

Der Energieausweis: Seit 1. Dezember 2012 gilt das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz

Was und wozu?

Der Energieausweis ist ein Dokument, das die Gesamtenergie-Effizienz eines Gebäudes angibt. Der Energieausweis oder „Ausweis über die Gesamtenergie-Effizienz“ dient zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergie-Effizienz von Gebäuden („EU Gebäude-Richtlinie“), bzw. den daraus folgenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften. (2.3)

Was ist drin?

Die Seite 1 des Energieausweises hat vier Faktoren zu enthalten, nämlich den spezifische Heizwärmebedarf, den Primärenergie-Bedarf, die Kohlendioxid-Emissionen und den Gesamtenergie-Effizienz-Faktor, und zwar in einer Skala, gegliedert nach Effizienzklassen.

Diese Skala umfasst 9 Stufen und reicht von der Klasse G (dem schlechtesten Wert) bis zum besten Wert, der Klasse A++.

Die Seite 2 hat die detaillierten Ergebnisdaten zu enthalten.

Darüber hinaus sind der Aussteller des Energieausweises, das Ausstellungsdatum und das sich daraus ergebende Ende des Gültigkeitszeitraums (maximal 10 Jahre) anzugeben.

Wofür?

Bei Neubauten muss ein Energieausweis erstellt werden, sofern die jeweils geltende Bauordnung dafür keine speziellen Ausnahmen vorsieht.

Bei bestehenden Gebäuden, Gebäudeteilen, Nutzungsobjekten, Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten, Bauprojekten und Renovierungsobjekten wird ein Energieausweis benötigt, wenn diese verkauft, vermietet oder verpachtet werden sollen. (2.1-5)

Wer?

Verkäufer, Vermieter und Verpächter, in eingeschränkter Form auch Immobilienmakler und -verwalter, sind verpflichtet, bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung einen Energieausweis vorzulegen und bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien einzelne

Inhalte des Energieausweises anzuführen. (3)

Wann und wo?

Die Vorlagepflicht besteht bereits seit dem 1.1.2009. Ab dem 1. Dezember 2012 kommt die Anzeigepflicht in Druckwerken und elektronischen Medien dazu (10.1). Dazu ist ein nach den bisherigen Regelungen erstellter Energieausweis zu verwenden, der nicht älter als zehn Jahre ist. (10.2-3)

Informationspflicht in Inseraten

In Immobilien-Inseraten (egal, ob gedruckt oder elektronisch übermittelt) müssen ab 1. Dezember 2012 der spezifische Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergie-Effizienz-Faktor (fGEE) des Gebäudes/Nutzungsobjekts enthalten sein. (3)

Vorlage- und Aushändigungspflicht

Damit den Interessenten vergleichbare Angaben über den energetischen Normverbrauch aller Kauf-, Miet- und Pachtobjekte in Gebäuden zur Verfügung stehen, muss ein gültiger Energieausweis bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Wohnung, Büro, Ladenlokal etc.) rechtzeitig vor einer Vertragserklärung des Interessenten (Kauf-/Miet-/Pachtanbot) dem Käufer/Mieter/Pächter vorgelegt und binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss ausgehändigt werden. (4.1)

Was, wenn kein Energieausweis vorgelegt wird?

Falls der Verkäufer/Vermieter/Verpächter keinen Energieausweis vorlegt, so gilt gemäß Gesetz automatisch zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergie-Effizienz als vereinbart. (7.1)

Diese Rechtsfolgen können per Vertrag nicht ausgeschlossen werden: Weder die Vorlagepflicht, noch die Aushändigungspflicht, noch die Haftung des Erstellers für die Richtigkeit, noch die Folgen von Nichtvorlage oder Nichtaushändigung! (8)

Der Käufer/Mieter/Pächter kann nach vergeblicher Aufforderung sein Recht auf Aushändigung des Energieausweises auch gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis erstellen lassen und die Kosten vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter einfordern. (7.2)

Darüber hinaus werden sowohl Immobilien-Inserate ohne HWB und fGEE als auch die fehlende Vorlage oder fehlende Übergabe eines gültigen Energieausweises mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu € 1.450,- bedroht. (9.1, 9.2.1-2)

Alternativen: Gesamtgebäude, Referenzobjekt

Falls nur ein Nutzungsobjekt verkauft/vermietet/verpachtet werden soll, so kann ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden:

entweder über

- die Gesamtenergie-Effizienz dieses Nutzungsobjekts oder über
- die Gesamtenergie-Effizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über
- die Gesamtenergie-Effizienz des gesamten Gebäudes (4.2)

Bei einem Einfamilienhaus genügt auch die Vorlage und Aushändigung eines Ausweises über die Gesamtenergie-Effizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz aufgrund einer bestätigten (!) Ähnlichkeit in Gestaltung, Größe, Energieeffizienz, Lage und Standortklima. (4.3)

Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden; (5.1)
- abbruchreife Gebäude: Abbruch lt. Vertrag max. 3 Jahre nach Verkauf; (5.2)
- Gebäude für rein religiöse Zwecke; (5.3)
- provisorische Gebäude mit max. 2 Jahren Plan-Nutzungsdauer; (5.4)
- Gebäude für Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft, deren Temperierung überwiegend durch eigene innere Abwärme erfolgt; (5.5)
- bloß saisonal genutzte Wohngebäude unter best. Bedingungen; (5.6)
- frei stehende Gebäude mit weniger als 50 m² Gesamtnutzfläche. (5.7)

Keine Ausnahmen gelten mehr für denkmalgeschützte Gebäude und Schutzzonen.