

Der Bau- sachverständige

Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit

- Gefälle in Abdichtungsregeln – normativer Standard?
- Neue Dachterrasse mit Feuchtflecken
- DIN-Normen – Schutz vor Starkregenereignissen?
- Schwingungsmessungen mit Smartphone und Tablet
- Technische Regelwerke aus richterlicher Sicht
- Bußgeldvorschriften zum Energieausweis
- Teure Fehler bei Energieausweisen vermeiden



 Reguvis

Fraunhofer IRB | Verlag

1 2022

Bußgeldvorschriften zum Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Sieben Ordnungswidrigkeitentatbestände können für Bausachverständige und weitere verpflichtete Akteure zu Geldbußen führen

Insgesamt 21 Sachverhalte listet § 108 GEG¹ bei den Bußgeldvorschriften auf. Wer vorsätzlich oder leichtfertig einen dieser Tatbestände verwirklicht, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Die zuständigen Behörden können dies durch Bußgelder ahnden. Der Beitrag erläutert die allgemeinen Aspekte und geht detailliert auf die sieben Ordnungswidrigkeitentatbestände in Verbindung mit dem Energieausweis ein. Dabei werden neben den Höchstgrenzen der drohenden Bußgelder auch weitere relevante Aspekte behandelt.



Abb. 1: Energiesparrechtliche Regelungen, die das Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 vereint. Quelle: Melita Tuschinski: Energieausweise für die Praxis

1. Einleitung

Das Thema »Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder« im GEG zeigt, wie sinnvoll es war, im neuen Gesetz die drei bisher parallelaufenden Regeln zusammenzuführen. Die Energieeinsparver-

ordnung (EnEV) definierte – von ihrer ersten Version 2002² bis zur letzten 2014³ – zwar auch die Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Verordnung. Für die Höhe des Bußgeldes verwies die EnEV jedoch stets auf die Vorschriften des entsprechenden Energieeinsparungsgesetzes (EnEG)⁴, das Bußgeldvorschriften in § 8 EnEG regelte. Für Ordnungswidrigkeiten in Verbindung mit dem Energieausweis betrug die Höchstgrenze des Bußgeldes 5.000 Euro (fehlende Registriernummer) sowie für alle anderen Ausweis-Vergehen jeweils 15.000 Euro. Doch mit dem Verweis der EnEV auf das EnEG war es für Verpflichtete nicht leicht, den Überblick über evtl. drohende Bußgelder zu erhalten.

Das seit 2009 parallel zur EnEV laufende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011)⁵ regelte Bußgeldvorschriften in § 17 EEWärmeG. Im letzten Absatz des Paragraphen nannte das Gesetz die »stolzen« Beträge der drohenden Geldbußen. Auch dieses Gesetz stufte vorsätzliches oder leichtfertiges Handeln als ordnungswidrig ein, wenn Verpflichtete bestimmte Tatbestände verwirklichten, die gegen das EEWärmeG verstießen. Die Geldbußen konnten bis zu 20.000 Euro (Nachweise nicht wie gefordert aufbewahren) oder 50.000 Euro (beispielsweise bei Nichterfüllung der Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien) betragen. Der Schwerpunkt dieses Beitrags liegt beim Energieausweis.

Gesenkte Bußgeldhöchstgrenze

Das neue Gebäudeenergiegesetz regelt Bußgeldvorschriften in § 108 GEG in der Fassung vom 8.8.2020. Es definiert die Ordnungswidrigkeitentatbestände und setzt die Höchstgrenzen für Bußgelder fest. Wer vorsätzlich oder leichtfertig eine der ge-

¹ GEG 2020: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8.8.2020, BGBl. I 2020, 1728.

² EnEV 2002: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 16.11.2001, BGBl. I 2001, 3085.
³ EnEV 2014: EnEV 2009 geändert durch die »Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung« vom 18.11.2013, BGBl. I 2013, 3951.
⁴ EnEG 2013: Viertes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) vom 4.7.2013, BGBl. I 2013, 2197.
⁵ EEWärmeG 2011: EEWärmeG 2009 geändert durch Art. 2 und Art. 6 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien – EAG EE) vom 12.4.2011, BGBl. I 2011, 623.

§ 108 GEG: Bußgeldvorschriften

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. entgegen § 15 Absatz 1, § 16, § 18 Absatz 1 Satz 1 oder § 19 ein dort genanntes Gebäude nicht richtig errichtet,
 2. entgegen § 47 Absatz 1 Satz 1 nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Geschossdecke gedämmt ist,
 3. entgegen § 48 Satz 1 eine dort genannte Maßnahme nicht richtig ausführt,
 4. entgegen § 61 Absatz 1 Satz 1 nicht dafür Sorge trägt, dass eine Zentralheizung mit einer dort genannten Einrichtung ausgestattet ist,
 5. entgegen § 61 Absatz 2 eine dort genannte Ausstattung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig nachrüstet,
 6. entgegen § 63 Absatz 1 Satz 1 nicht dafür Sorge trägt, dass eine heizungstechnische Anlage mit Wasser als Wärmeträger mit einer dort genannten Einrichtung ausgestattet ist,
 7. entgegen § 69, § 70 oder § 71 Absatz 1 nicht dafür Sorge trägt, dass die Wärmeabgabe oder Wärmeaufnahme dort genannter Leitungen oder Armaturen begrenzt wird,
 8. entgegen § 72 Absatz 1 oder 2 einen Heizkessel betreibt,
 9. entgegen § 72 Absatz 4 Satz 1 einen Heizkessel einbaut oder aufstellt,
 10. entgegen § 74 Absatz 1 eine Inspektion nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig durchführen lässt,
 11. entgegen § 77 Absatz 1 eine Inspektion durchführt,
 12. entgegen § 80 Absatz 1 Satz 2, auch in Verbindung mit Satz 3, nicht sicherstellt, dass ein Energieausweis oder eine Kopie übergeben wird,
 13. entgegen § 80 Absatz 4 Satz 1 oder 4, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 5, einen Energieausweis oder eine Kopie nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt,
 14. entgegen § 80 Absatz 4 Satz 5, auch in Verbindung mit Absatz 5, einen Energieausweis oder eine Kopie nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übergibt,
 15. entgegen § 83 Absatz 1 Satz 2 oder Absatz 3 Satz 1 nicht dafür Sorge trägt, dass dort genannte Daten richtig sind,
 16. entgegen § 87 Absatz 1, auch in Verbindung mit Absatz 2, nicht sicherstellt, dass die Immobilienanzeige die dort genannten Pflichtangaben enthält,
 17. entgegen § 88 Absatz 1 einen Energieausweis ausstellt,
 18. entgegen § 96 Absatz 1 eine Bestätigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig vornimmt,
 19. entgegen § 96 Absatz 5 Satz 2 eine Abrechnung nicht oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt,
 20. entgegen § 96 Absatz 6 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 2, eine Bescheinigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig ausstellen lässt oder nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt oder
 21. einer vollziehbaren Anordnung nach § 99 Absatz 6 Satz 1, auch in Verbindung mit Absatz 8, zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 bis 9 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 10 bis 17 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

nannten ordnungswidrigen Sachlagen schafft, handelt ordnungswidrig nach GEG und es könnten Geldbußen drohen. Je nach Tatbestand kann das Bußgeld in Zusammenhang mit dem Energieausweis bis zu 5.000 Euro bzw. 10.000 Euro betragen.

Wer sich wundert, wieso das neue GEG die Bußgelder von bisher 15.000 Euro auf 10.000 Euro senkt, findet die Erklärung in der Begründung der Bundesregierung zu § 108 GEG. Diese lautet wie folgt:⁶ »Bislang galt in diesen Fällen ein Höchstbetrag von 15 000 Euro. Ein Betrag von 15 000 Euro entspricht nicht der üblichen Staffelung von Bußgeldhöchstbeträgen (»1, 2, 3, 5, 10«), die an die gleichartige Abstufung der Strafraumen des Strafgesetzbuches (StGB)⁷ angelehnt ist. Derartige Beträge sind im Jahr 2001 durch die Umrechnung von DM-Beträgen in Euro-Beträge im Verhältnis 2:1 entstanden. Diese systemwidrigen Beträge waren jedoch nur eine Übergangslösung und sind bei einer Neufassung der Bußgeldvorschriften in die systemgerechneten Beträge zu überführen. Für die Fälle des Absatzes 1 Nummer 8 bis 14 gilt künftig ein Bußgeldhöchstbetrag von 10 000 Euro.«

Ordnungswidrigkeiten

Doch was bedeutet »vorsätzliches oder leichtfertiges Handeln«? Was ist eine »Ordnungswidrigkeit« und wann kann sie geahndet werden? Wie lange dauert die Verjährungsfrist, in der Ordnungswidrigkeiten nach GEG geahndet werden können? Da das GEG diese und weitere Aspekte nicht speziell regelt, gelten die allgemeinen Vorschriften des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)⁸. Dieses gilt für Ordnungswidrigkeiten nach Bundes- und Landesrecht. Es definiert bei den Begriffsbestimmungen in § 1 OWiG die Ordnungswidrigkeit als »eine rechtswidrige und vorwerfbare Handlung, die den Tatbestand eines Gesetzes verwirklicht, das die Ahndung mit einer Geldbuße zulässt.« Eine Handlung kann man allerdings nur dann als Ordnungswidrigkeit ahnden, wenn die Möglichkeit der Ahndung gesetzlich bestimmt war, bevor die Handlung begangen wurde. Wie hoch dabei die Geldbuße ausfällt, hängt vom Gesetz ab, das zur Zeit der Handlung gilt. Doch wann gilt eine Handlung als begangen? Es ist die Zeit, zu welcher der Täter tätig geworden ist oder – wenn es sich um eine Unterlassung handelt – wann er hätte tätig werden müssen. Dabei ist es nicht maßgebend, wann der Erfolg eintritt. Auch räumlich ordnet das Gesetz die Handlungen ein. Sie ist »an jedem Ort begangen, an dem der Täter tätig geworden ist oder im Falle des Unterlassens hätte tätig werden müssen oder an dem der zum Tatbestand gehörende Erfolg eingetreten ist oder nach der Vorstellung des Täters eintreten sollte.« Interessant ist, dass nur vorsätzliches Handeln geahndet werden kann.

Vorsätzliches oder leichtfertiges Handeln

Ordnungswidrig im Sinne des GEG handeln Menschen, die vorsätzlich oder leichtfertig die Tatbestände schaffen, welche das Gesetz als ordnungswidrig einstuft. Doch was bedeutet es konkret »vorsätzlich« oder »leichtfertig« zu handeln? Das GEG jedenfalls bringt dazu keine Definition. Daher ist der Rückgriff auf allgemeine Bestimmungen des OWiG erforderlich. Nach § 10 OWiG kann als Ordnungswidrigkeit nur vorsätzliches Handeln

6 Entwurf (Bundesregierung) eines Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieinsparrechts für Gebäude, BT-Drs. 19/16716, 160 vom 22.1.2020.

7 StGB in der Fassung vom 13.11.1998 (BGBl. I 1998, 3322), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.11.2021.

8 OWiG 2021: Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19.2.1987 (BGBl. I 1987, 602), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 5.10.2021 (BGBl. I 2021, 4607).

geahndet werden, außer wenn das Gesetz fahrlässiges Handeln ausdrücklich mit Geldbuße bedroht. Nur wenn das Gesetz fahrlässiges Handeln ausdrücklich mit Geldbuße bedroht, kann dies auch geahndet werden.

Nach allgemeiner – strafrechtlicher – Definition, die auch für das OWiG anzuwenden ist, versteht man unter **Vorsatz** die wissentliche und willentliche Vornahme der Tathandlung und Verwirklichung des Taterfolgs. Dabei ist sich der Betroffene, d.h. der Täter im Ordnungswidrigkeitenrecht, bewusst, dass er durch sein Handeln gegen bußgeldbewehrte Vorschriften verstößt, will diese Handlung jedoch dennoch durchführen, wobei er den Erfolgseintritt zumindest billigend in Kauf nimmt (Eventualvorsatz).

Bei **Fahrlässigkeit** handelt es sich im Gegensatz zum Vorsatz um eine Sorgfaltswidrigkeit: Der Betroffene (Täter) hat die im Verkehr und nach seinen persönlichen Fähigkeiten erforderliche und zumutbare Sorgfalt außer Acht gelassen, die gerade dem Schutz des beeinträchtigten Rechtsguts dient, und er konnte diesen Pflichtverstoß nach seinen subjektiven Kenntnissen und Fähigkeiten vorhersehen und vermeiden. Erforderlich sind insoweit objektiv die Sorgfaltswidrigkeit und subjektiv die Vorhersehbarkeit und Vermeidbarkeit.

Bei der im Rahmen des **§ 108 GEG** erforderlichen **Leichtfertigkeit** handelt es sich um ein besonders hohes Maß der Fahrlässigkeit. Der Begriff der Leichtfertigkeit entspricht weitestgehend der groben Fahrlässigkeit des BGB, stellt aber im Gegensatz dazu auf die persönlichen Fähigkeiten des Täters ab. Leichtfertigkeit liegt vor, wenn die allgemeinen Sorgfaltsregeln bei der Erfüllung der Pflichten zur Erstellung von Energieausweisen gröblich missachtet werden. Folglich muss dem Betroffenen sein Verhalten besonders vorzuwerfen sein, weil er die Folgen leicht hätte vorhersehen und folglich auch leicht hätte vermeiden können. Dabei lässt der Betroffene unbeachtet, was jedem hätte einleuchten müssen. Unter Leichtfertigkeit versteht man daher einen besonders schweren Pflichtenverstoß, bei dem der Handelnde sich in krasser Weise über die gebotene Sicherheit hinwegsetzt.

Verjährungsfristen

Da Ordnungswidrigkeiten in Verbindung mit dem Energieausweis auch bereits zu EnEV-Zeiten geahndet wurden, sind auch die Verjährungsfristen dazu von Interesse. In der Praxis kommt es des Öfte-

Tabelle 1: Überblick der Regelungen, Tatbestände und Bußgelder des GEG 2020 in Verbindung mit dem Energieausweis

L.Z.	Stichwort und Betroffene	Ordnungswidrigkeit	Regelungen, Bußgeld
1	Energieausweis für Neubau oder nach Bestandsänderung mit rechnerischem Gesamtnachweis: Eigentümer oder Bauherr	Nicht sicherstellen, dass ihm nach Fertigstellung des Gebäudes unverzüglich ein Energieausweis als Original oder Kopie übergeben wird	§ 80 (1) GEG § 108 (1) 12. GEG 10.000 Euro
2	Datengrundlage für Energieausweis: Eigentümer oder Aussteller Energieausweis	Nicht dafür sorgen, dass die vom Aussteller ermittelten Daten oder die vom Eigentümer bereitgestellten Daten für die Berechnung des Energieausweises richtig sind	§ 83 (1) (3) GEG § 108 (1) 15. GEG 10.000 Euro
3	Energieausweis ausstellen: Aussteller Energieausweis	Einen Energieausweis ausstellen ohne die Qualifikation für die Ausstellungsberechtigung nach GEG	§ 88 (1) GEG § 108 (1) 17. GEG 10.000 Euro
4	Energieangaben in Immobilienanzeige: Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber oder Immobilienmakler	Nicht sicherstellen, dass in kommerziellen Immobilienanzeigen vor dem Verkauf, der Vermietung, Verpachtung oder Leasing eines gesamten Gebäudes oder einer Nutzungseinheit die geforderten Energie-Angaben auch mit veröffentlicht werden, wenn ein Energieausweis vorliegt	§ 87 (1) (2) GEG § 108 (1) 16. GEG 10.000 Euro
5	Energieausweis vorlegen: Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber oder Immobilienmakler	Im Falle des Verkaufs, neuer Vermietung, Verpachtung oder Leasing einen Energieausweis nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegen	§ 80 (4) (5) GEG § 108 (1) 13. GEG 10.000 Euro
6	Energieausweis übergeben: Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber oder Immobilienmakler	Nach Abschluss eines Miet-, Kauf-, Pacht- oder Leasingvertrages einen Energieausweis oder eine Kopie nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übergeben	§ 80 (4) (5) GEG § 108 (1) 14. GEG 10.000 Euro
7	Daten und Unterlagen der Kontrollbehörde zusenden: Aussteller Energieausweis	Auf Anordnung der Kontrollstelle für die Prüfung eines Energieausweises nicht die zur Ausstellung verwendeten Daten und Unterlagen auf Verlangen der Behörde zusenden	§ 99 (6) (8) GEG § 108 (1) 21. GEG 5.000 Euro

ren vor, dass Immobilienkäufer oder Neumieter sich erst nach einiger Zeit bewusst werden, dass der Verkäufer oder Vermieter ihnen keinen Energieausweis bei der Besichtigung oder nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrags überreicht hat. Wie lange aber können Ordnungswidrigkeiten nach dem GEG 2020 geahndet werden? Da es im Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) keine speziellen Regelungen dazu gibt, sind die allgemeinen Vorschriften heranzuziehen bzw. das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG). Dieses differenziert nach der Höhe des maximal zu verhängenden Bußgelds wie folgt: Über 15.000 Euro Höchstgrenze Geldbuße beträgt die Verjährung drei Jahre – beispielsweise bei einem Verstoß gegen die GEG-Anforderungen bei Neubauten. Bis höchstens 15.000 Euro Bußgeld wären es immerhin noch zwei Jahre, beispielsweise bei Ver-

stößen in Zusammenhang mit Energieausweisen.⁹

Doch wann genau beginnt die Verjährungsfrist? Laut OWiG beginnt diese, sobald die Handlung beendet ist. Doch wenn der zum Tatbestand gehörende Erfolg erst später eintritt, beginnt die Verjährung erst ab diesem Zeitpunkt.

2. Ordnungswidrige Tatbestände

Wie bereits erwähnt, listet das GEG insgesamt 21 relevante Sachverhalte für Ordnungswidrigkeiten auf. Sieben davon beziehen sich auf Pflichten in Zusammenhang mit dem Energieausweis. Wir sehen uns diese im Folgenden näher an. Insbe-

⁹ Verjährung von Ordnungswidrigkeiten: Rechtsanwalt Dominik Krause, Bremen, antwortet auf Fragen zu Praxisbeispielen (Stand 1.11.2021). PDF-Broschüre »GEG 2020 – kompakt und praktisch«, Tuschinski, M., Hrsg., www.geg-info.de.

sondere interessiert uns, was das Gesetz vorschreibt, wer jeweils betroffen ist sowie wie hoch das Bußgeld ausfallen könnte. Die Tabelle 1 zeigt eine Übersicht der sieben Ordnungswidrigkeiten nach GEG zum Energieausweis. Sie bietet einen schnellen Überblick und schlägt die Brücke zu den betreffenden Regelungen und Paragrafen im Gesetz.

2.1 Energieausweis für Neubau oder Bestandsänderung

Das GEG regelt Pflichten zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen in § 80 Abs. 1 GEG. Verpflichtet ist der Eigentümer oder Bauherr, wenn er nicht zugleich Eigentümer ist. Nachdem ein Neubau oder eine Bestandsänderung mit rechnerischen Gebäudenachweis fertiggestellt ist, muss er sicherstellen, dass unverzüglich ein Energieausweis auf der Grundlage der Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes ausgestellt wird. Auch muss er dafür sorgen, dass man ihm den Energieausweis als Original oder Kopie übergibt. Diesen legt er der Baubehörde als Nachweis vor, wenn er aufgefordert wird. Wer nicht sicherstellt, dass nach Fertigstellung eines Neubaus oder einer Bestandsänderung mit rechnerischem Gesamtnachweis ein Energieausweis oder eine Kopie übergeben wird, handelt ordnungswidrig. Hier drohen nach § 108 Abs. 1 Nr. 12 GEG bis zu 10.000 Euro Geldbuße.

2.2 Datengrundlage für Energieausweis

Die Daten, welche dem Energieausweis zugrunde liegen, müssen korrekt sein. Sonst sind auch die ermittelten Kennwerte im Energieausweis fehlerhaft. Die Pflichten zur Datengrundlage für den Energieausweis regelt § 83 GEG zur Ermittlung und Bereitstellung von Daten. Die Daten kann der Eigentümer zur Verfügung stellen oder der Aussteller des Energieausweises ermitteln. Im Ausweis ist auch anzugeben, von wem die Daten stammen. Der Aussteller muss dafür sorgen, dass die von ihm ermittelten Daten richtig sind. Wenn der Eigentümer die Daten bereitstellt, muss dieser dafür Sorge tragen, dass sie korrekt sind. Der Aussteller muss die vom Eigentümer bereitgestellten Daten sorgfältig prüfen und darf sie seinen Berechnungen nicht zugrunde legen, wenn er daran zweifelt, dass sie richtig sind. Wenn der Aussteller oder der Eigentümer nicht dafür sorgen, dass die von ihnen jeweils ermittelten oder bereitgestellten Daten richtig sind, handeln sie

ordnungswidrig nach GEG. Die Geldbuße kann gemäß § 108 Abs. 1 Nr. 15 GEG bis zu 10.000 Euro betragen.

2.3 Energieausweis ausstellen

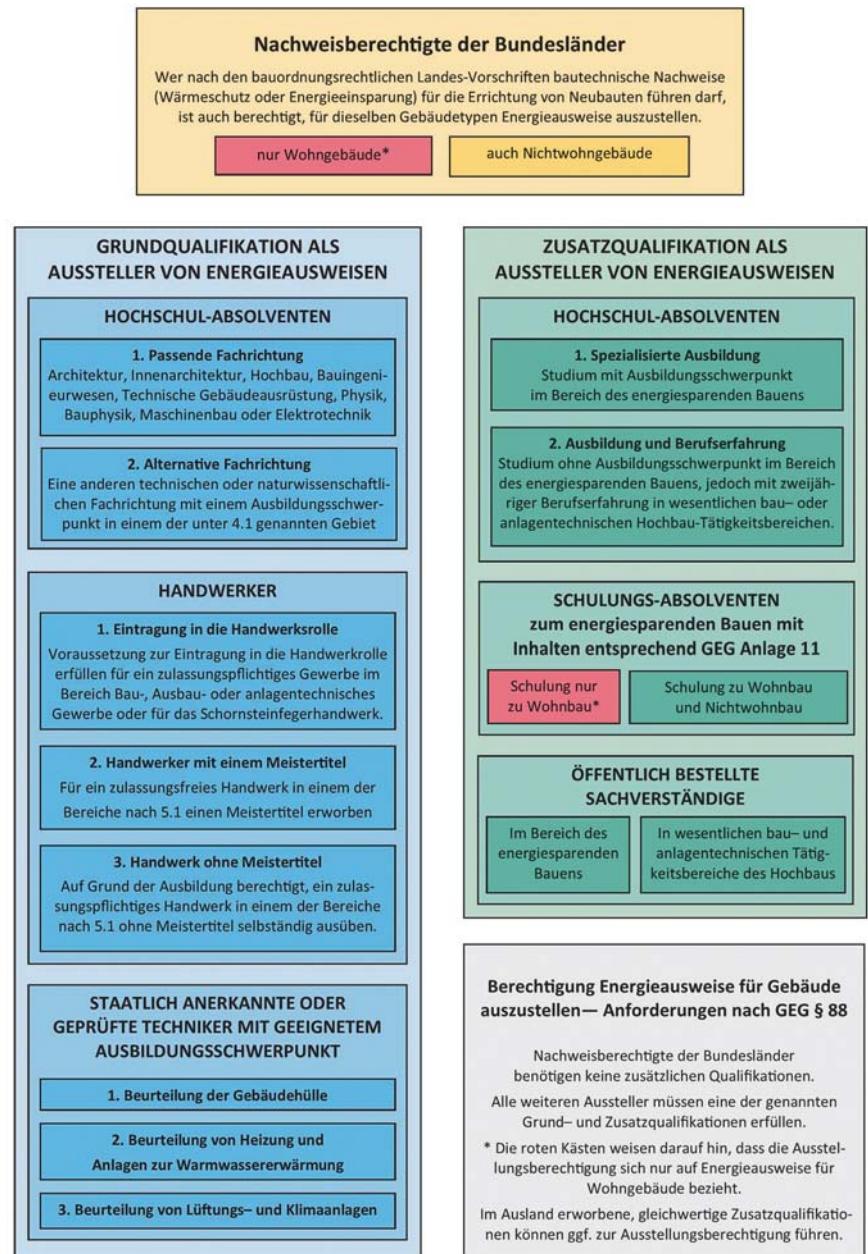
Wie bei der EnEV, müssen Aussteller von Energieausweisen auch nach dem GEG bestimmte Qualifikationen vorweisen können, um ausstellungsberechtigt zu sein. Das Gesetz regelt die Anforderungen an die Ausstellungsberechtigung für Energieausweise in § 88 GEG. Das Gesetz regelt insoweit nicht nur, wer bundesweit Energieausweise im Bestand ausstellt bei Verkauf, Neuvermietung oder als Aushang, sondern auch wer für Neubauten und nach Bestandsänderungen mit rechne-

rischem Gesamtnachweis, den Energieausweis nach Fertigstellung ausstellen darf. Berechtigte Aussteller für Energieausweise verfügen über eine nachweisbare fachliche Grund- und Zusatzqualifizierung. Wer einen Energieausweis ausstellt, obwohl er nach GEG nicht ausstellungsberechtigt ist, handelt ordnungswidrig. Die Geldbuße gemäß § 108 Abs. 1 Nr. 17 GEG kann bis zu 10.000 Euro betragen.

2.4 Energieangaben in Immobilienanzeigen

Wie bei der EnEV, sind auch nach GEG bestimmte Kennwerte aus dem Energieausweis in kommerziellen Anzeigen verpflichtend anzugeben. Die Pflichtangaben in

Abb. 2: Überblick der Qualifikationen von Ausstellern von Energieausweisen nach GEG 2020.
Quelle: Melita Tuschinski: Energieausweise für die Praxis



Immobilienanzeigen sind in § 87 GEG geregelt. Das Gesetz spricht den Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber oder Immobilienmakler als Verpflichteten an. Wer von ihnen vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in einem kommerziellen Medium schaltet, muss auch bestimmte Energiekennwerte angeben, wenn zu diesem Zeitpunkt ein gültiger Energieausweis vorliegt. Wer die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, muss sicherstellen, dass auch die Pflichtangaben nach GEG mit veröffentlicht werden. Verantwortliche im beschriebenen Sinne, die nicht sicherstellen, dass die Immobilienanzeige auch die Pflichtangaben nach GEG enthält, handeln ordnungswidrig nach § 108 Abs. 1 Nr. 16 GEG. Es können Geldbußen bis zu 10.000 Euro drohen.

2.5 Energieausweis vorlegen

Es handelt sich um die Pflicht gegenüber potenziellen Käufern, neuen Mietern, Pächtern oder Leasingnehmern. Das GEG regelt die Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen in § 80 Abs. 4 und 5 GEG. Das Gesetz spricht dabei Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber oder Immobilienmakler direkt an. Wenn ein Gebäude oder eine Nutzungseinheit verkauft oder neu vermietet, verpachtet oder verleast werden soll, muss der betroffene Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber oder Immobilienmakler den Energieausweis bei der Besichtigung den Interessenten vorlegen. Dieses muss spätestens dann geschehen, wenn die potenziellen Käufer, Neumietern, usw. ihn verlangen. Wer einen Energieausweis oder eine Kopie nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt, handelt ordnungswidrig nach dem Gebäudeenergiegesetz. Es droht nach § 108 Abs. 1 Nr. 13 GEG eine Geldbuße von bis zu 10.000 Euro.

2.6 Energieausweis übergeben

Die Pflicht zur Übergabe von Energieausweisen betrifft Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber oder Immobilienmakler. Das GEG regelt die Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen in § 80 Abs. 4 und 5 GEG. Nachdem der Kaufvertrag abgeschlossen ist, übergibt der Verkäufer oder Immobilienmakler dem Käufer unverzüglich den Energieausweis als Originaldokument oder als Kopie. Nachdem der neue Miet-, Pacht- oder Leasingvertrag abgeschlossen ist, übergibt ebenfalls der Anbieter dem neuen Mieter, Pächter oder Leasingnehmer unverzüglich den Energieausweis als Originaldokument oder als Kopie. Wer nach Abschluss eines Kauf-, Pacht-, Leasing- oder Mietvertrags den Energieausweis oder eine Kopie nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übergibt, handelt ordnungswidrig im Sinne des GEG. Gemäß § 108 Abs. 1 Nr. 14 GEG droht eine Geldbuße bis zu 10.000 Euro.

2.7 Daten der Kontrollbehörde zusenden

Wie auch bei der EnEV, führen die zuständigen Behörden stichprobenartig Kontrollen durch, auch zu Energieausweisen. Das Gesetz regelt die damit verbundenen Pflichten zu Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage in § 99 GEG. Betroffen sind die Aussteller von Energieausweisen, die für die Überprüfung ausgelost wurden. Die Kontrollstelle kann zur Durchführung der Überprüfung des Energieausweises vom jeweiligen Aussteller verlangen, dass er eine Kopie des Energieausweises und die dazu verwendeten Daten und Unterlagen übermittelt. Wer dieser Anordnung nicht nach-

kommt oder zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit nach § 108 Abs. 1 Nr. 21 GEG. Die Geldbuße kann allerdings mit bis zu 5.000 Euro etwas milder ausfallen.

3. Fazit

Deutschland hat – wie auch die restlichen Mitgliedsländer der Europäischen Union – den Energieausweis verpflichtend eingeführt. Maßgeblich waren dafür die Vorgaben der EU-Gebäude-Richtlinie¹⁰, die zuletzt 2018 geändert wurde. Die Regelungen des GEG und die damit verbundenen drohenden Bußgelder sollen dazu beitragen, die korrekte und effiziente Anwendung des Energieausweises in der Praxis zu sichern. Dass es im »wahren Leben« damit noch vielfach nicht so richtig klappt, ist allgemein bekannt. Ein gutes Beispiel sind die energetischen Kennwerte in Immobilienanzeigen, die nur sehr zögerlich ihren Weg in die kommerziellen Medien gefunden haben. Angesichts der Pläne der EU-Gremien, die Rolle des Energieausweises in einer kürzlich anstehenden, novellierten Gebäude-Richtlinie zu stärken, dürfte auch die Rolle der drohenden Bußgelder steigen. Bausachverständige sollten nicht versäumen, ihre Kunden auf diese Aspekte hinzuweisen, damit diese nicht nur anhand eines »bösen Erwachens« davon erfahren.

¹⁰ EU-Gebäude-Richtlinie 2018: Richtlinie EU 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.5.2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABl. EU L 156 v. 19.6.2018, 75–91.

Die Autoren

Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski

Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski ist seit 1996 als Freie Architektin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Internet-Medien. Sie veröffentlicht regelmäßig Fachbeiträge zu energiesparrechtlichen Regeln und Praxis für Gebäude in Publikationen für Architekten, Planer und Bausachverständige. Seit 1999 gibt sie das Portal EnEV-online.de heraus, welches sie auch als Redakteurin betreut. Inzwischen informiert sie in diesem Rahmen auch unter GEIG-online.de über das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der Praxis.

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin
Bebelstraße 78, 70193 Stuttgart
Tel. 0711/615 49 26
info@tuschkinski.de

www.tuschkinski.de | www.GEG-info.de | www.GEIG-online.de



Rechtsanwalt Lutz D. Fischer

Rechtsanwalt Lutz D. Fischer ist Gründer der Kanzlei fischer.legal aus Sankt Augustin und bundesweit als juristischer Dienstleister tätig. Daneben betreut er die Fachzeitschrift »Der Bausachverständige« als juristischer Fachredakteur.

fischer.legal Rechtsanwaltskanzlei
Alte Heerstraße 6, 53757 Sankt Augustin
Tel. 02241/844 88 33, Fax 02241/844 16 56
kanzlei@fischer.legal, www.fischer.legal

