

Der Energieausweis

Mit Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) wird der Energieausweis auch im Gebäudebestand bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder beim Verleasen Pflicht.

Ausweis-Pflicht ab 2008

Für Bestandsgebäude mit einem Baufertigstellungsjahr bis 1965 sind Energieausweise frühestens ab dem 1. Juli 2008 zugänglich zu machen. Für Bestandsgebäude mit einem Baufertigstellungsjahr ab 1966 sind Ausweise ab dem 1. Januar 2009 zugänglich zu machen; für Nichtwohngebäude ab dem 1. Juli 2009.

Wahlfreiheit bis 30. September 2008

Eigentümer dürfen bis zum 30. September 2008 frei zwischen den Ausweisarten wählen. Vermieter oder Verkäufer können also selbst entscheiden, ob sie Interessenten den Verbrauchsausweis oder den Bedarfsausweis zugänglich machen wollen.

Ab dem 1. Oktober 2008 wird die sogenannte Wahlfreiheit eingeschränkt. Dann benötigen 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. Wärmeschutzverordnung nicht erreicht haben, zwingend den Bedarfsausweis.

Für alle übrigen Gebäude gilt auch nach Ablauf des 30. September 2008 weiterhin Wahlfreiheit. Allerdings mit einer Ausnahme: Wer Mittel aus staatlichen Förderprogrammen bekommen möchte, muss in jedem Fall einen Bedarfsausweis vorlegen.

Pflichten bei Vermietung und Verkauf

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder eine Wohnung verkauft werden, hat der Verkäufer dem Kaufinteressenten einen Energieausweis „zugänglich zu machen“; entsprechendes gilt bei Vermietung, Verpachtung oder beim Verleasen.

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.

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.

Besonderheiten für Wohnungseigentümer

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.

Achtung: hohes Bußgeld droht

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 iVm. § 8 Abs. 1 Nr. 2 iVm § 8 Abs. 2 EnEG).

Voraussetzung der Ahndung als Ordnungswidrigkeit ist mindestens Fahrlässigkeit. Damit Fahrlässigkeit überhaupt vorliegen kann, bedarf es der Vermeidbarkeit. Daher wird ein Eigentümer, der beispielsweise einen Aussteller rechtzeitig mit der Erstellung eines Ausweises beauftragt, dieser aber den Ausweis unerwartet verspätet liefert, kein Vorwurf gemacht werden können. Gleiches wird auch nach Inkrafttreten der EnEV gelten müssen, da der für 2008 zu befürchtende Bearbeitungsstau bei den Ausstellern nicht den Eigentümern angelastet werden kann.

Inhalt und Aufbau der Ausweise

Die Ausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den Mustern der Anlagen zur EnEV entsprechen. Lediglich in der Farbgestaltung ist der Ersteller frei, wobei auch schwarzweiß zulässig ist.

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

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 in § 17 Abs. 5 EnEV ausdrücklich zugelassen.

Nur Fachleute können Ausweise ausstellen

Energiebedarfs- oder Verbrauchsausweise für Bestandsgebäude dürfen von Ausstellern mit beruflicher Qualifikation ausgestellt werden. Die Einzelheiten regelt der umfangreiche Katalog des § 21 EnEV.

Für Neubauten ist die Ausstellungsberechtigung landesrechtlich geregelt.

Kosten können 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. Auch Selbstnutzer sollten versuchen die – vor Ort „im Haushalt“ – anfallenden Kosten des Ausweises als „haushaltsnahe Dienstleistung“ abzusetzen.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.de.

Bestellung: Tel. (030) 20216-204, Fax (030) 20216-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 20216-0 • Telefax (030) 20216-555
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net (WBF)