

# Der Energieausweis

156 6/21

## 1. Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis soll Aussagen über den energetischen Zustand eines Gebäudes treffen. Es ist ein Formular, in dem nähere Angaben zu dem betreffenden Gebäude und Energiekennwerte dargestellt sind. Unter Umständen sind dem Energieausweis auch so genannte Modernisierungsempfehlungen auf einem Beiblatt angefügt, die die Hersteller von Energieausweisen dem Vermieter oder Verkäufer einer Immobilie grundsätzlich mitliefern müssen. Es gibt Formulare für Wohngebäude, Nichtwohngebäude (z.B. Gewerbegebäute) und öffentliche Gebäude (z.B. Schulen). In diesem Infoblatt wird im Folgenden nur der Energieausweis für Wohngebäude näher betrachtet.

Bei der **Wohnungssuche** sollen Mieter ihre Wahl auch vom Energieverbrauch bzw. dem energetischen Zustand des Gebäudes abhängig machen können. Der Gesetzgeber hofft (etwas blauäugig) auf die Selbstregulierungskräfte des Marktes: Dort wo der Energieausweis schlechte Werte ausweist, soll die Nachfrage zurückgehen und den Vermieter zwingen, energiesparende Maßnahmen durchzuführen.

Das verbindliche **Musterformular** zum Energieausweis funktioniert nach dem Prinzip: Je niedriger der Energiekennwert, desto besser ist der energetische Zustand. **Grün ist niedrig, rot ist hoch**. Immobilien mit einem Label im grünen Bereich verursachen rund 15 bis 20 Euro weniger Energiekosten pro Quadratmeter und Jahr als schlecht gedämmte Gebäude. Bei einer Wohnung mit 90 Quadratmetern Wohnfläche sind das jährlich zirka 1.500 Euro.

Allerdings: Der Energieausweis berücksichtigt **nicht individuelles Verbrauchsverhalten** und die Kapriolen der **Witterung**.

Dem Energiepass kann auch nicht entnommen werden, dass in der Wohnung keine **Wärmebrücken** auftreten. Denn, Wärmebrücken sind Baumängel, deren Analyse ganz anders und aufwendiger ist als die Erhebung der für einen Energieausweis nötigen Zahlen.

## 2. Wo ist der Energieausweis geregt?

Gesetzliche Grundlage ist das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**, das am 1.11.2020 in Kraft getreten ist. Der Energieausweis ist in den §§ 79 – 88 GEG geregelt. Davor galten die Vorschriften für Energieausweise der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). In Deutschland sind Energieausweise für Neubauten schon seit 2002

Pflicht. Mit der EnEV 2007 wurden erstmals Bestandsgebäude einbezogen.

**Ab dem 1.5.2021** traten die verschärften Regeln für Energieausweise von bestehenden Wohngebäuden in Kraft. Neu ausgestellte Nachweise müssen dann zusätzliche Angaben zur energetischen Bewertung der Immobilien enthalten – dazu gehören auch Angaben zur Höhe der Treibhausgas (CO<sub>2</sub>)-Emissionen. Weil diese Angabe auf je einen Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes bezogen wird, können die Bewohner ihre CO<sub>2</sub>-Bilanz in den eigenen vier Wänden einfach abschätzen. Für Neubauten gilt die Neuerung für seit November 2020, für Bestandsbauten für ab dem 1. Mai 2021 ausgestellte Energieausweise.

Durch eine vom Gesetzgeber eingeräumte **Übergangsfrist** (§ 112 GEG) fallen Ausweise, die bis zum 30.4.2021 fertiggestellt sind, unter die bisherigen Anforderungen und sind weiterhin 10 Jahre gültig.

## 3. Ist für jede Wohnung ein Energieausweis notwendig?

Nein. Der Energieausweis ist für das **gesamte Gebäude**, nicht für einzelne Wohnungen auszustellen.

Eine wohnungsweise Betrachtung des individuellen Energieverbrauchs eines Haushalts oder gar der zukünftigen Energiekosten ist mit dem Energieausweis nur begrenzt möglich. Denn im weit überwiegend vorhandenen Verbrauchsausweis werden die Durchschnittsverbräuche aller Haushalte über drei Jahre erfasst. Wegen des unterschiedlichen Verbraucherverhaltens und besonderer Heizanforderungen zum Beispiel aufgrund der Lage der Wohnung kann ein unmittelbarer Bezug zum Energiekennwert nicht erstellt werden.

Bei **Eigentumswohnungen** ist der einzelne Wohnungseigentümer vorlagepflichtig. Die Kosten für die Erstellung des Ausweises trägt die Wohnungseigentümergemeinschaft.

Im Falle der **Unter Vermietung** ist dem Gesetz nicht zu entnehmen, ob der Untermieter verpflichtet ist, einen Energiepass dem Untermieter zugänglich zu machen, und ob er gegen den Eigentümer einen durchsetzbaren Anspruch auf Erstellung eines Energieausweises hat.





## 4. Welche Ausweisarten gibt es?

Eigentümer haben grundsätzlich die Wahl, ob sie einen sogenannten Bedarfs- oder einen Verbrauchsausweis erstellen lassen. Während der Bedarfsausweis 400 bis 500 Euro kostet (weil eine Analyse des Gebäudes durch einen Fachmann nötig wird), werden für den Verbrauchsausweis nur maximal 100 Euro fällig. Für Neubauten ist seit dem 1.10.2007 der bedarfsoorientierte Energieausweis vorgeschrieben; bei Bestandsgebäuden reicht dagegen in vielen Fällen der verbrauchsorientierte Ausweis.

Beim Bedarfsausweis wird mittels komplexer Berechnungen der theoretische Energiebedarf des Gebäudes ermittelt, während der Verbrauchsausweis grundsätzlich auf dem tatsächlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre beruht. Im Bedarfsausweis stehen mehr Informationen. Er zeigt den bauphysikalisch berechneten Energiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Welche Mindestangaben zur Ausweisart und zum Gebäude ein Energieausweis enthalten muss, regelt umfangreich § 85 GEG.

## 5. Verbrauchsausweis?

Dem Verbrauchskennwert liegt der Energieverbrauch gemäß der **letzten drei Abrechnungsjahre** für Heiz- und Warmwasserkosten zugrunde. Der energetische Zustand der Bausubstanz wird nicht analysiert.

Der Ausweis sieht vor, dass der jährliche **Leerstand** mit in die Rechnung einfließen muss (§ 82 Abs. 4 GEG). Der Vermieter muss diese Angaben machen, und er haftet für die wahrheitsgemäße Aussage. Diese Werte haben natürlich auch die Heizkostenerfassungsfirmen und können sie deshalb mit in den Verbrauchsausweis einfließen lassen.

Der Verbrauchsausweis zeigt, wie stark die Vornutzer die Heizung aufgedreht haben und damit, wie viel CO<sub>2</sub> tatsächlich ausgestoßen wurde. Was aber natürlich nicht im Verbrauchsausweis steht, ist: Hat es einen kalten oder warmen Winter gegeben? Auch der beeinflusst natürlich den Verbrauch ganz erheblich (obwohl es dafür auch entsprechende Umrechnungswerte gibt). Was bislang bei Bedarfsausweisen schon der Fall ist, gilt ab Mai 2021 auch bei Verbrauchsausweisen: Eigentümer müssen die energetische Qualität des Gebäudes detailliert angeben, inklusive inspektionspflichtiger Klimaanlagen. Auch das Fälligkeitsdatum der nächsten Untersuchung muss festgehalten werden. Neu ist auch: Die Aussteller der Verbrauchsausweise können für die vorgeschriebene Modernisierungsempfehlungen die Gebäude weiterhin vor Ort prüfen, es reichen aber für die Bewertung auch Fotos aus, wenn sie geeignet sind, um passende Maßnahmen zur Modernisierung zu empfehlen (§ 84 GEG).

Teilweise werden Verbrauchsausweise im Internet für weniger als 50 Euro angeboten. Die Anbieter senden den Ausweis mit den ungeprüften Angaben per E-Mail zu, die Fehlerhäufigkeit dabei ist hoch. Für die Fehler haftet rechtlich der Auftraggeber, also meist der Eigentümer, der den Energieausweis dort hat ausstellen lassen.

## 6. Bedarfsausweis?

Hier wird der Energiebedarf auf Grundlage der **Bauunterlagen** bzw. gebäudebezogener Daten unter **standardisierten Rahmenbedingungen** ermittelt.

Der Bedarfsausweis ist verpflichtend für Neubauten und für Bestandsgebäude mit bis zu vier Wohnungen und einem Bauantrag, der vor dem 1.11.1977 gestellt wurde. Wurde das Gebäude bereits nach den Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut, reicht wiederum ein Verbrauchsausweis (§ 80 Abs. 3 GEG). Wenn Altbauten modernisiert oder erweitert werden, ist ein Bedarfsausweis Pflicht. Ausnahme: Es handelt sich lediglich um Maßnahmen, bei denen maximal zehn Prozent der Fläche modernisiert wurden (§ 80 Abs. 2 i.V.m § 48 Abs. 1 Satz 2 GEG).

## 7. Wer erstellt den Energieausweis?

Zugelassene Techniker, Architekten, Ingenieure usw. (vgl. § 88 GEG).

## 8. Muss der Mieter mitwirken bei der Erstellung?

Nein, das ist allein die Sache des Vermieters.

Der Vermieter hat aber einen Anspruch aus Treu und Glauben, dass der Mieter einer Wohnung mit (**Gas-)Etagenheizung**) ihm die Verbrauchsdaten zur Erstellung des Ausweises übermittelt.

## 9. Wer hat Anspruch auf das Einsichtsrecht?

Es gibt kein „Jedermann-Einsichtsrecht“. Der Ausweis ist nur **ernsthaften Mietbewerbern** vorzulegen.

Der **Alt-Mieter** hat keinen nachträglichen Anspruch auf Vorlage. Denn der Energieausweis soll dem Mietbewerber bei der Entscheidungsfindung helfen. Diese ist jedoch mit Abschluss des Mietvertrags beendet.

Die **Vorlagepflicht gilt nur bei Verkauf oder Vermietung**. Sie gilt nicht in den Erwerbsfällen wegen Erbschaft, Schenkung, Zwangsversteigerung, Bestellung eines Wohnrechts oder beim Vorkauf und auch nicht bei Begründung des Mietverhältnisses nach § 1568 a BGB; wohl auch nicht bei Zuweisung einer Werkdienstwohnung nach § 576 b BGB. In allen diesen Fällen hat der neue Wohnungsinhaber keine Auswahl ge-





habt, die er unter Zuhilfenahme des Energieausweises hätte treffen können.

Keine Energieausweispflicht besteht bei unter **Denkmalschutz** stehenden Gebäuden (§ 79 Abs. 4 Satz 2 GEG).

## 10. Muss schon der Wohnungsmakler den Energieausweis vorlegen?

Die Pflicht, bei der Vermietung, Verpachtung oder dem Verkauf eines Wohngebäudes einen Energieausweis vorzulegen, gilt auch für Immobilienmakler (vgl. § 80 Abs. 3 bis 5 GEG; so zuvor schon BGH v. 5.10.2017 - I ZR 229/16 - und - I ZR 232/16 -), allerdings nur, wenn tatsächlich ein Energieausweis vorliegt. Spätestens bei der Besichtigung muss der Energieausweis oder eine Kopie davon deutlich ausgelegt, ausgehängt oder übergeben werden. Findet keine Besichtigung statt, muss der Energieausweis oder eine Kopie davon dem potentiellen Mieter unverzüglich vorgelegt werden.

## 11. Welche Angaben muss ein Wohnungsinserat enthalten?

Hier muss unterschieden werden zwischen Energieausweisen, die **vor und nach dem 1.5.2014** erstellt wurden.

Wurde der Energieausweis vor dem 1.5.2014 erstellt (Gültigkeitsdauer 10 Jahre!), ist in der Immobilienanzeige die Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch) anzugeben. Bei Bedarfsausweisen ist der Endenergiebedarf, bei Verbrauchsausweisen der Energieverbrauchskennwert zu benennen. Ist im Energieverbrauchskennwert der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten, muss er um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäude- nutzfläche erhöht sein. Der Wohnungssuchende kann also von einem Kennwert für Heizung und Warmwasser ausgehen. Ferner sind in den gewerblichen Immobilienanzeigen Angaben zum wesentlichen Energieträger der Heizung (Öl, Gas, etc.) und zum Baujahr des Wohngebäudes zu machen.

Wurde der Energieausweis nach dem 1.5.2014 erstellt, muss neben den obigen Pflichtangaben auch die Energieeffizienzklasse benannt werden. Die Effizienzklassen von A+ bis H sind bei den neuen Energieausweisen mit abzubilden und müssen deshalb auch in den gewerblichen Immobilienanzeigen auftauchen.

## 12. Auf welche Weise hat die Zugänglichmachung zu erfolgen?

Der Vermieter/Makler hat dem Mietinteressenten spätestens bei der Besichtigung (nicht erst bei der Ver-

tragsverhandlung) einen Energieausweis oder eine Kopie davon vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Es besteht keine Verpflichtung, dem Mietinteressenten den Ausweis in **Kopie zu überlassen** (Ein Anspruch auf Aushändigung einer Kopie des Energieausweises besteht aber nach Abschluss des Mietvertrages.).

Findet keine Besichtigung statt, haben Vermieter oder Makler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potentiellen Mieter unverzüglich vorzulegen. Der Energieausweis oder eine Kopie hiervon ist spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potentielle Mieter dazu auffordert.

Die Pflicht zur Vorlage umfasst das gesamte Dokument, also einschließlich der Modernisierungsempfehlungen. Sind energetische Verbesserungen möglich, muss der Ausweis auch diese beinhalten.

## 13. Wie lese ich einen Energieausweis?

Energieausweise müssen gemäß einem Muster erstellt werden. Ob der jeweils dem potentiellen Mieter zugänglich gemachte Ausweis dem Muster entspricht, ergibt sich dadurch, ob er Informationen zu den im Folgenden genannten Punkten beinhaltet.

- **Registriernummer:** Für alle ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweise gilt, dass sie beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) registriert sein müssen, denn das Institut ist in einer ersten Stufe beauftragt, stichprobenhaft die Energieausweise zu kontrollieren. Fehlt die Registriernummer, weil der Energieausweis nicht beim DIBt registriert wurde, so liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.
- **Gültigkeitsdauer:** Energieausweise sind 10 Jahre gültig.
- **Gebäudedaten:** Aufzuführen sind Gebäudetyp, Adresse, Gebäudeteil, Baujahr und Baujahr der Anlagentechnik (Heizung), Anzahl der Wohnungen und die Gebäudenutzfläche. Diese Fläche ist bei Mehrfamilienhäusern das 1,2 Fache der Wohnfläche, bei Ein- und Zweifamilienhäusern das 1,35 Fache.
- **Bedarf oder Verbrauch:** Im Ausweis ist zu erklären, auf welcher Grundlage die Berechnungen erstellt wurden, dem Energiebedarf oder dem Energieverbrauch. Denkbar ist auch, dass beide Berechnungen vorgenommen wurden.
- **Aussteller:** Der Energieausweis muss vom Aussteller, nicht dem Vermieter, unterzeichnet sein. Die





Gruppe möglicher Aussteller ist groß, z.B. Absolventen einer Hochschule der Fachrichtung, Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, etc. oder z.B. Personen, die ein zulassungspflichtiges Gewerbe im Bau oder Ausbau betreiben oder Handwerksmeister der zulassungsfreien Handwerksbetriebe. Fortbildung bzw. Ausbildungsschwerpunkte im Bereich des energiesparenden Bauens sind ebenfalls erforderlich. Es muss auch erkennbar sein, ob die der Berechnung zugrunde liegenden Daten durch den Aussteller oder den Eigentümer erhoben wurden.

- **Energiebedarf:** Der berechnete Energiebedarf wird als Endenergiebedarf und als Primärenergiebedarf ausgewiesen. Als Maßstab für den energetischen Zustand werden beide rechnerischen Kennwerte in der Maßeinheit Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/qm/a) angegeben. Der Energiebedarf wird auf Grundlage von Bauunterlagen und unter Annahmen von standardisierten Bedingungen, z.B. Klimadaten, Nutzerverhalten, Innentemperatur und Wärmegewinne berechnet. Der Primärenergiebedarf umfasst zusätzlich die ökologische Bewertung (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) des Energieträgers (z.B. Gas oder Öl) außerhalb des Gebäudes. Die Angabe des Primärenergiebedarfs ist zwar für den grundsätzlichen Klimaschutz interessant, kann aber zu Missverständnissen führen. So liegt beispielsweise für Gebäude, die mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung versorgt werden, der Primärenergiebedarf unter dem Endenergiebedarf. Beide Kennwerte werden auf einem (Farb-)Bandtacho dargestellt. Diese können dann mit den Kennwerten anderer Ausweise dieser Gebäudeart verglichen werden. Mieter, für die die Ökologie ganz oben steht, sollten Primärenergiekennwerte vergleichen. Allerdings besteht für diese Vergleiche nicht viel Auswahl, denn bei den vermutlich am häufigsten anzu treffenden Ausweisen auf Basis des Verbrauchs ist ein Primärenergiekennwert nicht darstellbar. Mehr Vergleichsmöglichkeiten hat man also, wenn man die Endenergiebedarfskennwerte vergleicht. In diesen Vergleich sind grundsätzlich auch die Verbrauchsausweise einzubeziehen. Ein weiterer Vorteil: Beim Vergleich von Endenergiebedarf und/oder Verbrauch liegt man insgesamt auch näher an einem Heizkostenvergleich. Als weitere Vergleichsmöglichkeit ist im Energieausweis ein kleinerer (Farbband)Tacho mit pauschalen bundesweiten Vergleichswerten des Endenergiebedarfs enthalten. Niedrige Kennwerte befinden sich auf dem Bandtacho, so dieser in Farbe abgebildet ist, im tiefgrünen Bereich. Ein schlechter energetischer Zustand mit hohen Kennwerten ist im gelb/roten Bereich des

Farbbandtachos zu finden.

- **Energieverbrauch:** Alternativ zum o.g. Energiebedarf kann der Aussteller im Ausweis auch einen Energieverbrauchskennwert auf Basis des erfassten Energieverbrauchs des Gebäudes in den drei vorangegangenen Kalenderjahren oder Abrechnungsjahren angeben. Die Ermittlung dieses Kennwertes ist zumindest bei zentralbeheizten Wohngebäuden einfach. Im Ausweis werden für jeden Abrechnungszeitraum, der 12 Monate umfassen muss, die verbrauchte Brennstoffmenge in Kilowattstunden und der Anteil davon für Warmwasser angegeben. Der Verbrauchskennwert pro Jahr ergibt sich aus der Division der verbrauchten Energiemenge durch die Gebäudenutzfläche, multipliziert mit einem Klimabereinigungsfaktor, durch den Temperaturunterschiede zwischen den einzelnen Abrechnungszeiträumen ausgeglichen werden. Der auf dem (Farbband-) Tacho angegebene Verbrauchskennwert ist der Durchschnitt der drei Verbrauchskennwerte aus den angegebenen Abrechnungsjahren. Verbrauchskennwerte mit den auf dem kleinen (Farbband-) Tacho dargestellten bundesweiten Vergleichswerten für Endenergiebedarf in Bezug zu setzen, hält der Berliner Mieterverein allerdings nicht für seriös. Der im Rahmen der Berliner Mietspiegelerhebung ermittelte durchschnittliche Verbrauchskennwert freifinanzierter Wohngebäude liegt inzwischen bei unter 130 kWh/Jahr. Eine Entscheidungshilfe bei der Wahl der Wohnung sollte nur über den Vergleich von Kennwerten aus konkret vorliegenden Ausweisen anderer Wohngebäude erfolgen.
- Längerer Wohnungsleerstand ist durch Verringerung der zugrunde gelegten Fläche angemessen zu berücksichtigen. Verbrauchskennwerte können auch in Gebäuden mit Gassetagenheizungen berechnet werden, wenn der Energieversorger dem Aussteller die aggregierten Verbrauchsdaten für das gesamte Gebäude überlässt.
- **Energieeffizienzklassen:** Energieausweise, die nach dem 1.5.2014 erstellt werden, müssen auch die Energieeffizienzklasse abbilden. Damit soll die Transparenz über den energetischen Zustand vereinfacht werden, denn viele Wohnungsutzer können anhand der Energiekennwerte auf Basis von Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr (kWh/qm/a) keine Bewertung vornehmen.





Folgende Effizienzklassen werden gebildet:

Energieeffizienzklasse	Endenergie in kW/qm/Jahr
A+	unter 30
A	unter 50
B	unter 75
C	unter 100
D	unter 130
E	unter 160
F	unter 200
G	unter 250
H	über 250

Diese Effizienzklassen von A+ bis H müssen auch in Immobilienanzeigen benannt werden, wenn sie im Ausweis abgebildet werden.

## 14. Was sind die Folgen bei unterlassener Zugänglichmachung?

Der Anspruch auf Zugänglichmachung ist **nicht gerichtlich durchsetzbar**. Wird das Zugänglichmachen unterlassen - oder ein gegenüber den GEG-Anforderungen fehlerhaften Ausweis zugänglich gemacht -, kann allerdings ein **Bußgeld** verhängt werden (vgl. § 108 Abs. 1 Nr. 12, 13 GEG). Dies kann bis zu 15.000 € pro Fall betragen. Anzuzeigen ist die Ordnungswidrigkeit bei der zuständigen Behörde. Zuständig für die Ordnungsaufgaben nach der EnEV sind nach dem Zuständigkeitskatalog des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in Berlin (ASOG Bln) die für das Bauvorhaben jeweils zuständigen **Bauaufsichtsbehörden der Bezirke**. Durch ein Nicht-Zugänglichmachen wird die **Rechtswirksamkeit des Mietvertrags** nicht berührt.

## 15. Haben die bloße Erstellung und Zurverfügungstellung des Energieausweises mietrechtliche Folgen?

Nein. Der Käufer oder Mieter kann aus dem Energieausweis **keine Ansprüche** herleiten. Der Energieausweis dient nur der Information und soll ohne weiteres keine zivilrechtlichen Ansprüche des Mieters auslösen. Die energetische Abweichung von den Angaben im Energieausweis allein führen **nicht** zu einem Verstoß gegen das **Gebot der Wirtschaftlichkeit**.

Aus den nach § 84 GEG erfolgten Modernisierungsempfehlungen können weder Neu- noch Bestandsmietter Ansprüche auf **Modernisierung** herleiten.

## 16. Wann hat ein Energieausweis ausnahmsweise mietrechtliche Folgen?

Bei der **ausdrücklichen** Einbeziehung des Energieausweises in den Mietvertrag kann darin eine **zugesicherte Eigenschaft** oder eine Definition der **Sollbeschaffenheit** liegen, die dem Mieter den Erfüllungsanspruch nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB gewährt oder aber zu mindest Ansprüche aus §§ 536, 536 a BGB (Minderung und Schadensersatz) auslöst. Das bedeutet praktisch: Stimmt der tatsächliche energetische Zustand nicht mit den im Energieausweis festgehaltenen Informationen überein, so kann es sich um einen Mangel handeln, beispielsweise dann, wenn ein hoher Verbrauch im Gebäude, ermittelt aus der nächsten Heizkostenabrechnung erheblich abweicht von einem guten Verbrauchskennwert im beigefügten Energieausweis. Voraussetzung ist, dass erkennbar mit dem Ausweis die Zusicherung bestimmter energetischer Eigenschaften verbunden ist.

Andererseits wollen manche Vermieter gerade eben diese Mängelbeseitigungsansprüche ausschließen, in dem Sie dem Mietvertrag einen Ausweis mit einem schlechten energetischen Zustand beifügen. Vorsicht ist für Mieter daher immer dann geboten, wenn ein schlechter Kennwert vertraglich zugesichert wird. Allerdings kann durch die Vereinbarung eines Kennwertes nicht jeder Beseitigungsanspruch für Mängel z.B. an der Gebäudehülle oder der Heizanlage ausgeschlossen werden. So kann auf jeden Fall für neu eintretende Mängel der Kennwert aus dem Ausweis keine Eigenschaftszusicherung darstellen.

## 17. Wer trägt die Kosten für die Erstellung der Ausweise?

Jedenfalls nicht die Mieter. Bei der Wohnraummiete sind die Kosten für die Energieausweise nicht auf die Miete umlegbar, auch nicht als **sonstige Betriebskosten**, weil es schon an dem zur Betriebskostenumlage notwendigen Merkmal des laufenden Entstehens mangelt.

Die Kosten für die Erstellung des Energieausweises sind auch **keine Baunebenkosten**, die nach §§ 559 ff. BGB umlagefähig wären. Diese Kosten sind reine Verwaltungskosten.

