

informiert

■ Neue Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig ab 01.10.2007

EnEV 2007 tritt am 01.10.2007 in Kraft

Am 01.10.2007 tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) in Kraft. Als weitere Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie von 2002 sieht die EnEV 2007 als wichtigste Änderung die Ausweitung der Energieausweispflicht auf bestehende Gebäude beim „Nutzerwechsel“ vor.

■ Verpflichtung zur Führung eines Energieausweises auch bei Bestandsgebäuden

Energieausweispflicht für Bestandsgebäude aller Art bei „Nutzerwechsel“

Bereits seit 2002 ist die Ausstellung von Energieausweisen bei Neubauten und umfassenden Sanierungsmaßnahmen Pflicht des Gebäudeeigentümers. Hinzu kommt nun die Energieausweispflicht für Bestandsgebäude beim „Nutzerwechsel“, also beim Verkauf, der Neuvermietung und Neuverpachtung sowie beim Leasing. Das gilt für Wohngebäude ebenso wie für Nichtwohngebäude (z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Schulen, Krankenhäuser, Hotels). Ausgenommen von der Pflicht sind u.a.: Nutzerwechsel aufgrund Vererbung, Schenkung oder Zwangsversteigerung, Gebäude mit einer Nutzfläche unter 50 qm, Ferien- und Abriss Häuser sowie Baudenkmäler.

■ Vorlagepflicht gegenüber potentiellen Käufern und Nutzern

Auf Verlangen den Ausweis unverzüglich zugänglich machen

Gestaffelter Beginn der Vorlagepflicht

Der Ausweispflichtige muss den Energieausweis potentiellen Interessenten (Käufern, neuen Nutzern) auf Verlangen unverzüglich „zugänglich machen“, d.h. der Interessierte muss den Ausweis in seinen wesentlichen Inhalten in zumutbarer Weise zur Kenntnis nehmen können. Die Vorlagepflicht beginnt bei Wohngebäuden mit einem Baufertigstellungsjahr bis 1965 am 01.07.2008, bei nach 1965 fertig gestellten Wohngebäuden am 01.01.2009 und bei Nichtwohngebäuden grundsätzlich am 01.07.2009. In „öffentlichen“ Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 1.000 qm und regem Publikumsverkehr muss der Energieausweis ab spätestens 01.07.2009 an einer gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden.

Die Vorlagepflicht ist unverzichtbar; bei Verletzung droht ein Bußgeld

Die Vorlagepflicht kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Eine vertragliche Verzichtserklärung ist unwirksam und deshalb nicht bindend. Eine Verletzung der Vorlagepflicht kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld bis zu 15.000 € geahndet werden.

■ Auskunft über Energieeffizienz und ggf. Modernisierungsempfehlungen

Neue einheitliche Formulare

Der Energieausweis, für den es nun neue, einheitliche Formulare gibt, muss unter anderem eine Auskunft über die Energieeffizienz des Gebäudes und Modernisierungsempfehlungen enthalten. Letztere allerdings nur, sofern kostengünstige Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Qualität möglich und wirtschaftlich sinnvoll sind.

Die Energieeffizienz kann auf zweifache Weise ermittelt werden: Auf der Grundlage des Energiebedarfs, der aus der Qualität der Gebäudehülle und den technischen Anlagen berechnet wird, oder anhand des erfassten, witterungsbereinigten Energieverbrauchs. Grundsätzlich besteht bei Bestandsgebäuden Wahlfreiheit zwischen verbrauchs- und bedarfsorientiertem Energieausweis. Eine Einschränkung auf den Bedarfsausweis besteht jedoch bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, die nicht den energetischen Stand der 1. WärmeschutzV von 1977 aufweisen, sofern der Ausweis nach dem 01.10.2008 ausgestellt wird.

Wahlfreiheit zwischen verbrauchs- und bedarfsorientiertem Ausweis

■ Haftung des Ausweispflichtigen bzw. des Ausstellers für falsche Angaben

Die Angaben im Energieausweis dienen der Information und begründen keine vertragliche Haftung des Eigentümers/Vermieters/Verpächters/Leasinggebers. Auch bei deutlicher Abweichung des tatsächlichen Bedarfs von den Angaben im Ausweis ist deshalb wegen der bloßen Vorlage des Ausweises keine Kaufpreis- oder Mietminderung möglich. Allerdings kann unter bestimmten Umständen ein Schadensersatzanspruch des Käufers/neuen Nutzers bei falschen Angaben über wesentliche Daten entstehen. Vor einer ausdrücklichen Einbeziehung der Angaben des Ausweises in den Vertrag gilt es deshalb abzuwägen: Einerseits kann sich der Käufer/Nutzer hier später nicht darauf berufen, er habe die ausgewiesenen Energiekennwerte nicht gekannt, andererseits können mit der Einbeziehung bei Nichterreichung der angegebenen Energiewerte Erfüllungs- und Ersatzansprüche des Käufers/Nutzers begründet werden.

Vertragliche Haftung nur bei ausdrücklicher Einbeziehung

Tipp: Einbeziehung in den Vertrag sorgfältig abwägen

Der Aussteller des Ausweises haftet gegenüber dem Auftraggeber dafür, dass die gemachten Angaben richtig sind und der Ausweis den gesetzlichen Anforderungen entsprechend ausgestellt wurde. Zudem stellt es eine Ordnungswidrigkeit dar, Ausweise auszustellen, ohne über die notwendige Qualifikation hierfür zu verfügen.

■ Ausstellungsberechtigung ohne behördliche Zulassung oder Zertifizierung

Der Gesetzgeber hat bewusst davon abgesehen, eine behördliche Zulassung oder Zertifizierung für Aussteller von Energieausweisen für Bestandsgebäude zu verlangen. Jeder, der das in § 21 der EnEV 2007 aufgestellte Anforderungsprofil erfüllt, kann Verbrauchs- und Bedarfsausweise ausstellen. Erforderlich ist eine bestimmte berufliche Ausbildung in Verbindung mit einer weiteren Qualifikation durch Weiterbildung oder praktische Tätigkeit („Zwei-Säulen-Modell“). Während für Nichtwohngebäude nur Hochschulabsolventen bestimmter Fachrichtungen als Aussteller in Frage kommen, sind im Bereich von Wohngebäuden auch zahlreiche zusätzliche Berufsgruppen wie z.B. Handwerksmeister, Techniker oder qualifizierte Mitarbeiter von Energieversorgungs- oder Wohnungswirtschaftsunternehmen ausstellungsberechtigt, vorausgesetzt, sie erfüllen die weiteren gesetzlichen Anforderungen.

Erforderliche Qualifikation der Aussteller bei Bestandsgebäuden nach dem Zwei-Säulen-Modell: Aus- und Weiterbildung

Bereits jetzt werden Energieausweise für nur wenige Euro angeboten. Rechtlich ausgeschlossen ist die Ausstellung eines gültigen Ausweises per „Ferndiagnose“ durch einen Internet-Anbieter nicht von vorneherein. Man sollte jedoch bedenken, dass ein auf der Grundlage einer Vor-Ort-Begehung erstellter (und damit zwangsläufig teurerer) Ausweis auch für den Ausweispflichtigen von Vorteil sein kann. So kann etwa ein Bedarfsausweis mit objektspezifischen Modernisierungsempfehlungen nicht nur wegen seiner höheren Aussagekraft einen Wettbewerbsvorteil darstellen, sondern auch wertvolle konkrete Hinweise zur Verbesserung der Energieeffizienz und damit zur Kostenersparnis liefern.

Tipp: Bedarfsausweis kann wertvolle konkrete Hinweise zur Steigerung der Energieeffizienz bringen

Wenn Sie Fragen zu diesem Infobrief haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Rechtsanwalt Steiner oder an Herrn Rechtsanwalt Lenkeit (030 - 88924671).