# IVD-Merkblatt

Autor: RA Ulrich Löhlein, IVD Service Center Immobilienverwaltung

# ENERGIEPASS

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler und Sachverständigen e.V. Stand: Mai 2008

## Tipps für Eigentümer und Verwalter!

Mit der zum 1.10.2007 in Kraft getretenen ENEV 2007 (Energieeinsparverordnung BGBL I v. 26.07.2007, 1519) ist die Erstellung von Energieausweis auch für Bestandsbauten Pflicht.
Aus diesem Anlass gibt der IVD Bundesverband einen Überblick über die wichtigsten Fragen und Antworten zur Einführung der Energieausweise.

### 1. Welchem Ziel dient der Energieausweis?

In privaten Haushalten stellen die Heizkosten den größten Anteil der Betriebskosten dar. Noch immer wird in Deutschland ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet. Dennoch ist, anders als bei vielen Haushaltsgeräten und Autos, der Energiebedarf bzw. Energieverbrauch von Gebäuden für deren Nutzer meist eine unbekannte Größe. Hier setzt der Energieausweis an: **Er ist ein Informationspapier für den potentiellen Käufer und Mieter einer Immobilie über die zu erwartenden Energiekosten. Ansprüche (z.B. auf Modernisierung) sollen aber nicht aus ihm abgeleitetet werden können.**

### 2. Wann wird der Energieausweis Pflicht?

Die schrittweise Einführung des Energieausweises beginnt am 1. Juli 2008 für Wohngebäude, die bis 1965 errichtet wurden. Zum 1. Januar 2009 kommen die jüngeren Wohngebäude hinzu, ab 1. Juli 2009 die Nichtwohngebäude.

### 3. Wem ist der Energiepass zugänglich zu machen?

Der Energieausweis muss bei jeder Neuvermietung und jedem Verkauf einer Immobilie dem jeweiligen Miet- oder Kaufinteressenten „zugänglich gemacht werden" (§ 16 abs. II S.1 ENEV 07), auf konkretes Verlagen hat die unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) zu erfolgen. Es muss ausweislich der amtlichen Begründung keine Kopie ausgehändigt werden. Die Möglichkeit beim Vertragsschluss Einsicht zu nehmen genügt dem Verordnungsgeber. Viele Banken bestehen zur Finanzierungsprüfung jedoch auf der Ausreichung einer (Schwarz-Weiß) Kopie. Hieran einen Kauf – oder eine Vermietung scheitern zu lassen, scheint nicht sachgerecht. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Energieausweis nicht ungewollt Vertragsbestandteil wird.
Als Interessent gilt derjenige, der sich zur Besichtigung einer Immobilie einfindet. Es reicht also nicht aus, bei einem Makler bloß ein Exposé über eine Immobilie abzufragen.
Bestandsmieter haben keinen Anspruch auf Einsicht in den Energieausweis.

### 4. Wer stellt den Energiepass aus?

Bei Neubauten wird der Ausweis vom Architekten oder Bauingenieur ausgestellt, der Eigentümer muss ihn auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorlegen können.
Bei Bestandsbauten können sowohl Handwerker (z.B. Heizungsinstallateure oder Schornsteinfeger) wie auch Architekten oder Bauingenieure Aussteller sein. Auch die Fortbildung zum Energieberater berechtigt zur Ausstellung. Verlangt wird neben den theoretischen Kenntnissen eine Praxiserfahrung von mindestens zwei Jahren im Bereich energiesparendes Bauen. Die Ausweise müssen nicht eigenhändig unterschrieben werden, eine elektronisch eingefügte Unterschrift reicht aus. So ist gewährleistet, dass die Abrechnungsunternehmen (z.B. Techem oder Kalorimeta) die Ausweise unbürokratisch und kostengünstig mit der Heizkostenabrechung erstellen und versenden können.

### 5. Welche Arten von Energieausweisen gibt es?

Der Energieausweis wird für das gesamte Gebäude (nicht für einzelne Wohnungen) ausgestellt. Es gibt **zwei Ausweisvarianten** – den **Energieverbrauchsausweis (1)** und den **Energiebedarfsausweis (2)**. Unter dem **Energiebedarf (2)** versteht man sämtliche auf Grundlage von Berechnun-

gen benötigte Energie eines Gebäudes. Heizung und Warmwasser haben daran den größten Anteil. Berücksichtigung finden bei der Berechnung auch Lüftung, Kühlung, Aufzüge auf der Verbrauchsseite wie auch Energiegewinne durch die Sonneneinstrahlung in Fenster und Solaranlagen. Der **Energieverbrauch (1)** stellt einen Wert dar, der aus dem tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilie auf Basis der letzten drei Heizkostenabrechungen ermittelt wird. Leerstand und Klimazonen werden rechnerisch berücksichtigt. Beide Ausweisvarianten sind 10 Jahre gültig und sollen nach dem amtlichen Muster nebeneinander stehen.

### 6. Wie teuer sind die Energieausweise und wer zahlt die Kosten?

Wegen des großen Berechungsaufwands ist für den Bedarfsausweis mit Kosten nicht unter 400 Euro pro Gebäude zu rechnen, der Verbrauchsausweis hingegen wird nicht mehr als 50 Euro pro Gebäude veranschlagen. Die Kosten treffen den Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft. Es wird nicht möglich sein, diese als Teil der Betriebskosten an den Mieter weiterzugeben. Steuerlich können die Kosten bei Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.

### 7. Wer muss welchen Energieausweis vorlegen?

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten können völlig frei zwischen dem verbrauchs- und bedarfsbasierten Energieausweis wählen. Eigentümer von Gebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, deren Baugenehmigung vor dem 1. November 1977 erteilt wurde, sind grundsätzlich auf den teureren Bedarfsausweis angewiesen. Allerdings gibt es von diesem Grundsatz auch Ausnahmen:

- wenn das Gebäude schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.8.1978 erreicht hat
- oder das Gebäude energetisch auf das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung (1978) modernisiert worden ist,

besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Wer Mittel aus den staatlichen KfW-Förderprogrammen in Anspruch nehmen möchte, muss zwingend einen Bedarfsausweis vorlegen - unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten und dem Alter des Gebäudes.

### 8. Gibt es aufgrund der Ausweise einen Anspruch auf Modernisierung?

Die Energieausweise enthalten auch kurz gefasste, fachliche Hinweise zur Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes. Diese sind jedoch nur als Anstoß zu einer Energieberatung des Eigentümers zu sehen. Einen Anspruch auf Modernisierung begründen sie nicht.

### 9. Verschafft der Energieausweis dem Mieter oder Käufer weitere Rechte?

Nein, § 5a Abs. 3 Energieeinsparungsgesetz (ENEG) bestimmt, das der Energieausweis ausdrücklich keine weiteren Rechte als das der Information bei Vertragsschluss verschaffen soll.
Ein Anspruch auf eine bestimmte energetische Qualität kann jedoch nach den allgemeinen Regeln des Vertragsrechts durch Einbeziehung in den Vertrag (anheften, anlegen, Bezugnahme, werbliche Herausstellung im Prospekt) als zugesicherte Eigenschaft verstanden werden. Mit der Zugänglichmachung des Energieausweises erfüllt der Eigentümer lediglich seine öffentlich–rechtliche Verpflichtung aus § 16 Abs. II ENEV. Dadurch werden keine unmittelbaren Verpflichtungen im Miet- oder Kaufvertrag eingegangen. Deshalb gehört der Energieausweis auch nicht als Anlage zum Vertrag. Interessenvertreter der Mieter raten gerne dazu den Energieausweis zur Vertragsanlage zu machen. Dadurch soll der Energiepass über die allgemeinen Regeln des Vertragsrechts doch noch eine energetische Qualität des Vertragsgegenstandes sichern. Soweit nicht ausdrücklich Interesse an der Zusicherung einer bestimmten energetischen Qualität besteht, sollte sorgfältig darauf geachtet werden, den Energieausweis nicht durch die Hintertür zum Vertragsbestandteil zu machen.