

**Protokoll HFA 25.08.2022**

**Zuarbeit für den nächsten HFW-Ausschuss 13.10.2022**

**Wieso liegen die gesetzlich verpflichtend vorgeschriebenen Energieausweise nicht vor? Wann werden alle Energieausweise vorliegen?**

Es liegen Energieausweise für die kommunalen Kindergärten, die Gebrüder Grimm Grundschule, das OTZ und die kommunalen Liegenschaften (Mietwohnungen) vor. Für die Kita Kinderkiste wurde kein Energieausweis erstellt, da die Überlegung im Raum stand, das Gebäude abzureißen. Sobald die zukünftige Nutzung dieses Gebäudes bekannt und umgesetzt ist, wird ein Energieausweis erstellt.

Mit der Erstellung eines Energieausweises für das Verwaltungsgebäude wurde bereits begonnen. Eine zeitnahe Abarbeitung ist nicht immer zu gewährleisten, da die laufende Unterhaltung und Bewirtschaftung der kommunalen Einrichtungen oftmals keinen Aufschub zulässt und - auch aus Sicherheitsgründen - vorrangig bearbeitet werden muss. Das Gebäudemanagement kennt die Verpflichtung zur Erstellung des Energieausweises und wird dieser selbstverständlich so schnell wie möglich nachkommen.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz § 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen, besteht keine Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises für Feuerwehrgerätehäuser. Wenn es gewünscht ist, die Energieausweise auch für die Feuerwehrgerätehäuser zu erstellen, wird dies durch das Gebäudemanagement im Jahr 2023 eingeplant.

  
07.10.2022





Bundesministerium  
der Justiz Bundesamt  
für Justiz

07/2022

<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich
<input type="checkbox"/>	nicht öffentlich

[zurück](#)

[weiter](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

## Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden\* (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

### § 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(1) Wird ein Gebäude errichtet, ist ein Energiebedarfsausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes auszustellen. Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass der Energieausweis unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes ausgestellt und ihm der Energieausweis oder eine Kopie hiervon übergeben wird. Die Sätze 1 und 2 sind für den Bauherren entsprechend anzuwenden, wenn der Eigentümer nicht zugleich Bauherr des Gebäudes ist. Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

(2) Werden bei einem bestehenden Gebäude Änderungen im Sinne des § 48 ausgeführt, ist ein Energiebedarfsausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des geänderten Gebäudes auszustellen, wenn unter Anwendung des § 50 Absatz 1 und 2 für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 50 Absatz 3 durchgeführt werden. Absatz 1 Satz 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.

ggf. bei umfangreicher Sanierung

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt. In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 (BGBl. I S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Bei der Ermittlung der energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes nach Satz 3 können die Bestimmungen über die vereinfachte Datenerhebung nach § 50 Absatz 4 angewendet werden.

(4) Im Falle eines Verkaufs oder der Bestellung eines Rechts im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, haben der Verkäufer oder der Immobilienmakler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen. Der Energieausweis oder eine Kopie hiervon ist spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potenzielle Käufer zur Vorlage auffordert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Im Falle des Verkaufs eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen hat der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer nach § 88 zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

(5) Im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Leasings im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 ist für den Vermieter, den Verpächter, den Leasinggeber oder den Immobilienmakler Absatz 4 Satz 1 bis 5 entsprechend anzuwenden.

(6) Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem sich mehr als 250 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, der auf behördlicher Nutzung beruht, hat sicherzustellen, dass für das Gebäude ein Energieausweis ausgestellt wird. Der Eigentümer hat den nach Satz 1 ausgestellten Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen. Wird die in Satz 1 genannte Nutzfläche nicht oder nicht überwiegend vom Eigentümer selbst genutzt, so trifft die Pflicht zum Aushang des Energieausweises den Nutzer. Der Eigentümer hat ihm zu diesem Zweck den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Zur Erfüllung der Pflicht nach Satz 2 ist es ausreichend, von einem Energieausweis nur einen Auszug nach dem Muster gemäß § 85 Absatz 8 auszuhängen.

(7) Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem sich mehr als 500 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, der nicht auf behördlicher Nutzung beruht, hat einen Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen, sobald für das Gebäude ein Energieausweis vorliegt. Absatz 6 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

Nach der Definition in § 3 Absatz 1 Nummer 27 GEG sind

"Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr" die öffentlich zugängliche Nutzfläche, die während ihrer Öffnungszeiten von einer großen Zahl von Menschen aufgesucht wird; eine solche Fläche kann sich insbesondere in einer öffentlichen oder einer privaten Einrichtung befinden, die für gewerbliche, freiberufliche, kulturelle, soziale oder behördliche Zwecke genutzt wird".

Bei nichtbehördlich genutzten Gebäuden muss es sich nicht um eine Nutzung des ganzen Gebäudes, z. B. als Supermarkt oder Bank, handeln. Ausreichend ist eine teilweise Nutzung beispielsweise des Erdgeschosses, wenn dort auf mehr als 500 m<sup>2</sup> starker Publikumsverkehr herrscht. Dies gilt auch für behördlich genutzte Gebäude bezüglich der o. g. 250 m<sup>2</sup>-Regelung.

Die Regelungen zur Aushangpflicht nach § 80 Absatz 6 und 7 GEG gelten nach § 79 Absatz 4 Satz 2 GEG nicht für Baudenkmäler.