



Das neue Gebäudeenergiegesetz

– was Makler und Verwalter beachten müssen

Seit dem 1. November 2020 gilt das [Gebäudeenergiegesetz](#). Mit ihm wird unter anderem die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst, die beispielsweise die Ausstellung und den Umgang mit dem Energieausweis regelt (§ 80 GEG). Letztlich werden die bisherigen Regelungen aber fortgeführt, so dass die Einkleidung in ein neues Gesetz und die Neuordnung der Paragraphennummern grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Praxis haben.

Neu ist allenfalls, dass die bisherigen Zweifel, ob bestimmte Pflichten auch für den Makler gelten, beseitigt sind. Dies gilt etwa für die Pflicht, bestimmte [Angaben aus dem Energieausweis, in Immobilieninseraten](#) zu übernehmen (§ 87 GEG), oder den Energieausweis dem Interessenten zu übergeben (§ 80 Abs. 4 GEG). Hier stellt das Gesetz nun klar, dass dies der Fall ist, was aber auch nicht wirklich überrascht, zumal der Bundesgerichtshof bereits seit 2017 den Makler aus wettbewerbsrechtlichen Gründen in der Pflicht sieht, in Immobilienanzeigen die maßgeblichen Angaben aus dem Energieausweis zu übernehmen (BGH, Urteil vom 05.10.2017 – [I ZR 232/16](#)).

Mit der Erweiterung des Adressatenkreises auf Makler ist auch klar, dass diesen – neben einer **Abmahnung** z.B. durch die Deutsche Umwelthilfe (DUH) – ein Bußgeld droht, wenn die Angaben nicht gemacht oder der Ausweis nicht übergeben wird.

Grundsätzlich bestand die Gefahr eines **Bußgeldes** aufgrund des allgemeinen Ordnungswidrigkeitenrechts (§ 14 OWiG) auch schon vorher, so dass auch insoweit keine echte Neuregelung erkennbar ist. Aus Sicht des IVD wäre es wünschenswert gewesen, dass auch Verwalter ausdrücklich in den Kreis der Verpflichteten aufgenommen werden. Dieser Bitte ist der Gesetzgeber nicht nachgekommen, was aber auch nicht unbedingt schädlich ist, da soweit es die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen betrifft, die Rechtsprechung des BGH fort gilt. Verwalter sind daher gut beraten, sich als Verpflichtete zu sehen, auch was die Übergabe bzw. Vorlage des Energieausweises betrifft.

Einer Bitte des IVD ist der Gesetzgeber an anderer Stelle nachgekommen. Und zwar hat der Regierungsentwurf zunächst vorgesehen, dass der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem Käufer beim Verkauf eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen ein **informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis** durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten hat. Diese Vorschrift wurde aus dem Gesetzentwurf entfernt, was zu begrüßen ist, da sie unsinnig ist. Was wäre als nächstes gekommen? Muss der Vermieter oder Makler künftig den Mieter auf das Beratungsangebot des örtlichen Mietervereins hinweisen? Vertretbar wäre allenfalls noch gewesen, dass der Verkäufer oder Makler generell empfiehlt, eine Energieberatung von qualifizierter Seite in Anspruch zu nehmen. Herausgekommen ist nun die Pflicht des Käufers, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zu einer Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und diese das Gespräch kostenlos anbietet (§ 80 Abs. 4 Satz 6 GEG).

Für den Fall des Versäumnisses sieht das Gesetz keine Sanktion vor, so dass die Pflicht nicht mehr als ein milder Appell ist. Für den Makler bietet dies aber die Möglichkeit, sich als kompetenter Berater zu erweisen, indem er auf die grundsätzliche Verpflichtung hinweist und ggfls. ein (kostenloses) Angebot eines Energieberaters parat hat.

Neu ist grundsätzlich die Verpflichtung des Verkäufers oder Vermieters vor Verkauf oder Vermietung, ein Energieausweis zu beschaffen, soweit nicht ein gültiger Ausweis vorliegt (§ 80 Abs. 3 GEG). Hier kann der Makler oder Verwalter Beratungskompetenz beweisen und bei der Beschaffung behilflich sein. Kommt der Verkäufer oder Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist keine Sanktion vorgesehen. Auch ist das Gesetz nicht in der Weise auszulegen, dass Verkauf oder Vermietung unzulässig sind oder der Makler das Objekt nicht anbieten darf. So stellt § 87 GEG – wie der bisherige § 16a EnEV – klar, dass die Pflichtangaben nur zu machen sind, wenn auch ein gültiger Energieausweis vorliegt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, liegt ein Ausweis nicht vor, sind auch keine Angaben zu machen, wobei es ratsam ist, darauf hinzuweisen, dass ein Energieausweis beauftragt wurde, zumal er bei der Besichtigung vorliegen muss.

Erwähnenswert ist bei den weiteren Neuregelungen noch das **Betriebsverbot von bestimmten Heizkesseln** (§ 72 GEG), dass Makler bei Ihrer Beratungstätigkeit berücksichtigen sollten. Ab 2026 dürfen Ölheizungen in Bestands- und Neubauten nur noch eingebaut werden, wenn ein Teil der Wärmeversorgung auch über erneuerbare Energien sichergestellt wird (hybride Anlage) oder ein Anschluss an das Gasnetz- oder Fernwärmenetz nicht möglich ist. Bestehende Öl- oder Gasheizungen dürfen weiter betrieben werden. Nur wenn sie vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen sie grundsätzlich nicht mehr betrieben werden.