

SGB II 22.18 Leistungen für Unterkunft und Heizung - Vorlage Energieausweis bei Neuvermietung -

50/02-01/20-03

SGB II 22.18

Vers. 004

05.01.2011

Vorlage Energieausweis bei Neuvermietung

1. Allgemeines

Auf Basis der EU-Richtlinie 2002/91/EG vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden -Gebäuderichtlinie- sind die Mitgliedstaaten zur Einführung von Energieausweisen verpflichtet. Im nationalen Recht wurde durch die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden vom 24.07.2007 - Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007)- die Rechtsgrundlage zur verbindlichen Einführung des Energieausweises gelegt. Eine Novellierung erfolgte durch die EnEV 2009 vom 01. Oktober 2009.

Eine Vorlage des Ausweises kann bei einer Neuvermietung oder einem Verkauf eines Hauses bzw. einer Wohnung durch den Käufer oder Mieter verlangt werden.

Die Einführung des Energieausweises erfolgt(e) stufenweise wie folgt:

Ab 01.01.2002	für Neubauten sowie umfassende Modernisierungen, An- und Ausbauten - mit In-Kraft-Treten der EnEV 2002 obligatorisch
Ab 01.08.2008	in Bestandsgebäuden der Baufertigstellungsjahre bis 1965
Ab 01.01.2009	in Bestandsgebäuden der Baufertigstellungsjahre nach 1965
Ab 01.07.2009	für Nichtwohngebäude (z.B. Büro-, Dienstleistungsgebäude)
Freiwillig	für selbstgenutzte Wohngebäude

Der Ausweis dokumentiert den energetischen Zustand von Gebäudehüllen, Heizungsanlagen, Lüftung, Warmwasserbereitung und die Art der eingesetzten Energieträger.

Der Energieausweis für Gebäude gibt Mietern und Käufern von Wohngebäuden die Möglichkeit, den Energiebedarf oder -verbrauch verschiedener Gebäude miteinander vergleichen und bereits beim Kauf oder bei der Anmietung die Energieeffizienz und die damit verbundenen Kosten der Nutzung abschätzen zu können.

Er zeigt Schwachstellen im Haus auf und enthält darüber hinaus qualifizierte Empfehlungen, wie Energie effizienter und letztendlich kostengünstiger genutzt werden kann.

Die Energieausweise geben die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes (kWh pro m² pro Jahr) wieder.

Man unterscheidet zwei Varianten von Energieausweisen:

Der Verbrauchsausweis

Der Verbrauchsausweis gibt nur den Energieverbrauch der bisherigen Bewohner wieder und orientiert sich am Kennwert aus dem witterungsbereinigten, tatsächlichen Energieverbrauch der letzten 3 Jahre.

Der Verbrauchsausweis bildet insofern weniger den Zustand des Gebäudes, als vielmehr die individuellen Verhaltensweisen der Bewohner ab.

Der Bedarfsausweis

Der Bedarfsausweis bewertet die Energieeffizienz eines Gebäudes (Heizungsanlage, Gebäudehülle --Dämmung der Wände, Fenster, Decken etc.--, Baumaterialien, Bauweise, Eigenschaften der Lüftungsanlage, Verwendung regenerativer Energien wie Wärmepumpen oder Solarenergie).

Aus den Gesamtdaten wird berechnet, wie viel Energie für das Gebäude bei durchschnittlichem Nutzverhalten und Klima pro Jahr verbraucht wird. Als Kennzahl wird der Primärenergiebedarf ausgewiesen und ermöglicht den Vergleich mit den Ergebnissen anderer Gebäude.

Zudem gibt der Bedarfsausweis mit Modernisierungstipps alle Potentiale an, die ein Gebäude zum Energiesparen in sich birgt.

Verpflichtete hatten in einer Übergangsphase bis zum 30.09.2008 ein "Wahlfreiheit" zwischen den Ausweisen, können insofern selber entscheiden, ob sie möglichen Kauf- oder Mietinteressenten den Verbrauchs- oder den Bedarfsausweis zugänglich machen.

Für ab dem 01.10.2008 noch auszustellende Ausweise gilt *insofern nachfolgende Regelung*:

- *Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung 1977 oder später errichtet wurden besteht unbefristet Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis*
- *Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten unabhängig vom Baujahr ebenfalls Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis*
- *Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Geltung der Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden sind, ist der bedarfsorientierte Ausweis pflichtig.*

Ausnahme:

Wohngebäude aus dieser Zeit, die bei Baufertigstellung den energetischen Stand der Wärmeschutzverordnung 1977 ausgewiesen haben oder durch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Stand gebracht worden sind. In diesen Fällen besteht ebenfalls Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis.

Ausgestellte Energieausweise haben eine Gültigkeit von 10 Jahren.

2. Rechtsgrundlage

§ 22 SGB II bildet die entsprechenden Rechtsnormen für die Übernahme der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch den Leistungsträger. Hierbei geht diese Norm von einer Übernahme der angemessenen Aufwendungen aus. Die Angemessenheit stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar, der einer vollen gerichtlichen Prüfung unterliegt.

Im Weiteren ist bei einem Wohnungswechsel (Umzug etc.) bzw. einer Neuanmietung von Wohnraum der zuständige Leistungsträger vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen bzw. die Anmietung von der Einholung einer Zusicherung des Trägers abhängig.

3. Verfahrenweise

Bei der Beantragung der Zustimmung zur Anmietung eines neuen Wohnraumes wird die Vorlage einer Kopie des Energieausweises verlangt bzw. es sind entsprechende Angaben aus dem Energieausweis innerhalb der Vermieterbescheinigung anzugeben.

Von der GWSG, der Gemeinnützigen Kreisbau AG sowie der H.& J. Jessen Baugesellschaft mbH&Co. wurde dem Fachbereich 50 und der ARGE eine Liste mit den Angaben aus den Energieausweisen für ihren Häuserbestand zu Verfügung gestellt. Bei Anmietungen von Wohnungen dieser Gesellschaften ist die Vorlage des Energieausweises nicht mehr zu verlangen.

Hierzu sind Leistungsberechtigte, die die Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung einholen wollen, mittels der beigefügten Informationsbroschüre (Flyer) über die Notwendigkeit der Vorlage des Energieausweises bzw. entsprechenden Angaben aus dem Energieausweis des Vermieters innerhalb der Vermieterbescheinigung zu informieren und zu bitten, vom Vermieter die Ausstellung einer Kopie des Energieausweises bzw. Angaben in der Vermieterbescheinigung zu verlangen. Die Mietbescheinigung (Vordruck 00196) wurde hierzu entsprechend angepasst.

Das Verfahren ist mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Haus- und Grundbesitzerverein abgestimmt.

Die Vorlage des Energieausweises dient zur Bestimmung der angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung und ist unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit bei der Entscheidung über die Anmietung des Wohnraumes mit einzubeziehen.

Hierdurch werden Leistungsempfänger und Vermieter bereits zu einem frühen Zeitpunkt in die Entscheidung über die Zustimmung zur Anmietung des Wohnraumes mit eingebunden. Weiterhin erfolgt eine Sensibilisierung des Personenkreises für energie- und somit kostenbewusstes Handeln.

Ist ausweislich des vorgelegten Energieausweises eine Energiekennzahl von mehr als 350 kWh/qm Bezugsfläche jährlich ausgewiesen, wird die Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum grundsätzlich mit der Begründung verweigert, dass die zu erwartenden und im Rahmen der Grundsicherungsleistung zu berücksichtigenden Energiekosten den angemessenen Umfang überschreiten werden. Erfolgt dennoch die Anmietung des Wohnraumes ist der Leistungsempfänger darüber zu belehren, dass für den Fall, dass im Rahmen der Vorlage der Jahresabrechnung die tatsächliche leistungsrechtliche Unangemessenheit festgestellt wird, unmittelbar lediglich die angemessenen Aufwendungen anerkannt werden.

Sofern wegen Unkenntnis oder Versäumnis des Vermieters kein entsprechender Energieausweis vorgelegt werden kann bzw. keine Angaben innerhalb der Vermieterbescheinigung getätigt werden, wird die Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum ebenfalls nur unter der Belehrung des Leistungsempfängers erteilt, dass für den Fall, dass im Rahmen der Vorlage der Jahresabrechnung die tatsächliche leistungsrechtliche Unangemessenheit festgestellt wird, unmittelbar lediglich die angemessenen Aufwendungen anerkannt werden. Eine entsprechende Unterrichtung über die Belehrung erfolgt an den Vermieter innerhalb der Mietzusage.

Die Belehrung ist zur Leistungsakte zu nehmen. Ggfs. sind Konsequenzen bei Vorlage der Jahresabrechnung zu ziehen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit von Energieaufwendungen ist darauf zu achten, dass sich die Abrechnung mindestens über den Zeitraum eines Jahres erstreckt, um einen witterungsbedingten Jahresverbrauch feststellen zu können.

Die Mietbescheinigung (Vordruck 00196) sowie die Mietzusage (Vordruck 50/A127/02) werden entsprechend angepasst.

Die entsprechenden Datenbestände sind statistisch zu erfassen und in die beigefügte Tabelle (Anlage 5.3) einzutragen.

4. Erfassung durch das Jobcenter

Die organisatorische Umsetzung erfolgt durch die Geschäftsführung des Jobcenter in eigener Zuständigkeit.

5. Anlagen

- 5.1 Informationsbroschüre (**Flyer**)
- 5.2 Muster Energieausweis
- 5.3 Tabelle zu Ziffer 3
- 5.4 Mietzusage (Vordruck 50/A/127/02)
- 5.5 Belehrung (Muster)
- 5.6 Vermieterbescheinigung (Vordruck 00196)

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Umstellung auf Bezeichnung Jobcenter
