Der neue Energieausweis

Tipps für Eigentümer und Verwalter

Aktuelle Rechtslage

Nach jahrelangen Diskussionen um zahlreiche Einzelheiten des Energieausweises für Bestandsgebäude ist die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV, BGBl I v. 26.07.2007, 1519) am **01.10.2007** in Kraft getreten.
Für **Neubauten** ist die Erstellung eines Energieausweises bereits seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV ab 01.10.2007) am **01.02.2002** vorgeschrieben.
Für den **Gebäudebestand** ergibt sich eine entsprechende Verpflichtung der Haus- und Wohnungseigentümer nunmehr aus der am 27.06.2007 verabschiedeten Neufassung der Energieeinsparverordnung. Danach ist ein Energieausweis bei **Verkauf und Neuvermietung bzw. Verpachtung** eines Gebäudes bzw. 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.

Zwei Varianten des Energieausweises

Die Energieeinsparverordnung unterscheidet zwischen dem **Verbrauchs**ausweis und dem **Bedarfs**ausweis.
In dem – relativ einfachen und kostengünstig zu erstellenden – **Verbrauchs**ausweis wird lediglich der tatsächliche Heizenergieverbrauch des Gebäudes in den letzten 3 Jahren dokumentiert. Aus den Heizkostenabrechnungen bzw. den Rechnungen der Energielieferanten wird der – von witterungs- und nutzungsbedingten Schwankungen bereinigte – Heizenergieverbrauch pro qm Fläche ermittelt und (in kW-Stunden) in den Verbrauchsausweis aufgenommen.
Bei dem – wesentlich aufwendigeren und entsprechend teureren – **Bedarfs**ausweis wird der Energie**bedarf** 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.
Die Ausweise enthalten auf vier Seiten die wesentlichen Gebäudedaten, den „Vergleichsbalken" **(Energielabel)** sowie Vergleichswerte und gegebenenfalls Modernisierungsempfehlungen.

Arten des Gebäudeausweises mit Vor- und Nachteilen

Der **Bedarfs**ausweis wird aufgrund einer objektiven Bedarfsberechnung des Gebäudes erstellt. Hierbei wird die energetische Qualität der Gebäudehülle und der haustechnischen Anlagen nach standardisierten Rahmenbedingungen ermittelt. Die individuellen und subjektiven Umstände des jeweiligen Nutzers sowie die Lage des Gebäudes in Deutschland und damit die unterschiedlichen klimatischen Verhältnisse bleiben demgegenüber unberücksichtigt. Der Bedarfsausweis ist ist immer einzuholen bei Neubauten, Änderungen des Gebäudes und der Inanspruchnahme von Fördermitteln.
Der **Verbrauchs**ausweis wird aufgrund des gemittelten Verbrauches der letzten 3 Jahre erstellt. Der Warmwasserverbrauch wird nur wahlweise berücksichtigt. Erforderlich ist eine Witterungs- und Klimabereinigung sowie die Berücksichtigung von Leerständen. Nicht erstellt wird er für Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten vor 1978.

Stufen der Vorlagepflicht

Gebäudetyp	Vorlagepflicht ab
Bis 1965 erstellte Wohngebäude	01.07.2008
Nach 1965 erstellte Wohngebäude	01.01.2009
Nichtwohngebäude	01.07.2009

Anforderungen der EnEV

Grundsätzlich besteht die Wahlfreiheit zwischen Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis. Ausgenommen sind davon alle Neubauten und ab 01.10.2008 alle Wohngebäude mit weniger als 5 Wohnungen und einem Bauantrag vor dem 01.11.1977, für die ein Bedarfsausweis erstellt werden muss. Generelle Ausnahmen bestehen für Baudenkmäler, Kirchen, Provisorien etc.

Pflicht des Eigentümers

Als Eigentümer sind Sie verpflichtet, beim Kaufvertrag dem Interessenten einen Energieausweis zugänglich zu machen, § 16 II EnEV. Dies gilt auch bei anderen Verträgen über ein Nutzungsüberlassung der Immobilie also auch als Vermieter, Verpächter, Leasinggeber. Aus der gesetzlichen Formulierung lässt sich nur die Pflicht herleiten, den Inhalt zur Kenntnis zu bringen. Nicht ergibt sich hieraus die Pflicht, den Ausweis herauszugeben oder eine Fotokopie zu erstellen.

Abschluss eines Kaufvertrages

Die Vorschrift des § 16 II EnEV begründet eine öffentliche Pflicht des Eigentümers, die er erfüllt, wenn er dem Kaufinteressenten einen Ausweis zugänglich macht. Kommt es tatsächlich zum Vertragsabschluss wird der Energieausweis über die zu übertragende Immobilie an den Käufer übergeben. Er wird ihn bei künftigen Vertragsabschlüssen vorzulegen haben. Vorsorglich ist die Übergabe des Ausweises in den Vertrag aufzunehmen. In diesem Fall können die Angaben im Ausweis als Sollbeschaffenheit in den Vertrag übernommen werden. Klarzustellen ist, dass sich der Verkäufer dabei auf die Angaben des Ausstellers bezieht und er insoweit von der Haftung freigestellt wird. Konsequenterweise sollten eventuelle Ansprüche wegen Fehlern in den Angaben des Ausweises an den Käufer abgetreten werden, damit dieser sich unmittelbar an den Aussteller wenden kann.

Formulierungsvorschlag: Sollbeschaffenheit[1]

Das Ingenieurbüro ... hat am ... einen bedarfsorientierten Energieausweis gem. § 17 EnEV 2007 erstellt, den der Verkäufer dem Käufer übergibt, und der in Kopie beigefügt ist
Die Beteiligten vereinbaren die im Energieausweis enthaltenen Angaben zum Objekt und den maßgeblichen Berechnungsgrößen (Mauerstärke, und -beschaffenheit, Nutzungsgrad der Heizungsanlage, verwendeter Energieträger etc.) als zum Übergabetag geschuldete Sollbeschaffenheit.
Der Verkäufer erklärt, die von ihm verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung, Energieverbrauch nach bestem Wissen gemacht zu haben, steht jedoch für deren Richtigkeit nicht ein. Er tritt etwaige gegen den Ersteller bestehende Ansprüche, insbesondere aus Pflichtverletzung, an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung ab.
Der Notar hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Energieverbrauch je nach Nutzerverhalten vom bescheinigten Kennwert erheblich abweichen kann.
Kommt eine Aufnahme der Angaben des Ausweises als Sollbeschaffenheit der Immobilie nicht in Betracht, sollten aber die Übergabe eines bestehenden Ausweises, die Haftungsfreizeichnung wegen der Angaben im Ausweis und die Abtretung von Ansprüchen gegen den Aussteller aufgenommen werden.

Formulierungsvorschlag: Übergabe des Energieausweises

Das Ingenieurbüro ... hat am ... einen Energiebedarfsausweis gemäß § 16 EnEV 2007 erstellt, den der Verkäufer dem Käufer übergibt. Der Verkäufer steht für die Richtigkeit des Ausweises nicht ein. Er

tritt jedoch etwaige gegen den Ersteller bestehende Ansprüche, insbesondere aus Pflichtverletzung, an den dies annehmenden Erwerber aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung ab. Der Notar hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Energieverbrauch je nach Nutzerverhalten vom bescheinigten Kennwert abweichen kann.

Hat der Verkäufer tatsächlich noch keinen Energieausweis erstellen lassen, kann er entgegen der gesetzlichen Verpflichtung keinen Energieausweis vorlegen. Unter Umständen wird der Käufer im Rahmen der Vertragsverhandlungen auf die Vorlage verzichten, wenn ihm der Verkäufer in anderen Punkten (Preis, Freistellung von Belastungen, Übernahme der Kosten für den Ausweis etc.) entgegenkommt. In diesem Fall sollte der Verzicht des Käufers auf die Vorlage in den Vertrag aufgenommen werden.

Formulierungsvorschlag: Verzicht des Käufers auf Energieausweis

Der Verkäufer gibt an, nicht im Besitz eines Energieausweises gem. § 16 EnEV 2007 zu sein. Der Käufer verzichtet endgültig auf dessen Vorlage und Übergabe. Ihm ist bekannt, dass auch Mietinteressenten die Vorlage eines solchen Energieausweises verlangen können.

Unabhängig vom Energieausweis ergibt sich unter bestimmten Umständen die Notwendigkeit zu einer Energieprüfung und einer Nachrüstungspflicht nach EnEV. Ob es sinnvoll und erforderlich ist, den Käufer hierauf hinzuweisen, kann nur im Einzelfall entschieden werden. Wenn der Verkäufer solche Hinweise gibt, sollte auch dies in den Vertrag ausdrücklich aufgenommen werden.

Formulierungsvorschlag: Nachrüstungspflicht nach EnEV

Den Beteiligten sind die Pflichten zum Austausch älterer Heizkessel und nachträglicher Wärmedämmung gemäß § 10 EnEV 2007 bekannt. Nach Zusicherung des Verkäufers handelt es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus, das am 01.01.2002 zumindest teilweise selbst genutzt war. Demnach läuft die Nachrüstungspflicht erst zwei Jahre ab Eigentumsübergang auf den Käufer ab.

Praxistipp

In dem Vertrag sollten jedenfalls die tatsächlichen Umstände (Übergabe des Ausweises, Verzicht des Käufers, Hinweis auf Nachrüstungspflicht etc.) sowie die rechtlichen Konsequenzen (Haftungsfreizeichnung, Abtretung der Ansprüche gegen den Aussteller etc.) aufgenommen werden. Bekanntlich entwickeln sich die Dinge oft nicht absehbar und die Erinnerung der Vertragspartner leidet im Laufe der Zeit – so dass Sie Tatsachen nur beweisen bzw. Absprachen nur in Anspruch nehmen können, wenn sie ausdrücklich im Vertrag erwähnt sind.

Ansprüche im bestehenden Mietvertrag

Im bestehenden Vertrag ändert sich durch die Neuregelung nichts. Der Energieausweis muss nur bei Abschluss eines neuen Vertrages zugänglich gemacht werden. Einen Anspruch auf Vorlage im laufenden Mietverhältnis hat der Mieter nicht. In den Vertrag einbezogen werden der Ausweis bzw. seine Angaben auch nicht. Abweichungen hiervon sind deshalb auch kein Mangel und berechtigen auch nicht zur Minderung der Miete.

Ansprüche im neuen Mietvertrag

Die Vorschrift des § 16 II EnEV begründet eine öffentliche Pflicht des Eigentümers, die er erfüllt, wenn er dem Mieter einen Ausweis zugänglich macht. Einen unmittelbaren Zusammenhang mit den Pflichten aus dem Mietvertrag gibt es nicht. Aus diesem Grund gehört der Energieausweis nicht als Anlage zum Vertrag. Er sollte auch inhaltlich nicht als Bestandteil in den Vertrag einbezogen werden. Geschieht dies doch, können die Aussagen des Energieausweises als zugesicherte Eigenschaften ausgelegt werden. Tasächlich dienen die Angaben des Ausweises aber nur zur Information des Mieters, nicht aber zur Beschreibung des Mietobjektes. Vorsorglich sollte der Eigentümer auf eine schriftliche Bestätigung des Mieters bestehen, dass ihm der Energieausweis zugänglich gemacht wurde.

Formulierungsvorschlag: Kenntnis des Mieters

Der vorhandene Energieausweis zum Gebäude ... vom .... wurde dem Mieter, Pächter, Leasingnehmer zum Zweck der Information zugänglich gemacht.

Die Angaben des Energieausweise dienen nur der Information des Mieters (§ 5a Abs. 3 EnEG). Außer dem Informationsanspruch kann der Mieter keine weiteren Rechte geltend machen. Aus den Angaben kann deshalb auch keine ▸

› Bringen Sie Ihre Auszubildenden auf den neuesten Stand!

Die **Spezielle Betriebswirtschaftlehre für die Immobilienwirtschaft** ist für die Ausbildung in der Immobilienwirtschaft vollkommen neu konzipiert. Als Grundlage für die Neugestaltung dient der aktuelle Ausbildungsrahmenplan. In Anlehnung daran wird in 15 Kapiteln das gesamte immobilienwirtschaftliche Grundwissen aufbereitet.

Spezielle Betriebswirtschaftlehre für die Immobilienwirtschaft, mit Beilage zur WEG-Änderung 2007, 5. Auflage 2006, ISBN-Nr.: 978-3-87292-220-5 **€ 53,80**

BESTELL-SERVICE
Telefonieren zum Nulltarif:
0800 2020801
0531 708619

www.Hammonia.de

› Order now!

Focussing on Real Estate – Englisch für die Immobilienwirtschaft, der erste Band eines englischen Lehrbuches für die Aus- und Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft, angepasst an den neuen Ausbildungsrahmenplan. In fünf Kapiteln wird der Alltag in einem Immobilienunternehmen dargestellt. Abgerundet wird das Werk durch ein immobilienwirtschaftliches Vokabelglossar und eine Audio-CD zum Training des Hörverstehens.

Focussing Real Estate – Band 1 Englisch für die Immobilienwirtschaft, 2. Auflage 2007, ISBN-Nr.: 978-3-87292-218-2 **€ 39,80**

BESTELL-SERVICE
Telefonieren zum Nulltarif:
0800 2020801
0531 708619

www.Hammonia.de

Beschaffenheitsgarantie hergeleitet werden, die der Vermieter zu erfüllen hätte. Er hat keinen Anspruch auf eine Nachrüstung der Wohnung gemäß den Angaben des Energieausweises. Weiter darf er die Miete nicht mindern, wenn die tatsächlichen Verbrauchswerte die im Energieausweis ausgewiesenen Werte übersteigen.

Ergibt sich aus dem Mietvertrag kein bestimmter Zustand des Mietobjekts, hat der Mieter in besichtigtem Zustand gemietet. Eine Pflicht zur Einhaltung eines Mindeststandards besteht nur insoweit, als er einem „zeitgemäßen Wohnen" entspricht, die sich über Jahre entwickelt hat. Beispielsweise ist es üblich in jedem Zimmer – auch im Badezimmer –, eine Steckdose zu haben bzw. neben der normalen Stromversorgung auch ein Großgerät wie Waschmaschine, Spülmaschine betreiben zu können.[2] Übertragen auf die Wärmeversorung dürfte eine Beheizung jedes Zimmers bzw. das Erreichen einer bestimmten Temperatur als Standard anzusehen sein. Die Höhe der Verbrauchskosten spielt dabei keine Rolle.

Hat der Mieter hohe Verbrauchskosten, da die Empfehlungen des Ausstellers noch nicht umgesetzt wurden, kann er keinen Schadensersatz verlangen. Zum einen ist ihm aufgrund der Information durch den Vermieter der Zustand des Objektes bereits bei Vertragsabschluss bekannt, so dass eine Geltendmachung von Ansprüchen ausgeschlossen ist (§ 536b BGB). Zum anderen kann der Mieter den Verbrauch selber beeinflussen.

Formulierungsvorschlag: Verzicht des Mieters

Der Vermieter/Verpächter/Leasinggeber gibt an, nicht im Besitz eines Energieausweises gem. § 16 EnEV 2007 zu sein. Der Mieter/Pächter/Leasingnehmer verzichtet endgültig auf dessen Vorlage.

Praxistipp

In dem Vertrag sollten jedenfalls die tatsächlichen Umstände (Vorlage des Ausweises, Verzicht des Mieters etc.) aufgenommen werden. Bekanntlich entwickeln sich die Dinge oft nicht absehbar und die Erinnerung der Vertragspartner leidet im Laufe der Zeit – so dass Sie Tatsachen nur beweisen bzw. Absprachen nur in Anspruch nehmen können, wenn sie ausdrücklich im Vertrag erwähnt sind.

Kosten für die Erstellung des Energieausweises

Die Kosten sind im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nicht umlagefähig, da sie nicht im Mietvertrag als umlagefähig aufgeführt sind und auch keine Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung darstellen. Allenfalls könnten sie als Baunebenkosten im Rahmen einer Mieterhöhung nach Modernisierung mit umgelegt werden (§ 559, 559a BGB).

Umsetzung und Modernisierung

Die Empfehlungen des Energieausweises können als Maßnahmen zur Energieeinsparung im Mietverhältnis umgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass drei Monate vor den Arbeiten deren Art, Dauer und Kosten und die damit verbundene Mieterhöhung (§ 559 I BGB) angekündigt werden. Zu beachten ist, dass es sich um strenge Formvorschriften handelt, deren Einhaltung für die Wirksamkeit zwingend ist. Versäumte Formalien können also nicht einfach nachgeholt werden. Weiter steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu, wenn er mit den angekündigten Maßnahmen bzw. der sich daraus ergebenden Mieterhöhung nicht einverstanden ist. 11 % der Kosten können auf die Jahresmiete umgelegt werden.

Haftung für Angaben

Für die Angaben im Ausweis haftet zunächst der Aussteller des Ausweises. Der Eigentümer haftet für ein Verschulden des Erfüllungsgehilfen § 276 BGB, wenn ihm dies zurechenbar ist, z. B. wenn er falsche oder unvollständige Angeben oder Unterlagen für die Erstellung des Ausweises zur Verfügung gestellt hat. Darüber hinaus muss der Eigentümer damit rechnen, dass ein Vertragpartner den geschlossenen Vertrag wegen arglistiger Täuschung anficht und Schadensersatzansprüche gel-tend macht, wenn bewusst falsche Angaben ausgewiesen werden.

Wohnungseigentum

Die gesetzliche Regelung über die Vorlage des Ausweises richtet sich an den Eigentümer, nicht aber an eine Eigentümergemeinschaft. Die Wohnungseigetümergemeinschaft als Verband ist hiervon ebenfalls nicht unmittelbar betroffen. Angesprochen wird zunächst der einzelne Sondereigentümer für die in seinem Eigentum stehende Einheit. Da aber ein Ausweis nur für die gesamte Anlage erstellt wird, ist die Wohnungseigentümergemeinschaft mittelbar von der Pflicht betroffen. So hat der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft einen Anspruch auf Erstellung eines Energieausweises nach §§ 14, 15 WEG. Der Verwalter sollte im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung alles vorbereiten, um den Energieausweis fristgerecht vorlegen zu können. Aus zeitlichen wie aus finanziellen Gründen wird dies bei vielen Gemeinschaften zunächst ein Verbrauchsausweis sein. Dieser kann ohne besonderen Aufwand relativ preisgünstig und schnell aufgrund der vorgelegten Verbrauchsdaten erstellt werden. Viele Versorgungsunternehmen bieten ihn bereits für wenig Geld an, so dass die Sondereigentümer für die Gültigkeit von 10 Jahren einen Energieausweis vorlegen können. Ob dies angesichts der ständig steigenden Verbrauchskosten eine sinnvolle Entscheidung ist, wird sich erst im Laufe der nächsten Jahre zeigen.

Steuerliche Berücksichtigung

Die Kosten für die Erstellung eines Ausweises können bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten steuermindernd angesetzt werden. Selbstnutzer können versuchen, die Kosten in der Steuererklärung als „haushaltsnahe Dienstleistung" anzusetzen. Eine Anerkennung durch die Finanzverwaltung bzw. die Finanzgerichte ist noch ungeklärt.

Bußgeldvorschriften

Gemäß § 27 II Nr. 1 EnEV können Bußgelder bis zu EUR 15.000,– drohen, wenn der Energieausweis vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich gemacht wird (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV, § 8 Abs. 1 Nr. 2 EnEG).

Praxistipp

Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, sich mit dem Thema auseinander zu setzen, um den Energiebedarf der Immobilie zu ermitteln und sinnvolle Maßnahmen zur Senkung der Verbrauchskosten zu ergreifen. Auf längere Sicht erscheint hierfür die Erstellung eines bedarfsorientierten Passes nützlich, da hierdurch das Gebäude auch einem aktuellen Verbrauchsstandard angepasst und besser zu verkaufen bzw. zu vermieten wäre. Kurzfristig kann es hilfreich sein, auf die Möglichkeit des verbrauchsorientierten Passes zurückzugreifen, um innerhalb der Frist jedenfalls einen Ausweis vorlegen zu können.

Klaus Eichhorn, Rechtsanwalt
Kanzlei Kordt Rechtsanwälte,
Girardetstraße 2–38,
45131 Essen,
Tel.0201-87 26 20
Fax 0201-8 72 62 52
eichhorn@kordt-law.de
Mitglied in der ARGE Miet- und WEG-Recht des DAV sowie Dozent am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum (EBZ).

[1] Die Formulierungsvorschläge sind angelehnt an die Beispiele bei Krauß, Energieeinsparverordnung 2007 in ZNotP 2007, 202

[2] BGH Urteil vom 26.07.2004 – VIII ZR 281/03, abgedruckt in NJW 2004, 3174

Anm. der Redaktion: vgl. auch Elzer, WE 2008, 1 zu dieser Thematik