

Entwurf für Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden veröffentlicht - Was ändert sich für Vermieter?

24. Januar 2022

Am 15. Dezember 2021 hat die Europäische Kommission – nach mehreren Konsultationen - den Entwurf der überarbeiteten Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden veröffentlicht. Eine ausführliche erste Einschätzung von Kapellmann | green contracts finden Sie [› hier](#).

Was wird sich durch diese neuen EU-Vorgaben speziell für Vermieter ändern? Dies hat das Team von Kapellmann | green contracts für Sie in einem kurzen Überblick zusammengestellt.



Bisheriger status quo

Schon heute bestehen mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Vermieter umfassende Informationspflichten über die Energieeffizienz ihrer Immobilien. Diese Informationen müssen in einem **Energieausweis** dargestellt werden. So sind Vermieter verpflichtet, einen Energieausweis im Rahmen einer **Neuvermietung** oder -verpachtung sowie bei umfangreichen Renovierungsarbeiten, die mit energetischen Berechnungen bezogen auf das gesamte Gebäude verbunden sind, ihren Mietern bzw. Pächtern vorzulegen.

Was muss bereits aktuell im Energieausweis stehen?

Im Energieausweis müssen beispielsweise allgemeine Angaben zum Energieverbrauch der Immobilie und der CO₂-Emissionen, aber auch spezielle Angaben zur Dämmung und der technischen Gebäudeausstattung, d.h. insbesondere zu eingebauten Heizungs- und Klimaanlage. Für Wohngebäude ist darüber hinaus die Einteilung bzw. Darstellung der erreichten Energieeffizienzklasse auf einer Skala von A bis H zwingend. Dem Vermieter steht es dabei frei, den Energieverbrauch entweder anhand des tatsächlichen Verbrauchs der Vergangenheit (Energieverbrauchsausweis) oder anhand des hypothetischen Verbrauchs zu bemessen (Energiebedarfsausweis). Teilweise sind Vermieter auch verpflichtet, Vergleichswerte anzugeben, um Mietern die Einordnung der vom Vermieter angegebenen Verbräuche zu ermöglichen.

Ein Energieausweis wird nur durch zertifizierte oder speziell ausgebildete Energieberater ausgestellt und sind maximal zehn Jahre gültig. Bestimmte Grundangaben, wie z.B. der Verbrauch oder der eingesetzte Energieträger, müssen schon in einer etwaigen Vermietungsanzeige und nicht erst bei Vertragsschluss benannt werden. Bei fehlenden oder unvollständigen Angaben drohen Bußgelder in Höhe von bis zu 10.000 €.

Was soll sich durch die Richtlinie im Wesentlichen ändern?

Erste wesentliche Änderung ist die Schaffung zweier neuer Anwendungsfälle, in denen Vermieter einen Energieausweis vorlegen müssen: bei der **Verlängerung von Mietverträgen** (und nicht mehr nur bei einer Neuvermietung) sowie bei „**größeren Renovierungen**“ an der Immobilie. Den Mitgliedsstaaten soll im letzteren Fall bei der Umsetzung der Richtlinie eine Wahlmöglichkeit eingeräumt werden, wie sie diesen unbestimmten Begriff weiter für sich definieren wollen. Entweder gilt eine Renovierung dann als „groß“, wenn die Renovierungskosten 25 % des Grundstückswertes überschreiten oder dann, wenn die Maßnahme mehr als 25 % der Gebäudehülle betrifft. Welches Umsetzungsmodell Deutschland wählen wird, bleibt somit abzuwarten. So oder so werden viele Vermieter betroffen sein.

Zweite wichtige Neuerung ist die Vorgabe **konkreter Mindestangaben**, die zwingend im Energieausweis aufzunehmen sind. Damit soll eine bessere Vergleichbarkeit der Ausweise im gesamten Binnenmarkt ermöglicht werden. Dieser verbindliche Katalog umfasst z.B. die Angabe einer **Energieeffizienzklasse** auf einer Skala von A bis mindestens G, unabhängig davon, ob es sich um Wohn- oder Nichtwohngebäude handelt. Die Angabe der Energieeffizienzklasse soll zukünftig bereits in einer Vermietungsanzeige zu den Pflichtangaben zählen.

Außerdem ist zukünftig auch stets der Primärenergieverbrauch in kWh/(m² a) entsprechend auszuweisen. Vermieter sind zudem gehalten, weitere **Vergleichsmaßstäbe** darzustellen. Dazu zählen Angaben zu Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz sowie zu den Anforderungen für Gebäude mit sehr geringem Energieverbrauch (sog. zero-energy buildings) bzw. die keine Emissionen (sog. zero-emission buildings) verursachen.

Daneben können Vermieter auch **freiwillig weitere Indikatoren** benennen, wie z.B. zu vorhandenen Ladepunkten, der Luftqualität in Innenräumen und des Treibhausgaspotenzials auf der Grundlage der Lebenszyklus-CO₂-Emissionen des Gebäudes.

Eine wichtige Änderung ist auch, dass die Gültigkeit von Energieausweisen nur noch in den Energieeffizienzklassen A, B und C zehn Jahre beträgt; im Übrigen aber auf **fünf Jahre** verkürzt wird. Darüber hinaus sollen die Ausweise zukünftig digital erstellt und in eine Datenbank aufgenommen werden.

Im Ergebnis werden durch die neuen Vorgaben die Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Energieausweis deutlich verschärft und Vermieter sind gut beraten, sich frühzeitig auf diese Veränderungen einzustellen und dies in den Mietverträgen zu berücksichtigen. Insbesondere da durch die Erweiterung der Ausweispflicht auf die Verlängerung von Mietverträgen und „größere Renovierungen“ zukünftig mehr Vermieter in die Pflicht

genommen werden.

Bei Fragen zum Thema stehen Ihnen unsere Ansprechpartner des **Kompetenzteams Green Contracts** gerne zur Verfügung.



AUTOREN



Stefan Latosik

📍 Standort Hamburg

📞 +49 40 3009160-42

✉️ stefan.latosik@kapellmann.de