein Ausweis erstellt, muss regelmäßig auch bei Änderungen am Gebäude kein neuer Ausweis gefertigt werden.

Der Energieausweis darf nur auf Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 EnEV) und ist der landesrechtlich zuständigen Behörde auf Verlangen vorzuzeigen (§ 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV).

Verantwortlich ist hier der Bauherr, §§ 16 Abs. 1, 26 EnEV. Ein Verstoß gegen die Vorlagepflicht ist in der EnEV nicht mit einem Bußgeld bewehrt. Eine Bußgeldpflicht kann sich aber aus landesrechtlichen Regeln ergeben.



Kann der Energieausweis auch für eine Wohnung ausgestellt werden?

Ausweise, die der Energieeinsparverordnung entsprechen sollen, können nur gebäudebezogen ausgestellt werden (§ 17 Abs. 3 Satz 1 EnEV).

Eine Ausnahme gibt es, wenn ein nicht unerheblicher Teil nicht für Wohnzwecke oder wohnähnliche Zwecke genutzt wird. Hier sind Ausweise für den Wohngebäudeteil und für den Nichtwohngebäudeteil zu erstellen: Die EnEV unterscheidet zwischen Energieausweisen für Wohn- und für Nichtwohngebäude. Dabei versteht die EnEV unter Wohngebäuden Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen. Hierzu zählen auch Wohnheime, Alten- und Pflegeheime. Unterscheiden sich Art der Nutzung und gebäudetechnische Ausstattung nicht wesentlich von einer Wohnnutzung, beispielsweise bei freiberuflicher Nutzung, die üblicherweise in Wohnungen stattfindet oder freiberuflicher gewerblicher Nutzung, gilt das gesamte Gebäude ebenfalls als Wohngebäude. Auch ein untergeordneter Anteil „Fremdnutzung“ schadet nicht. Wann eine nicht unerhebliche „Fremdnutzung“ vorliegt, ist in der EnEV nicht vorgegeben. Nach der Begründung zur EnEV soll dies eine Frage des Einzelfalls sein. Ein

bestimmter Prozentsatz der Fläche wurde nicht vorgegeben, um den Anwendern genügend Flexibilität zu geben. Im Allgemeinen dürften aber Flächenanteile bis zu 10 Prozent der Gebäudenutzfläche bzw. der Nettogrundfläche (§ 22 Abs. 2 EnEV) des Gebäudes noch als unerheblicher Flächenanteil anzusehen sein.

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.



Was ist ein Gebäude?

Die Begründung der Energieeinsparverordnung (EnEV) verweist auf die Legaldefinition der europäischen Energieeffizienzrichtlinie, die in Artikel 2 Gebäude als eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird, beschreibt; mit „Gebäude“ können auch ein Gebäude als Ganzes oder Teile des Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut wurden, bezeichnet werden.

Für die Pflichtausweise ist es zunächst grundsätzlich unerheblich, ob es sich um ein Wohn- oder ein Nichtwohngebäude handelt.

Ausnahmen vom Anwendungsbereich je nach Nutzung oder Bauweise lässt die EnEV aber in § 1 Abs. 2 zu. So sind beispielsweise für provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 EnEV) oder Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 EnEV), keine Energieausweise vorgeschrieben, da diese Gebäude aus dem Anwendungsbereich der Verordnung ausdrücklich ausgeschlossen wurden.

Gemäß § 16 Abs. 4 EnEV sind die Vorschriften über Energieausweise (Abschnitt 5 der EnEV) generell nicht auf Gebäude mit bis zu 50 Quadratmetern Nutzfläche anzuwenden. Unter Nutzfläche (§ 2 Nr. 13) versteht die EnEV die nach anerkannten Regeln der Technik (DIN 277) ermittelte gesamte für die spezifische Nutzung des Gebäudes benötigte Fläche. Auch Baudenkmäler sind von der Energieausweispflicht ausgenommen.



Wann muss der Ausweis ausgehängt werden?

Für Gebäude mit mehr als 1.000 Quadratmetern Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden, sind Energieausweise an gut sichtbarer Stelle auszuhängen (§ 16 Abs. 3 EnEV).

Bei Verkauf oder Vermietung anderer Gebäude reicht „zugänglich machen“.



Muss der Ausweis dem „Interessenten“ nach Vertragsschluss noch zugänglich gemacht werden?

Die Energieeinsparverordnung will ein Zugänglichmachen des Energieausweises vor Vertragsabschluss erzwingen, damit der Ausweis Grundlage der Entscheidung des Miet- oder Kaufinteressenten werden kann. Soweit die Parteien nichts Entgegenstehendes vereinbart haben, dürfte nach Vertragsabschluss keine Verpflichtung mehr bestehen.

Hier ist aber Vorsicht geboten. Wer den Energieausweis vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht, handelt ordnungswidrig. Immerhin droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 EnEG).



Was passiert, wenn der Ausweis dem Interessenten nicht zugänglich gemacht werden kann?

Wer den Energieausweis vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht, handelt ordnungswidrig.

Voraussetzung der Ahndung als Ordnungswidrigkeit ist mindestens Fahrlässigkeit. Damit Fahrlässigkeit überhaupt vorliegen kann, bedarf es der Vermeidbarkeit.

Daher wird einem Eigentümer, der beispielweise einen Aussteller rechtzeitig mit der Erstellung eines Ausweises beauftragt, dieser aber den Ausweis unerwartet verspätet liefert, kein Vorwurf gemacht werden können.



Was ist zu tun, wenn der Interessent keinen Ausweis sehen will?

Wenn der Miet- oder Kaufinteressent auf den Ausweis verzichtet, braucht ihm selbstverständlich auch kein Ausweis zugänglich gemacht zu werden. Um zivilrechtlich auf der sicheren Seite zu sein, kann der Eigentümer sich den Verzicht bestätigen lassen.

Vor einem Ordnungswidrigkeitenverfahren dürfte diese Bestätigung aber nicht schützen. Die Bußgeldregelung in der Energieeinsparverordnung knüpft nur daran an, ob der Ausweis zugänglich gemacht wurde oder nicht. Wer also wegen des Desinteresses eines Interessenten am Ausweis gleich auf die Erstellung des Ausweises verzichtet, setzt sich zumindest unnötig einer Gefahr aus. Auf der sicheren Seite ist nur, wer sich in jedem Fall einen Ausweis erstellen lässt.



Sind bereits ausgestellte Energieausweise weiter gültig?

Energieausweise, die vor Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) nach den Bestimmungen des EnEV-Entwurfs (in der Fassung des Kabinettsbeschlusses vom 25. April 2007) ausgestellt wurden, sind zehn Jahre ab dem Tag der Ausstellung gültig (§ 29 Abs. 3 Satz 2 EnEV).

Das Gleiche gilt auch für auf freiwilliger Basis von Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung ausgestellte Ausweise (z. B. im Rahmen von Förder- oder Energiesparprogrammen etc.).

Wärmebedarfsausweise gelten nach § 29 Abs. 3 Satz 1 EnEV fort.



Müssen Energieausweise „erneuert“ werden?

Energieausweise werden für zehn Jahre ausgestellt. Vermieter oder Verkäufer erfüllen daher ihre gesetzliche Pflicht, solange der Ausweis nicht älter als zehn Jahre (gerechnet ab Ausstellungstag) ist. Wurde ein Ausweis erstellt, muss regelmäßig auch bei (wesentlichen) Änderungen am Gebäude kein neuer Ausweis gefertigt werden (Ausnahme: das gesamte Gebäude wird neu gerechnet).

Ist nach einer durchgeführten Baumaßnahme aber mit einer Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes zu rechnen, sollten insbesondere Vermieter über einen neuen Ausweis nachdenken. Ein Gebäude, das im Vergleich zu anderen einen geringeren Energieverbrauch oder Bedarf bescheinigt bekommt, lässt sich meist auch besser vermieten.



Ab wann ist der Ausweis denn jetzt Pflicht?

Spätestens ab Januar 2009 sind die Ausweise für alle Wohngebäude Pflicht. Für Nichtwohngebäude spätestens ab dem 1. Juli 2009.



Können die Kosten 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. Selbstnutzer sollen anfallende Kosten des Ausweises nach einer Auskunft des Bundesfinanzministeriums *nicht* als „haushaltsnahe Dienstleistung“ absetzen können.



Können die Kosten auf den Mieter umgelegt werden?

Die Kosten des Ausweises sind keine Betriebskosten und können daher nicht umgelegt werden.

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Laufend bedeutet, dass die Kosten relativ regelmäßig anfallen müssen. Davon geht die Rechtsprechung bei einer „Haltbarkeit“ der Ausweise von zehn Jahren derzeit nicht aus.

Auch eine Berücksichtigung im Zusammenhang mit einer Modernisierungsmieterhöhung wird nur ausnahmsweise in Betracht kommen. Der Ausweis bietet nur eine überschlagsmäßige Bewertung der Immobilie und gehört damit regelmäßig nicht zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten.



Wer kann Ausweise ausstellen?

Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweise für Bestandsgebäude dürfen von Ausstellern mit bau- fachlicher Qualifikation ausgestellt werden (z. B. Architekten oder Schornsteinfeger). Die Einzel- heiten regelt der umfangreiche Katalog des § 21 EnEV.

Für Neubauten ändert sich nichts. Die Ausstellungsberechtigung bleibt landesrechtlich geregelt.

