

Mandanteninformation zum Energieausweis bei Immobilienkaufverträgen

I.

Pflicht des Verkäufers zur Vorlage eines Energieausweises nach der Energieeinsparverordnung (EnEV)

§ 1 Neubauten

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht für Neubauten bereits seit 2002.

§ 2 Bestandsgebäude

Mittlerweile muss aber auch für Bestandsgebäude grundsätzlich ein Energieausweis vorgelegt werden.

1. Die Vorlage eines Energieausweises ist allerdings nur vorgeschrieben anlässlich eines Verkaufs und auch dann nur auf Verlangen des potentiellen Käufers. Legt der Eigentümer trotz eines Verlangens des potentiellen Käufers den Energieausweis nicht vor, so begeht er eine Ordnungswidrigkeit.

2. Ausnahmen

Keine Energieausweise müssen vorgelegt werden insbesondere für kleine Gebäude mit weniger als 50 qm Wohn- oder Nutzfläche sowie Baudenkmäler. Weitere Ausnahmen enthält § 1 Abs. 2 EnEV, nämlich

- Betriebsgebäude, die überwiegend zur Aufzucht oder zur Haltung von Tieren genutzt werden,
- Betriebsgebäude, soweit sie nach ihrem Verwendungszweck großflächig und lang anhaltend offen gehalten werden müssen,
- unterirdische Bauten,
- Unterglasanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,
- Traglufthallen, Zelte und sonstige Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden,
- provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren,
- Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind,
- Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, und
- sonstige handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche und industrielle Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als vier Monate beheizt sowie jährlich weniger als zwei Monate gekühlt werden.

II.

Berechnungsvarianten: Energiebedarf oder -verbrauch?

Angegeben werden muss im Energieausweis entweder der Energiebedarf oder der tatsächliche Energieverbrauch. Für den Energiebedarf werden insbesondere berücksichtigt die Bauweise, Dämmung und Heizung. Beide Berechnungen führen nur zu ungefähren Ergebnissen, die Bedarfsberechnung wegen der damit notwendigerweise verbundenen Pauschalisierung, die Verbrauchsberechnung wegen der individuellen Heizgewohnheiten der Nutzer. Welche Berechnungsvariante maßgebend ist oder ob ein Wahlrecht besteht, hängt davon ab, um welches Bauwerk es sich handelt.

§ 1 Neubauten

Bei Neubauten kann nur Energiebedarf zugrunde gelegt werden.

§ 2 Bestandsbauten

Bei Bestandsbauten kommt es auf die Art des Bauwerks an.

1. Nichtwohngebäude

Bei Nichtwohngebäuden besteht ein Wahlrecht zwischen den Berechnungsvarianten.

2. Wohngebäude

Bei Wohngebäuden muss nochmals differenziert werden.

Bei Wohngebäuden mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1.11.1977 gestellt worden ist, kann grundsätzlich nur noch Energiebedarf zugrunde gelegt werden.

Im übrigen besteht für Wohngebäude ein Wahlrecht.

III.

Wohnungseigentum

Bei mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude muss ein Energieausweis für das gesamte Gebäude erstellt werden, nicht nur für diejenige Eigentumswohnung innerhalb des Gebäudes, die verkauft werden soll.

IV.

Gültigkeitsdauer des Energieausweises

Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt 10 Jahre.

V.

Wer darf Energieausweise ausstellen?

Wer Energieausweise für **Neubauten** ausstellen darf, regelt wegen des engen Zusammenhangs mit dem Bauordnungsrecht das jeweilige Landesrecht. Regelmäßig lässt das Landesrecht eine Ausstellung durch alle Bauvorlageberechtigten zu, also insbesondere Architekten. Für **Bestandsgebäude** gilt dagegen eine (weitgehend) bundeseinheitliche Regelung. § 21 EnEV nennt die Ausstellungsberechtigten, insbesondere Handwerker wie Heizungsbauer, Installateure oder Schornsteinfeger sowie Absolventen von Architektur- oder Ingenieurstudiengängen mit entsprechendem Studienschwerpunkt oder zusätzlicher Fortbildung.

VI.

Mit welchen Kosten muss man rechnen?

Bislang für Einfamilienhäuser nach dem Muster der dena erstellten Energieausweise kosteten zwischen 150 und 300 €.

VII.

Der Energieausweis dient nur der Information.

Der Energieausweis dient nur der Information. Dieser Hinweis findet sich bereits auf dem Energieausweis selbst. Die bloße Vorlage eines Energieausweises ist bei einem normalen Grundstückskaufvertrag nicht als stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung des Inhalts zu werten, dass der Verkäufer für die Richtigkeit des vom Aussteller errechneten Energiebedarfs bzw. -verbrauchs der verkauften Immobilie haftet. Dies wäre auch nicht sachgerecht, denn der Verkäufer, der den Ausweis nicht selbst ausstellt, kann dessen Richtigkeit als technischer Laie in der Regel gar nicht beurteilen. Ferner enthalten die Ausweise nur ungefähre Vergleichswerte.