

Rechtliche Fragen zu EnEV und Energieausweis

1. Sind Modernisierungsempfehlungen Pflicht?

Der Energieausweisaussteller ist in jedem Fall laut § 20 verpflichtet fachlich zu prüfen, ob und welche kostengünstigen Modernisierungsmöglichkeiten für das konkrete Gebäude möglich sind und das EnEV-Formblatt „Modernisierungsempfehlungen“ dem Energieausweis beizufügen, siehe Anlage 10. Falls keine Modernisierungsempfehlungen möglich sind – zum Beispiel bei Neubauten und kürzlich umfassend energetisch sanierten Gebäuden-, muss er dies mit seiner Unterschrift auf dem Formblatt bestätigen. Die Erstellung von Modernisierungsempfehlungen ist eine verpflichtende Vorgabe der EnEV und darf auch nicht durch eine Vereinbarung zwischen Eigentümer und Aussteller wegfallen.

Die Modernisierungsempfehlungen dienen allerdings lediglich der Information des Eigentümers. Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen ist nicht verpflichtend.

Doch je höher die Energiepreise steigen, desto mehr lohnt sich für Eigentümer die energetische Sanierung ihres Gebäudes. Maßnahmen wie die Dämmung von Dach und Wänden oder das Erneuern der alten Heizungsanlage können den Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten erheblich senken. Sie verschaffen dem Eigentümer langfristig mehr finanzielle Freiheit und steigern den Marktwert des Gebäudes, denn der Faktor „energetische Qualität“ wird zu einem immer wichtigeren Kriterium für Mieter und Käufer.

2. Hat der Eigentümer/Auftraggeber ein Anrecht auf die weiteren Unterlagen oder Berechnungsergebnisse, die zum Energieausweis geführt haben?

Die EnEV regelt lediglich die Inhalte des Energieausweises selbst. Dieser Energieausweis - und nur dieser - ist dem potenziellen Nutzer bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing (Mieter, Käufer etc.) zugänglich zu machen. Welche Daten der Energieausweis-Aussteller dem Eigentümer/Auftraggeber überlässt, wie lange er die Unterlagen aufbewahrt oder wem er sie noch zur Verfügung stellt, wird nicht durch die EnEV geregelt sondern unterliegt dem Privatrecht. Daher kommt in diesem Fall der Vertragsgestaltung zwischen Auftraggeber und Energieausweis-Aussteller Bedeutung zu. Die Übergabe von Unterlagen, die über den reinen Energieausweis hinausgehen, kann separat vereinbart werden.

Hinweis:

Der Energieausweis- Aussteller haftet allerdings für jeden erstellten Energieausweis. Seit der EnEV 2009 handelt ein Aussteller überdies laut § 27 (2) Nr. 3 ordnungswidrig, wenn er Daten verwendet, von deren Richtigkeit er nicht überzeugt ist. Daher sollte es in seinem Interesse sein, die Daten und die Berechnungen für die Gültigkeitsdauer des Energieausweises von 10 Jahren zu seiner eigenen Sicherheit aufzubewahren.

Schimmel-Beratung	Energieberatung
Schimmelpilz-Gutachten	Energiegutachten
Mediation	Baubetreuung

3. Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Alle Energieausweise - auch die nach alten Fassungen der EnEV ausgestellten, sowie die nach WSchV erstellten - haben eine Gültigkeit von 10 Jahren, wenn nicht, z.B. im Rahmen einer Modernisierung, der Energiebedarf ohnehin neu berechnet wird - dann ist nach § 17 (6) ein neuer Ausweis fällig. Dennoch ist es empfehlenswert, auch nach kleineren Sanierungsmaßnahmen einen neuen Ausweis auszustellen. Eine solche Überarbeitung ist in der Regel preisgünstig, da nur wenige Details vom Aussteller geändert werden müssen. Wünscht der Bauherr einen neuen Ausweis, obwohl ein alter noch Gültigkeit hat, z.B. um einen werbewirksameren, farbigen Ausweis zu erhalten, so muss auch nach den Berechnungsvorschriften der EnEV 2009 gerechnet werden. Im Falle von Wohngebäuden macht dies in der Regel keinen großen Unterschied, bei Nichtwohngebäuden kann es jedoch zu Abweichungen kommen.

4. Sind auch Energieausweise, die noch nach der alten EnEV erstellt wurden gültig?

Laut der Übergangsregeln für Energieausweise in der EnEV § 29 (3) gelten auch Energie- und Wärmebedarfsausweise nach älteren Fassungen der EnEV und der WSchV von 1995 als Energieausweise im Sinne der EnEV, bis zehn Jahre nach ihrer Erstellung. Das Gleiche gilt für Energieausweise, die vor dem 1.10.2007 von Gebietskörperschaften wie Ländern oder Kommunen, beispielsweise im Rahmen des dena-Feldversuchs nach einheitlichen Regeln ausgestellt worden sind.

5. Wer hat das Recht den Energieausweis zu sehen? Was ist ein "potenzieller Käufer"? Was geschieht, wenn der Energieausweis nicht vorgelegt wird?

Laut EnEV § 16 (2) muss der Verkäufer dem potenziellen Käufer einen Energieausweis mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 zugänglich machen, spätestens unverzüglich, nachdem der potenzielle Käufer dies verlangt hat.

Die Begründung zur EnEV 2009 § 16 (2) führt weiter aus:

„Mit dem Begriff potenzieller Käufer wird klargestellt, dass eine Person, die nur behauptet, an einem Objekt interessiert zu sein, oder die aus anderen Gründen als mögliche Käuferin nicht oder nicht mehr in Betracht kommt, keinen Anspruch auf Einsichtnahme in den Energieausweis hat. Ebenso wenig sieht die Richtlinie eine Jedermann-Berechtigung zur Einsichtnahme in Energieausweise vor.“

Der Bundesrat begründet weiter wie folgt:

„Die ...Formulierung... verpflichtet den Verkäufer nur in dem Fall, in dem eine vertragliche Vereinbarung über den Kauf sowohl von Seiten des Käufers als auch des Verkäufers ernsthaft in Betracht gezogen wird.“

Da ein Verstoß gegen die Verpflichtung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, könnten Verkäufer oder Vermieter bei einer weiten Auslegung des Begriffs „Kaufinteressent“ schikanösen Anzeigen durch angebliche Kaufinteressenten ausgesetzt und die Behörden mit Ordnungswidrigkeitsverfahren überzogen werden.“

Entsprechend muss der Energieausweis nicht im Rahmen einer Erstbesichtigung jedem vorgelegt werden, der "nur mal gucken wollte".

Schimmel-Beratung	Energieberatung
Schimmelpilz-Gutachten	Energiegutachten
Mediation	Baubetreuung

Die Ordnungswidrigkeiten den Energieausweis betreffend werden in § 27 (2) geregelt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 16 Abs. 2, einen Energieausweis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht, handelt ordnungswidrig. Diese Ordnungswidrigkeit kann gemäß Energieeinsparungsgesetz mit einer Ordnungsstrafe bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

6. Wer haftet, wenn die Angaben im Energieausweis nicht korrekt sind?

Für die Richtigkeit der eingetragenen Daten im Energieausweis haftet der Aussteller. Werden die Daten vom Eigentümer erhoben, ist der Aussteller verpflichtet, die Plausibilität dieser Angaben zu überprüfen. Laut EnEV § 17 (5) darf der Aussteller die vom Eigentümer bereitgestellten Daten seinen Berechnungen nicht zugrunde legen, soweit begründeter Anlass zu Zweifeln an deren Richtigkeit besteht.

Mit Inkrafttreten der EnEV 2009 wird die Sorgfaltspflicht des Eigentümers bei der Datenbereitstellung betont. Er muss demnach dafür Sorge tragen, dass die bereitgestellten Daten - für Bedarfs- und Verbrauchsausweise - richtig sind. Sowohl der Eigentümer, der die Daten bereitstellt, als auch der Aussteller handeln nun laut § 27 (2) Nr. 2 und 3 ordnungswidrig, wenn falsche Daten verwendet werden.

7. Wer muss bei einer Eigentümergemeinschaft den Energieausweis bezahlen, wenn eine einzelne Wohnung verkauft oder vermietet werden soll?

In Eigentümergemeinschaften in einem Mehrfamilienhaus trifft die Pflicht der Zugänglichmachung des Energieausweises den verkaufs- oder vermietungswilligen Eigentümer. Dieser ist jedoch nicht alleine für die Kosten zur Erstellung des Energieausweises zuständig. In der Begründung zur EnEV 2009 wird unterstrichen, dass die Kosten von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind.

8. Aushangverpflichtung: Was sind öffentlich genutzte Gebäude?

Öffentlich genutzte Gebäude beherbergen entsprechend der Begründung der Bundesregierung zur Energieeinsparverordnung 2007 Behörden und sonstige nicht behördliche Einrichtungen, in denen öffentliche Dienstleistungen für eine große Zahl von Menschen erbracht werden und die deshalb einen erheblichen Publikumsverkehr aufweisen. Schätzungen gehen von einer Gesamtzahl von etwa 55.000 Gebäuden dieser Art aus. Typische öffentliche Dienstleistungen erbringen zum Beispiel Sozialämter und andere gemeindliche Ämter mit erheblichem Publikumsverkehr, Arbeitsagenturen, Schulen, Universitäten und ähnliche Einrichtungen. Mit sonstigen nicht behördlichen Einrichtungen sind solche gemeint, die den Charakter einer behördlichen Einrichtung haben – also Einrichtungen, die nach einer Privatisierung ehemals öffentlich-rechtliche Aufgaben wahrnehmen (z. B. Krankenhäuser). Zum Aushang verpflichtet ist der Gebäudeeigentümer.

Kaufhäuser, Einzelhandelsgeschäfte, Bankgebäude und ähnliche Gebäude für private Dienstleistungen sind von der Aushangpflicht nicht erfasst. Ebenfalls nicht betroffen sind Gebäude, die zu Besichtigungszwecken geöffnet werden (z. B. Museen, Kulturdenkmäler u.s.w.), sowie Räumlichkeiten, die zur Nutzung an Dritte bereitgestellt werden, ohne dass zugleich „öffentliche Dienstleistungen“ erbracht werden (z. B. Nutzung von Turn- und Sporthallen durch Vereine u.ä.).

Schimmel-Beratung	Energieberatung
Schimmelpilz-Gutachten	Energiegutachten
Mediation	Baubetreuung

10. Welche Nichtwohngebäude benötigen keinen Energieausweis?

Kleine Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m² und unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind von der Energieausweispflicht ausgenommen. Auch folgende Gebäude benötigen **keinen** Energieausweis:

- Betriebsgebäude, die überwiegend zur Aufzucht oder zu 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,
- sonstige handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche und industrielle Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 °C oder jährlich weniger als vier Monate beheizt sowie jährlich weniger als zwei Monate gekühlt werden.

11. Besonderheiten für Gewerbeobjekte/ Gewerbeflächen (Nicht-Wohngebäude)

11.1 Wie ist es bei gemischt genutzten Gebäuden (d. h. es sind Wohnungen und Gewerbeflächen vorhanden)?

Wenn Sie Eigentümer von einem so genannten „Mischgebäude“ sind, also der nichtwohnraumähnliche Anteil des Gebäudes mehr als 10% beträgt und auch ein wohnraumähnlicher Anteil im Gebäude vorhanden ist, müssen zwei getrennte Energieausweise für das Gebäude erstellt werden. Einen für den Nichtwohnanteil und einen für den Wohnanteil des Gebäudes.

Als nichtwohnraumähnlich gelten aber Gewerbeflächen mit entsprechender Ausstattung hinsichtlich Fensterflächen und Haustechnik (Ladenlokale etc.), wohnraumähnliche Gewerbeflächen sind z. B. eine Rechtsanwaltskanzlei oder eine Arztpraxis.

11.2 Wenn sich mehrere Gewerbeeinheiten (Läden) in meinem Gebäude befinden, benötige ich dann auch mehrere Ausweise?

Nein, solange sich die Gewerbeeinheiten in einem Gebäude befinden brauchen Sie nur einen Energieausweis für den Gewerbeanteil.

11.3 Muss ich je Wohnung oder Gewerbeeinheit einen extra Ausweis erstellen oder genügt ein Ausweis für das ganze Gebäude?

Der Energieausweis ist pro Gebäude zu erstellen (d. h. pro zusammenhängendem Baukörper mit 4 Wänden und Dach).

Einzige Ausnahme: Zwei Ausweise müssen dann erstellt werden, wenn das Gebäude gemischt genutzt ist und mehr als 10 % Nichtwohn- (Gewerbe-) Fläche vorhanden sind.

Schimmel-Beratung	Energieberatung
Schimmelpilz-Gutachten	Energiegutachten
Mediation	Baubetreuung

12. Wann können Verbrauchsausweise nicht erstellt werden

- Verbrauchswerte fehlen
- der Gewerbeanteil im Gebäude übersteigt 10%
- die Abrechnungseinheit entspricht nicht einem Gebäude, besteht also aus mehreren Gebäuden, die einen unterschiedlichen Sanierungsstand haben