

20.07.2020

Antworten auf Fragen von Auftraggebern:

## Gebäude von 1978 wird vererbt und vielleicht abgerissen: Energieausweis-Pflichten nach EnEV

**Autoren:** Rechtsanwalt Dominik Krause, Kanzlei Dr. Monnerjahn und Hirt, Bremen  
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing./UT Austin, Freie Architektin, Stuttgart

### Kurzinfo:

In diesem Praxisbeispiel handelt es sich um ein bestehendes Gebäude aus den 70-er Jahren. Die Eigentümerin ist kürzlich verstorben und die Erben überlegen, das Objekt von einem Bauträger abreißen zu lassen. Es stellt sich die Frage, ob ein Energieausweis benötigt wird – für beide Optionen, d. h. wenn das Gebäude behalten und genutzt oder abgerissen und ein Neubau errichtet wird.

### Fragen:

1. Ist ein Energieausweis auszustellen, wenn das Gebäude abgerissen wird?
2. Ist ein Energieausweis auszustellen, wenn das Gebäude weiterhin besteht und genutzt wird?

### Aspekte:

Energieeinsparverordnung, EnEV, 2014, Energieausweis, Bestand, Baubestand, Altbau, bestehend, Gebäude, Haus, Wohnhaus, Wohnbestand, Baujahr, 70-er, Jahre, Abriss, abreißen, neu, aufbauen, errichten, Pflicht, Erbe, Nachrüstpflichten, nachrüsten, Frist, Eigentümer

## ANTWORTEN:

### Zunächst grundsätzlich:

Für die Beantwortung der Fragen ist der Vorgang der Erbschaft von der weiteren Verwendungsabsicht der Erben hinsichtlich der Immobilie zu unterscheiden.

### 1. Übergang der Immobilie im Wege der Erbfolge

Die Erben sind kraft Gesetzes Eigentümer der Immobilie geworden. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie über die gesetzliche Erbfolge oder ein Testament zu Erben berufen wurden.

→ **Zitat:** Bürgerliches Gesetzbuch BGB,  
§ 1922 Gesamtrechtsnachfolge

„(1) Mit dem Tode einer Person (Erbfall) geht deren Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über.

(2) ...“

Es ist keine Übertragung erforderlich. Die Erben sollten lediglich die Berichtigung des Grundbuchs veranlassen, damit sie über das Grundstück ggf. anderweitig verfügen, also beispielsweise das Hausgrundstück verkaufen oder belasten, können.

Eine Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises im Falle der Erbschaft eines Hauses regelt die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) nicht. Die Vorlage oder Übergabe eines Energieausweises zu verlangen, würde auch dem Sinn des Energieausweises widersprechen. Er soll eine Steuerungsfunktion entfalten. Interessenten sollen – so sie zwischen mehreren Immobilien die Auswahl haben – die energetisch günstigste auswählen. Dies wiederum soll Eigentümer dazu motivieren, ihre Häuser energetisch auf Vordermann zu bringen, um am Markt bessere Chancen zu haben. All das lässt sich im Erbfall nicht realisieren, da die Erben nur die Möglichkeit haben, die Erbschaft anzunehmen oder sie auszuschlagen. Die energetische Qualität der Immobilie spielt hierbei keine Rolle.

## 2. Weitere Verwendung der Immobilie: Abriss

Die Frage nach der Ausstellungspflicht hinsichtlich eines Energieausweises richtet sich für die Erben nach den allgemeinen Vorschriften. Es gelten daher die anlassabhängigen Ausstellungspflichten für Bestandsimmobilien, welche die Verordnung im § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen) regelt.

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

„(1) ...

- (2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen; die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen; der Verkäufer muss den Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens unverzüglich dann vorlegen, wenn der potenzielle Käufer ihn hierzu auffordert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.
- (3) Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem sich mehr als 500 Quadratmeter oder nach dem 8. Juli 2015 mehr als 250 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, der auf behördlicher Nutzung beruht, hat dafür Sorge zu tragen, dass für das Gebäude ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 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 1 ist es ausreichend, von einem Energiebedarfsausweis nur die Seiten 1 und 2 nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 und von einem Energieverbrauchsausweis nur die Seiten 1 und 3 nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 auszuhängen; anstelle des Aushangs eines Energieausweises nach dem Muster der Anlage 7 kann der Aushang auch nach dem Muster der Anlage 8 oder 9 vorgenommen werden.

- (4) 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 3 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.
- (5) ...“

Die Verordnung nennt den Abriss nicht als Anlass für die Erstellung eines Energieausweises. Also ist kein Energieausweis auszustellen. Dieses würde auch für diejenige Praxisbeispiele gelten, in denen Grundstück veräußert wird und der Käufer – im vorliegenden Beispiel der Bauträger – das Gebäude sicher abreißen will. Auch hier kann der Energieausweis seinen Zweck nicht erfüllen.

Die Bundesregierung hat zur EnEV 2007 – als die Verordnung die Energieausweise erstmals einführt – die Möglichkeit des Immobilien-Abrisses in Betracht gezogen und begründet, weshalb kein Ausweis benötigt wird.

→ **Zitat:** Bundesrat-Drucksache 282/07, Begründung zur EnEV 2007 (Seite 121)

„Wird ein Gebäude im Hinblick auf einen bevorstehenden Abriss veräußert, wäre es offensichtlich zweckwidrig, einen Energieausweis zu verlangen. Dazu bedarf es keiner ausdrücklichen Regelung.“

Die energetischen Eigenschaften der Immobilie sind in diesen Fällen gleichgültig. Dem Käufer geht es letztlich nur um das Grundstück.

### 3. Weitere Verwendung der Immobilie: Nutzung in gegenwärtiger Form

Wollen die Erben das Haus anderweitig veräußern oder es im gegenwärtigen Zustand vermieten oder verpachten, müsste eine Energieausweis ausgestellt werden.

Das Gleiche würde gelten, wenn die Erben sich zu einer grundlegenden Sanierung entscheiden, in deren Rahmen für den EnEV-Nachweis nicht das Bauteilverfahren angewendet wird, sondern Berechnungen zum Jahres-Primärenergiebedarf und des Transmissionswärmeverlusts (Wohngebäude) bzw. des Wärmedurchgangskoeffizienten (Nichtwohngebäude) für das gesamte Gebäude durchgeführt werden.

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

„(1) Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt und der Energieausweis oder eine Kopie hiervon übergeben wird. Die Ausstellung und die Übergabe müssen unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. **Die Sätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden, wenn unter Anwendung des § 9 Absatz 1 Satz 2 für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 9 Absatz 2 durchgeführt werden.** Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.“

Nicht zu vergessen sind auch die Nachrüstpflichten im Bestand, welche die EnEV 2014 im § 10 (Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden) regelt.

Ausführliche Informationen finden Interessierte dazu im Experten-Portal EnEV-online.de auf folgender Webseite: [EnEV 2014: EnEV-Nachrüstpflichten im Bestand: Was sollten Eigentümer, Käufer und Erben wissen?](#)

Allerdings hätten die Erben im vorliegenden Praxisbeispiel auch die Chance, die Zwei-Jahre-Frist nach dem Eigentumsübergang wahrzunehmen, wenn das Haus nicht mehr als zwei Wohnungen umfasst und die Eigentümerin am 1. Februar 2002 – als die allererste EnEV in Kraft trat – eine der Wohnungen selbst bewohnte.

Dieses regelt die Verordnung im letzten Absatz des § 10 (Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden), allerdings würde dieses für jeden neuen Eigentümer gelten.

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

- „(4) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang.“

#### 4. Fazit

Für die Erben gelten also keine Besonderheiten.

Der „Erwerb“ der Immobilie im Wege der Erbschaft löst keine Energieausstellungspflicht aus. Sie besteht grundsätzlich nur bei einem Verkauf, einer Vermietung oder bei entsprechender Nutzung durch eine breite Öffentlichkeit, die zu einer Aushangpflicht führt. In Ausnahmefällen kann eine Ausstellungspflicht bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen entstehen.

#### Quellen:

**EnEV 2007:** Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 34, Seite 1519 bis 1563, am 26. Juli 2007. In Kraft vom 1. Okt. 2007 bis 30. Sept. 2009. [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de), nichtamtliche Html-Fassung: [www.enev-online.net/enev\\_2007/index.htm](http://www.enev-online.net/enev_2007/index.htm)

**EnEV 2009:** EnEV 2007 geändert durch die „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 29. April 2009, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 23, Seite 954 bis 989, am 30. April 2009. In Kraft vom 1. Okt. 2009 bis 30. April 2014. [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de), nichtamtliche Html-Fassung: [www.enev-online.org/enev\\_2009\\_volltext/index.htm](http://www.enev-online.org/enev_2009_volltext/index.htm)

**EnEV 2014:** EnEV 2009 geändert durch die „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 18. November 2013, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2013, Teil I, Nr. 67, Seite 3951 bis 3990, am 21. November 2013. zuletzt geändert durch Artikel 3 und 5 der „Verordnung zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz“ vom 25. Oktober 2015, verkündet am 27. Oktober 2015 im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Ver-

lag, Köln, Teil I, Nr. 41, Seite 1789 bis 1791. In Kraft seit 1. Mai 2014.

[www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de), nichtamtliche Html-Fassung:

[www.enev-online.com/enev\\_2014\\_volltext/index.htm](http://www.enev-online.com/enev_2014_volltext/index.htm)

**EnEV ab 2016:** Dies ist keine neue Fassung der Verordnung, sondern bezieht sich auf die Verschärften energetischen Anforderungen der EnEV 2014 ab dem 1. Januar 2016. In EnEV-online finden sich dazu umfangreiche Informationen und Antworten auf Praxis-Fragen:

→ [www.enev-online.com/enev\\_praxishilfen/enev\\_2016\\_neubau\\_wohnbau\\_nichtwohnbau\\_dokumente\\_faq\\_kfw\\_foerderung.htm](http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/enev_2016_neubau_wohnbau_nichtwohnbau_dokumente_faq_kfw_foerderung.htm)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245). [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de), [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de).

#### **Wichtige rechtliche Hinweise:**

Bitte beachten Sie: Sämtliche Verwertungsrechte dieser Publikation liegen beim Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien, Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart. Sie dürfen diese Publikation weder an Dritte weitergeben, noch gewerblich nutzen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Antworten der Autoren den Wissensstand des angegebenen Datums widerspiegeln. Sämtliche Antworten, bzw. Informationen wurden von den Autoren nach bestem Wissen erteilt. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der erteilten Informationen übernehmen wir keine Haftung. Ebenso wenig können wir für die Fehlerfreiheit der veröffentlichten Informationen und Materialien einstehen.

#### **Weitere Informationen:**

Institut für Energie-Effiziente  
Architektur mit Internet-Medien  
Melita Tuschinski  
Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin

Bebelstraße 78, 3. OG  
D-70193 Stuttgart

Tel.: + 49 (0) 711 / 6 15 49 26  
E-Mail: [info@tuschinski.de](mailto:info@tuschinski.de)  
Internet: [www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de)