

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie

GEG – Gebäudeenergiegesetz: Energieausweis

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Seither ersetzt es die drei vormaligen Rechtsvorschriften – Energieeinspargesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Die Vorgaben zum Energieausweis werden nun nicht mehr in der EnEV sondern im GEG geregelt. Bis zum 1. Mai 2021 werden jedoch die Energieausweise für bestehende Gebäude weiterhin auf Basis der bisherigen Vorschriften der EnEV ausgestellt.

1. Wer braucht einen Energieausweis?

Wer ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, muss sich einen Energieausweis ausstellen lassen, falls bisher kein gültiger Ausweis vorliegt. Gleiches gilt bei Begründung oder Übertragung eines Erbbaurechts an einem mit einem Gebäude bebauten Grundstück (§ 80 Absatz 3).

Bei der Errichtung von Gebäuden hat der Eigentümer sicherzustellen, dass ihm unverzüglich nach Fertigstellung ein Energieausweis über das Gebäude ausgestellt und übergeben wird. Gleiches gilt, wenn Änderungen an den Außenbauteilen bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes (Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) vorgenommen werden und hierbei auf die Nachweismethode nach § 50 Absatz 1 bis 3 GEG zurückgegriffen wird.

Lediglich für Baudenkmäler oder kleine Gebäude gelten Ausnahmen (§ 79 Absatz 4 GEG).

2. Welchen Energieausweis muss man sich ausstellen lassen?

Das GEG kennt zwei Arten von Energieausweisen: den Energiebedarfssausweis, in dem anhand komplexer Berechnungen der theoretische Energiebedarf des Gebäudes ermittelt wird, und den Energieverbrauchsausweis, der grundsätzlich auf den tatsächlichen Energieverbräuchen der letzten drei Jahre beruht.

Bei neu errichteten oder geänderten Gebäuden (siehe Pkt. 1) muss ein Energiebedarfssausweis erstellt werden. Sollen bestehende Gebäude verkauft, vermietet, verpachtet oder verleast werden oder ein Erbbaurecht an einem mit einem Gebäude bebauten Grundstück übertragen oder begründet werden, kann unter Umständen der günstigere Energieverbrauchsausweis ausgestellt werden. Dies gilt für Gebäude mit fünf oder mehr Wohnungen oder für die der Bauantrag ab dem 1. November 1977 gestellt wurde oder die schon bei Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 eingehalten oder dieses Niveau durch spätere Änderungen erreicht haben.

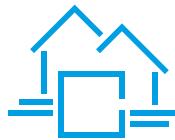
3. Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweise für Neubauten und Bestandsgebäude dürfen nur von unabhängigen Fachleuten mit entsprechender Qualifikation ausgestellt werden. Dies können unter anderem Architekten, Bauingenieure, qualifizierte Heizungsbauer oder Schornsteinfeger sein. Für Neubauten ist zusätzlich als öffentlich-rechtlicher Nachweis eine Erfüllungserklärung abzugeben. Die Vorlageberechtigung für die Erfüllungserklärung ist landesrechtlich geregelt.

4. Wann und wie muss der Energieausweis genutzt werden?

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder ein Teil des Gebäudes neu vermietet werden, hat der Vermieter dem Mietinteressenten spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie davon vorzulegen. Hierbei reicht es aus, wenn der Energieausweis deutlich sichtbar ausgehangen oder ausgelegt wird. Findet keine Besichtigung statt, dann muss der Vermieter dem potenziellen Mieter unverzüglich den Energieausweis oder eine Kopie vorlegen, spätestens jedoch nach einer Aufforderung des potenziellen Mieters. Unverzüglich nach Abschluss des Vertrags muss dem Mieter der Energieausweis oder eine Kopie davon übergeben werden. Entsprechendes gilt bei Verkauf, Bestellung eines Erbbaurechts, Verpachtung oder beim Leasing. Die Vorlagepflicht erstreckt sich auch auf Immobilienmakler.

Vermieter sind nicht verpflichtet, für ihre Bestandsmieter Ausweise erstellen zu lassen oder ihnen Einsicht in vorhandene Ausweise zu gewähren. Dies gilt auch, wenn dem Bestandsmieter in der Vergangenheit ein Energieausweis vorgelegt wurde.



GEG – Gebäudeenergiegesetz: Energieausweis

5. Wann ist der Energieausweis auszuhängen?

Bei nicht behördlich genutzten Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr auf mehr als 500 Quadratmetern Nutzfläche muss ein Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden, sobald einer vorliegt. Es muss hierfür jedoch nicht extra ein Energieausweis erstellt werden. In Betracht kommen hierfür Banken, Supermärkte, Gaststätten und Läden. Für Gebäude mit starkem Publikumsverkehr aufgrund einer behördlichen Nutzung von mehr als 250 Quadratmetern Nutzfläche muss der Eigentümer einen Energieausweis ausstellen lassen. Der Energieausweis muss an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden. Verantwortlich für den Aushang ist entweder der Eigentümer oder der jeweilige Nutzer, wenn dieser das Gebäude überwiegend nutzt.

6. Inhalt und Aufbau der Ausweise

Bisher waren die Muster der Energieausweise als Anlagen in der Energieeinsparverordnung geregelt. Gemäß dem neuen Gebäudeenergiegesetz werden die Muster der Formulare, nach denen die Ausweise auszustellen sind, im Bundesanzeiger <https://t1p.de/25geg> bekanntgemacht.

Energieausweise müssen mindestens die Angaben gemäß § 85 GEG enthalten. Dies sind neben der Art des Energieausweises und der Registriernummer die wesentlichen Daten zum Gebäude und zur Wärmeversorgung, das Energielabel mit der Angabe des Energiebedarfs oder Energieverbrauchs, die Vergleichswerte sowie die Effizienzklassen und – soweit möglich – Modernisierungsempfehlungen. Neu ist die zusätzliche Angabe zu den Treibhausgasemissionen, mit der über die Klimawirkung des Gebäudes informiert werden soll.

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 Verordnungsgeber nach § 83 Abs. 3 GEG weiterhin zugelassen.

7. Wie lange sind Energieausweise gültig?

Energieausweise verlieren spätestens nach zehn Jahren ihre Gültigkeit. Sobald größere Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude vorgenommen werden, muss ein neuer Energieausweis erstellt werden. Der alte Energieausweis verliert dann mit Fertigstellung der Änderungen seine Gültigkeit.

8. Dürfen alte Energieausweise weiter verwendet werden?

Energieausweise, die ab dem 1. Oktober 2007 ausgestellt worden sind, gelten für eine Dauer von zehn Jahren ab Erstellung weiter. Eine Verlängerung ist nicht möglich. Werden Energieausweise für bestehende Gebäude nach dem 1. November 2020 ausgestellt, sind noch bis zum 1. Mai 2021 die bisherigen Vorschriften der EnEV anzuwenden.

9. Was passiert, wenn man sich nicht an die Vorgaben hält?

Der Verkäufer, Immobilienmakler, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber ist verantwortlich dafür, dass er den Energieausweis rechtzeitig vorlegt und übergibt. Wer dies vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht, riskiert ein Bußgeld von bis zu 10.000 Euro. Gleiches trifft Eigentümer, die vorsätzlich oder leichtfertig nicht dafür Sorge tragen, dass die von ihnen zur Erstellung eines Energieausweises zur Verfügung gestellten Daten richtig sind.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.

[i] Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline:
Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

