

Mandanteninformation zum Energieausweis bei Immobilienkaufverträgen

Am **1. November 2020** ist das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Der bisher in der Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelte **Energieausweis** ist nun Gegenstand des GEG.

Ein bereits vorliegender Energieausweis muss gemäß § 87 GEG **schon in Immobilienanzeigen** erwähnt werden. Anschließend muss der Energieausweis dem Kaufinteressenten bei der Besichtigung der Immobilie vorgelegt und nach Vertragsschluss übergeben werden (§ 80 Abs. 4 GEG). Die **Vorlage- und Übergabepflicht** besteht unabhängig von einem Verlangen des Käufers. Ein Verzicht des Käufers auf die Vorlage eines Energieausweises ist **nicht** möglich. Wer vorsätzlich oder leichtfertig gegen die Vorlage- und Übergabepflicht verstößt, begeht eine **Ordnungswidrigkeit** (§ 108 GEG).

Keine Energieausweise müssen vorgelegt werden insbesondere beim Verkauf kleiner Gebäude i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 17 GEG mit weniger als 50 Quadratmeter Nutzfläche sowie für Baudenkmäler (§ 79 Abs. 4 GEG). Ein Energieausweis ist wohl auch nicht erforderlich für sog. Abbruchhäuser, d.h. in Fällen, in denen der Käufer ein Wohngebäude komplett abreißen will. Denn das GEG ist nach dessen § 2 Abs. 1 nur auf Gebäude anzuwenden, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitere Ausnahmen enthält § 2 Abs. 2 GEG, die aber überwiegend nicht für Wohngebäude gelten.

Der Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich mit anderen Gebäuden ermöglichen.

Im neuen GEG werden die **Pflichtangaben**, die ein Energieausweis enthalten muss, in § 85 beschrieben. Vorgesehen ist die Einteilung in **Energieeffizienzklassen** von A+ (beste Klasse) bis H (schlechteste Klasse).

Energieausweise werden entweder auf Grundlage des Energie**bedarfs** oder des tatsächlichen Energie**verbrauchs** ausgestellt. Welche Berechnungsweise zugrunde zu legen ist und ob ausnahmsweise ein Wahlrecht besteht, hängt davon ab, um welches Bauwerk es sich handelt. Näheres regeln die §§ 80 ff. GEG.

Alle Ausweise sind ab Ausstellung **zehn Jahre** gültig; eine Verlängerung ist nicht möglich.

Der Aussteller des Energieausweises muss gemäß § 84 GEG **Modernisierungsempfehlungen** aussprechen, die nach § 85 Abs. 4 GEG im Energieausweis anzugeben sind.

Beim Verkauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses muss gemäß § 80 Abs. 4 GEG der Käufer nach Vertragsschluss an einem **Beratungsgespräch** zum Energieausweis mit einer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person teilnehmen, falls ein solches Gespräch unentgeltlich angeboten wird.