

# Neue Rechtslage zur Energie-Effizienz von Gebäuden

TEXT: DR. ALEXANDER RATHENAU

**A**m 1.12.2013 ist das Dekret Nr. 118/2013 vom 20.8.2013 in Kraft getreten. Hauseigentümer und Immobilienmakler werden vor neue Anforderungen gestellt. Rechtsanwälte und Notare wurden dazu verpflichtet, in Verträgen auf die Energieeffizienz hinzuweisen. Der Experte im Immobilienrecht, Dr. Alexander Rathenau, erläutert die neuen Regelungen.

Auf Gebäude entfällt ein großer Teil des Gesamtenergieverbrauchs. Die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen stehen im Mittelpunkt der Diskussion über die Energieeffizienz von Gebäuden. Die Verringerung der Energieabhängigkeit der Staaten untereinander und der Treibhausgasemissionen bilden das Ziel. Für Gebäude sind Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz Pflicht.

## 1. Welche Gebäude sind erfasst?

a) Alle **neuen** Wohn- und Gewerbegebäude unterliegen der Energieausweispflicht. Davon ausgenommen sind u.a. Gebäude, die aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Wertes offiziell geschützt sind, Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf sowie frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 qm. Neue Gebäude haben Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz zu erfüllen. Bereits vor Baubeginn sind die technische, ökologische und wirtschaftliche Realisierbarkeit des Einsatzes von effizienten alternativen Systemen in Betracht zu ziehen, wie dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen, Kraft-Wärme-Kopplung, und Wärmepumpen.

b) Ebenso haben **bestehende** Wohn- und Gewerbegebäude, die einer **größeren Renovierung** unterzogen werden, Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz zu erfüllen. Die Erfüllung der gesetzlich festgelegten Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz wird durch das zuständige Bauamt (Gemeinde) überprüft. Bei der Stellung des Antrages auf Erteilung der Baugenehmigung müssen die Baupläne Maßnahmen zur Erreichung der Energie-

effizienz vorsehen. Die Bauabnahme wird von der Umsetzung der Maßnahmen abhängig gemacht.

c) Ferner sind **bestehende** Wohn- und Gewerbegebäude von der neuen Rechtslage erfasst. Zwar müssen bestehende Gebäude keine Mindestanforderungen erfüllen. Jedoch besteht die Pflicht zur Erstellung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes. Allerdings müssen nur die Gebäude über einen solchen Ausweis verfügen, die **verkauft** oder an einen neuen Mieter **vermietet** werden.

Der Ausweis muss bereits bei **Verkaufs-** oder **Vermietungsanzeigen** in den kommerziellen Medien (Immobilienmakler) vorliegen. Es besteht die Pflicht, dass in den kommerziellen Anzeigen der in dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes angegebene Indikator genannt wird. Bei einem Verkauf oder Vermietung muss der Ausweis dem Käufer bzw. Mieter ausgehändigt werden. Diese Pflicht besteht bereits bei dem Abschluss eines Kaufvorvertrages. Sowohl im Vorvertrag als auch im Kaufvertrag (mit dem das Eigentum auf den Käufer übergeht) haben Rechtsanwälte bzw. Notare die Nummer des Energieausweises im Vertrag ausdrücklich wiederzugeben. Bei Abschluss des Kaufvorvertrages genügt die Übergabe einer Kopie des Ausweises. Am Tag der Beurkundung des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer das Original auszuhändigen. Die Aushändigung des Energieausweises sollte durch den beurkundenden Rechtsanwalt bzw. Notar im Vertrag festgehalten werden.

Der Gebäudeeigentümer, der die Ausweispflicht missachtet, begeht eine **Ordnungswidrigkeit**. Die Ordnungswidrigkeit wird mit einer Geldstrafe von € 250 bis € 3.740 bei natürlichen Personen und von € 2.500 bis € 44.890 bei juristischen Personen geahndet.

Hervorzuheben ist, dass **Immobilienmakler** ebenso in der Pflicht sind, sich um die Beschaffung des Energiezertifikates zu kümmern, anderenfalls sie das Gebäude nicht kommerziell bewerben dürfen. Bei einem Verstoß sind Immobilienmakler ebenso zur Zahlung der genannten Geldstrafe verpflichtet. Wird die Ordnungswidrigkeit nicht vorsätzlich, sondern durch fahrlässiges Handeln begangen, reduziert sich die Höhe der Geldstrafe

um die Hälfte. Behörden, die von der Nichtexistenz des Energieausweises Kenntnis erlangen, haben dies der zuständigen Aufsichtsbehörde zu **melden**. Der Gesetzeswortlaut lässt offen, ob diese Pflicht zur Denunzierung auch für beurkundende Rechtsanwälte und Notare gilt. Meines Erachtens ist dies mangels gesetzlicher Grundlage nicht der Fall.

Auch ist anzumerken, dass das Fehlen des Ausweises im Einzelfall nicht zur Nichtigkeit des Vertrages führt. Anders als noch vor dem Inkrafttreten des Dekrets Nr. 118/2013 wird es aber keine Beurkundung eines Kaufvertrages über eine Immobilie mehr geben, ohne das die Existenz des Energieausweises überprüft wurde. Schließlich ist festzustellen, dass **Ruinen** von der Ausweispflicht ausgenommen sind. Allerdings muss eine Bescheinigung der Gemeinde oder des Energiegutachters vorgelegt werden, wonach das Gebäude sich in einem Zustand befindet, der eine Nutzung unmöglich macht.

## 2. Eigenschaften der Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz

Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz besitzt eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren und muss die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes und Referenzwerte enthalten, um den Eigentümern oder Mietern von Gebäuden einen Vergleich und eine Beurteilung ihrer Gesamtenergieeffizienz zu ermöglichen. Außerdem hat der Ausweis Empfehlungen für die kostenoptimale oder kosteneffiziente Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zu enthalten. Die Kosten für die Erstellung des Ausweises hängen vom konkreten Gebäude ab. Bei einem Einfamilienhaus ist mit € 250 bis € 400 zu rechnen. Eine Liste der zertifizierten Gutachter findet man unter <http://www.adene.pt/sce/micro/peritos-qualificados>. ▾



Anwaltskanzlei  
Dr. Rathenau & Kollegen  
Lagos  
Tel.: 282 780 270  
Mob.: 919 196 777  
Fax: 282 780 279  
anwalt@rathenau.com  
www.anwalt-portugal.de