

GmodG – Energieausweis (Gültig bis 1. Januar 2027)

Am 29. Juli 2026 ist das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) in Kraft getreten. Es ersetzt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches wiederum die drei vormaligen Rechtsvorschriften – Energieeinspargesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt hatte. Die Vorgaben zum Energieausweis werden daher nun im GModG geregelt.

1. Wer braucht einen Energieausweis?

Wer ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, muss sich einen Energieausweis ausstellen lassen, falls bisher kein entsprechender gültiger Ausweis vorliegt. Gleiches gilt bei Begründung oder Übertragung eines Erbbaurechts an einem mit einem Gebäude bebauten Grundstück (§ 80 Absatz 3 GModG). Bei der Errichtung von Gebäuden hat der Eigentümer sicherzustellen, dass ihm unverzüglich nach Fertigstellung ein Energieausweis über das Gebäude ausgestellt und übergeben wird. Das gilt auch, wenn Änderungen an den Außenbauteilen bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes (Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) vorgenommen werden und hierbei auf die Nachweismethode nach § 38 Absatz 1 bis 3 GModG zurückgegriffen wird. Lediglich für Baudenkmäler oder kleine Gebäude gelten Ausnahmen (§ 79 Absatz 4 GModG).

2. Welchen Energieausweis muss man sich ausstellen lassen?

Das GModG kennt zwei Arten von Energieausweisen: den Energiebedarfsausweis, der anhand komplexer Berechnungen den theoretischen Energiebedarf ermittelt, und den Energieverbrauchsausweis, der auf den tatsächlichen Energieverbräuchen der letzten drei (ab 1. Januar 2027 nur noch zwei) Jahre basiert. Bei neu errichteten oder geänderten Gebäuden (siehe Punkt 1) muss ein Energiebedarfsausweis bzw. ab dem 1. Januar 2027 ein Energiebilanzausweis erstellt werden. Für bestehende Gebäude, die verkauft, vermietet, verpachtet oder verleast werden, kann unter Umständen der günstigere Energieverbrauchsausweis ausgestellt werden. Dies gilt jedoch nur für Gebäude mit fünf oder mehr Wohnungen oder für solche, deren Bauantrag nach dem 1. November 1977 gestellt wurde oder die bei Baufertigstellung oder durch nachträgliche Änderungen das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 erreicht haben.

3. Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweise dürfen nur von unabhängigen Fachleuten mit entsprechender Qualifikation ausgestellt werden, zum Beispiel von Architekten, Bauingenieuren, qualifizierten Heizungsbauern oder Schornsteinfegern. Für Neubauten und geänderte Gebäude, bei denen auf die Nachweismethode nach § 38 Absatz 1 bis 3 GModG zurückgegriffen wird, ist zudem eine öffentlich-rechtliche Erklärung als Nachweis abzugeben (§ 92 GModG). Die Vorlageberechtigung für diese Erklärung ist landesrechtlich geregelt.

4. Wann und wie muss der Energieausweis genutzt werden?

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder ein Teil davon neu vermietet oder ein bestehender Mietvertrag ab dem 1. Januar 2027 verlängert werden, hat der Vermieter dem Miet-

interessenten spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie davon vorzulegen. Findet keine Besichtigung statt, muss der Vermieter den Energieausweis unverzüglich vorlegen, spätestens nach Aufforderung des potenziellen Mieters. Nach Abschluss des Vertrags ist der Energieausweis oder eine Kopie dem Mieter zu übergeben. Dies gilt auch bei Verkauf, Erbbaurecht, Verpachtung oder Leasing. Bestandsmietern muss kein aktueller Energieausweis vorgelegt werden. Dies gilt auch, wenn ihnen in der Vergangenheit ein Ausweis gezeigt wurde.

5. Wann ist der Energieausweis auszuhängen?

In nicht behördlich genutzten Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr und mehr als 500 Quadratmetern Nutzfläche muss ein Energieausweis gut sichtbar ausgehängt werden, sofern er vorliegt. Zusätzliche Erstellungspflichten bestehen nicht. Für behördlich genutzte Gebäude mit ähnlicher Nutzung und mehr als 250 Quadratmetern Nutzfläche ist der Eigentümer zur Erstellung und zum Aushang eines Energieausweises verpflichtet.

6. Inhalt und Aufbau der Ausweise

Die aktuellen Muster der Formulare, nach denen die Ausweise auszustellen sind, werden im Bundesanzeiger <https://t1p.de/geg25> bekannt gemacht. Energieausweise müssen mindestens die Angaben gemäß § 85 GModG enthalten. Dies sind neben der Art des Energieausweises und der Registriernummer die wesentlichen Daten zum Gebäude und zur Wärmeversorgung, das Energielabel mit der Angabe des Energiebedarfs oder Energieverbrauchs, die Vergleichswerte sowie die Effizienzklassen, Angabe zu den Treibhausgasemissionen und – soweit möglich – Modernisierungsempfehlungen. Bei Bestandsgebäuden kann der Aussteller die benötigten Gebäudedaten vor Ort selbst erheben oder sich diese vom Eigentümer übermitteln lassen. Letzteres kann die Kosten des Ausweises erheblich reduzieren und wurde vom Verordnungsgeber nach § 83 Absatz 3 GModG weiterhin zugelassen.

7. Wie lange sind Energieausweise gültig?

Energieausweise verlieren spätestens nach zehn Jahren ihre Gültigkeit. Sobald größere Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude vorgenommen werden, muss ein neuer Energieausweis erstellt werden. Der alte Energieausweis verliert dann mit Fertigstellung der Änderungen seine Gültigkeit.

8. Dürfen alte Energieausweise weiterverwendet werden?

Energieausweise, die ab dem 1. Oktober 2007 ausgestellt worden sind, gelten für eine Dauer von zehn Jahren ab Erstellung weiter. Eine Verlängerung ist nicht möglich.

9. Was passiert, wenn man sich nicht an die Vorgaben hält?

Der Verkäufer, Immobilienmakler, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber ist verantwortlich dafür, dass er den Energieausweis rechtzeitig vorlegt und übergibt. Wer dies vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt, riskiert ein Bußgeld von bis zu 10.000 Euro. Gleiches trifft Eigentümer, die vorsätzlich oder leichtfertig nicht dafür Sorge tragen, dass die von ihnen zur Erstellung eines Energieausweises zur Verfügung gestellten Daten korrekt sind.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

