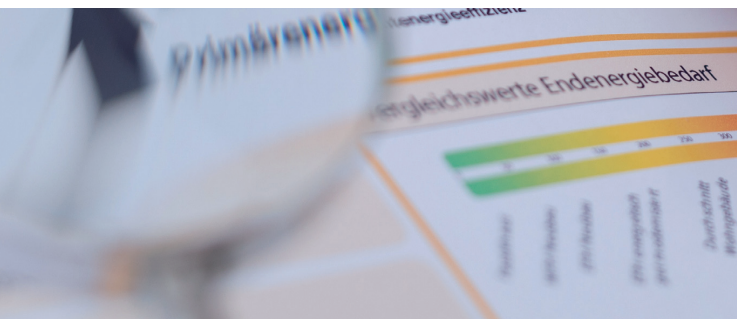


Welche Ziele werden mit der Neuregelung verfolgt?

Es wurden mehrere Gesetze, die sich mit energetischen Fragen befassen im neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengefasst. Dieses trat am 1. November 2020 in Kraft.

In diesem Kontext wurde auch der Energieausweis für Gebäude angepasst, der bei Verkauf oder Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses vorhanden sein muss. Es gibt nach wie vor zwei Ausweistypen: den Bedarfs- sowie den Verbrauchsausweis. Insbesondere letzterer ist von verschiedenen Anpassungen betroffen: Seine Qualität und Aussagekraft wurden erhöht. Käufer oder Mieter sollen so genauer wissen, wie hoch ihr Energieverbrauch ist.

Vor dem Hintergrund der CO₂-Abgabe, die zum Jahresanfang 2021 in Kraft trat, ist dies besonders wichtig. Durch die neue Abgabe verteuern sich in den meisten Haushalten die Heizkosten.



Stand: Februar 2021



RING DEUTSCHER MAKLER
Bezirksverband Düsseldorf e.V.



Gebäude-Energieausweis

Die Anforderungen an Energieausweise für Immobilien wurden teilweise verändert.

**WAS MÜSSEN EIGENTÜMER
UND MAKLER WISSEN?**

Kaiserstraße 25
40479 Düsseldorf
Tel.: 0211 - 580 50 50
Fax: 0211 - 580 50 580
E-Mail: info@rdm-duesseldorf.de

www.rdm-duesseldorf.de

Überreicht durch:

RING DEUTSCHER MAKLER
Bezirksverband Düsseldorf e.V.



Was bleibt beim Energieausweis unverändert?

Der Ausweis muss bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung vorgelegt werden. Der Bedarfsausweis ist schon immer aussagekräftiger als der Verbrauchsausweis, weil hierzu das Gebäude von einem Architekten, einer Ingenieurin oder einem Heizungsbauer begutachtet wird und somit vielfältige Berechnungsdaten in die Analyse einfließen. Er muss angefertigt werden, sofern das Gebäude die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 nicht erfüllt und es aus weniger als fünf Wohnungen besteht.

Ein Verbrauchsausweis hingegen orientiert sich am Verbrauch der zurückliegenden drei Jahre. Er wird häufig von Heizungsablesediensten oder Energieversorgern erstellt. Er ist ausreichend, sofern das Gebäude die genannte Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt.

Was ändert sich mit dem neuen Ausweis?

Seit 1. November 2020 wurden folgende Aspekte angepasst:

- Neu aufgenommen werden Angaben zu den CO₂-Emissionen des Gebäudes.
- Zurückliegende Sanierungen müssen angegeben werden, damit die im Ausweis genannten Modernisierungsempfehlungen aussagekräftiger sind.
- Eigentümerinnen und Eigentümer, die Daten für den Ausweis zur Verfügung stellen, haften für deren Richtigkeit.
- Die Aussteller der Gebäudepässe müssen die Daten genauer prüfen als in der Vergangenheit. Bereitgestellte Angaben und Berechnungen müssen plausibel sein. Haben sie Bedenken hinsichtlich der Qualität der Daten dürfen sie diese nicht verwenden.
- Der Verbrauchsausweis, der bislang günstiger und weniger genau war, wird in seiner Aussagekraft aufgewertet. Aussteller des Ausweises müssen die Immobilie vorher

begehen oder anhand von Fotos die energetischen Eigenschaften des Gebäudes erkennen.

- Klimaanlage, die regelmäßig kontrolliert werden müssen, sind im Energieausweis zu benennen.
- Beim Ausstellen von Ausweisen für Wohn- und Nichtwohngebäude (wie Büroimmobilien, Schulen) wird nicht mehr differenziert: Auch Handwerker etc. mit einer entsprechenden Qualifikation dürfen nun auch für Nichtwohngebäude Ausweise erstellen.
- Käufer eines Ein- oder Zweifamilienhauses werden gebeten, ein kostenloses Energieberatungsgespräch wahrzunehmen. Unter anderem bieten Verbraucherzentralen diesen Service an. Kommen sie diesem Anliegen nicht nach, entstehen allerdings keine Nachteile.

Welche Energieausweis-Daten müssen in Immobilienanzeigen aufgeführt werden?

Es war lange unklar, ob auch Maklerinnen und Makler die Ausweisdaten in Immobilieninseraten angeben müssen. Verschiedene Gerichtsurteile bestätigten dies. Nun hat die Verpflichtung der Immobiliendienstleister auch in das GEG Eingang gefunden.

Demnach müssen in Immobilienanzeigen fünf Angaben des Ausweises benannt werden (§ 87 GEG):

- Art des Ausweises: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis.
- Die wichtigsten Energieträger der Heizung (Heizöl, Gas etc.).
- Das Baujahr des Gebäudes.
- Der Endenergieverbrauch bzw. -bedarf der Immobilie bezogen auf die Wohnfläche.
- Falls der Ausweis nach 1. Mai 2014 ausgestellt wurde: die im Ausweis aufgeführten Energieeffizienzklassen (A+ bis H).

Sind Ausweisangaben in Immobilienanzeigen falsch oder unvollständig, drohen Abmahnungen und Bußgelder.

Wann muss der Ausweis vorgezeigt werden?

Spätestens bei der Besichtigung muss eine Kopie des Energieausweises ausgelegt beziehungsweise ausgehändigt werden. Auch wenn ein Interessent vorher den Ausweis sehen möchte, muss diesem Wunsch entsprochen werden. Spätestens beim Abschluss des Miet- oder Kaufvertrags muss er in Kopie übergeben werden, falls dies vorher nicht bereits geschehen ist.

Ist beim Inserieren der Immobilie noch kein Ausweis vorhanden, ist dies kein Problem. Es sollte allerdings in der Anzeige darauf verwiesen werden, dass dieser in Arbeit ist und spätestens zur Besichtigung vorgelegt wird.

Was muss man sonst noch wissen?

Für Energieausweise gilt eine Übergangsfrist bis 30. April 2021. Danach müssen sie die neuen Anforderungen erfüllen. Diese werden die Ausweisart der Verbrauchsausweise vermutlich verteuern. Bislang gab es Verbrauchsausweise bereits für unter 100 Euro.

Ist der Energieausweis fehlerhaft, ist der Aussteller verpflichtet nachzubessern. Seine Angaben sind keine zugesicherte Eigenschaft des betreffenden Gebäudes: Wird eine Immobilie verkauft oder vermietet und weist der Ausweis Mängel auf, bleiben Miet- und Kaufvertrag gültig.

Hinweis: Dieses Merkblatt gibt eine verständliche Hilfestellung. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden.