Energieausweispflicht für Gebäude ausgedehnt

Seit **1.1.2009** ist der Energieausweis für bereits bestehende Gebäude und Nutzungsobjekte (Baubewilligung **vor** dem **1.1.2006**) bei **Verkauf und Vermietung** sowie auch bei Tausch, Verpachtung und Immobilienleasing gesetzlich verpflichtend. Als Nutzungsobjekt gelten Wohnungen, Geschäfträumlichkeiten und sonstige selbständige Räumlichkeiten. Bisher war ein Energieausweis nur bei Neubau, Umbau, Zubau oder umfassender Sanierung notwendig. Der Energieausweis soll zu einer **Verbesserung der Energieeffizienz** auf marktwirtschaftlichem Weg führen und zur Erfüllung der Ziele des Kyoto-Protokolls beitragen. Neben **erhöhter Transparenz** durch das Punktesystem im Energieausweis wird ein Gebäude mit höherer Punktezahl bei ansonsten vergleichbaren Umständen regelmäßig attraktiver sein als z.B. ein schlecht isoliertes Objekt mit weniger (Energie)Punkten. Der Energieausweis gibt insbesondere Auskunft über den **Heizwärmebedarf**, den **Warmwasser-Wärmebedarf** und den **Heiztechnik-Energieverbrauch** und ist hinsichtlich Form und genauem Inhalt von den jeweiligen landesgesetzlichen Vorschriften abhängig. Bei Objekten, welche nicht zu Wohnzwecken dienen, umfasst der Energieausweis auch den Kühlbedarf. Außerdem ist der Energiebedarf der haustechnischen Anlagen – getrennt für Heizung, Kühlung, mechanische Belüftung und Beleuchtung -anzugeben.

Verkäufer und Vermieter von Gebäuden bzw. von einzelnen Wohnungen oder Geschäftslokalen sind nunmehr verpflichtet, einen **höchstens zehn Jahre alten Energieausweis** für das gesamte Gebäude oder für die einzelne Wohnung bzw. das Geschäftslokal vorzulegen und bei Vertragsabschluss zumindest eine Kopie auszuhändigen. Unterlässt es der Verkäufer oder Vermieter, einen Energieausweis vorzulegen, so gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Bei Vorlage eines falschen Energieausweises kommen die allgemeinen gewährleistungsrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung, dies bedeutet, dass u.U. Gewährleistungsrechte wie Preisminderung oder Wandlung geltend gemacht werden können.