

Mandanteninformation zum Energieausweis bei Immobilienkaufverträgen

Am **1. Mai 2014** tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt gilt Folgendes:

Der Energieausweis muss **schon in Immobilienanzeigen** erwähnt werden. Die Pflichtangaben sind enthalten in § 16a EnEV.

Anschließend muss der Energieausweis dem Kaufinteressenten bei der Besichtigung der Immobilie vorgelegt und nach Vertragsschluss übergeben werden (§ 16 Abs. 2 EnEV). Die **Vorlage- und Übergabepflicht** besteht unabhängig von einem Verlangen des Käufers.

Ein Verzicht des Käufers auf die Vorlage eines Energieausweises ist ab dem 1. Mai 2014 nicht mehr möglich.

Wer vorsätzlich oder leichtfertig gegen die Vorlage- und Übergabepflicht verstößt, begeht eine **Ordnungswidrigkeit** (§ 27 EnEV).

Keine Energieausweise müssen vorgelegt werden insbesondere für kleine Gebäude mit weniger als 50 qm Wohn- oder Nutzfläche sowie für Baudenkmäler. Weitere Ausnahmen enthält § 1 Abs. 2 EnEV, die aber überwiegend nicht für Wohngebäude gelten.

Ein Energieausweis ist wohl auch nicht erforderlich für sog. Abbruchhäuser, d.h. in Fällen, in denen der Käufer vorhat, ein Wohngebäude komplett abzureißen. Denn die EnEV gilt nach deren § 1 Abs. 2 nur für Gebäude, soweit sie unter Einsatz von Energie beheizt werden.

Energieausweise werden entweder auf Grundlage des Energie**bedarfs** oder des tatsächlichen Energie**verbrauchs** ausgestellt. Welche Berechnungsweise zugrunde zu legen ist und ob ausnahmsweise ein Wahlrecht besteht, hängt davon ab, um welches Bauwerk es sich handelt. Näheres ist geregelt in den §§ 17 ff. EnEV.

Bei mehreren **Eigentumswohnungen** in einem Gebäude muss ein Energieausweis für das gesamte Gebäude erstellt werden, nicht nur für diejenige Eigentumswohnung innerhalb des Gebäudes, die verkauft werden soll.

Energieausweise müssen **Modernisierungsempfehlungen** enthalten (§ 17 Abs. 4 EnEV). Bei Wohngebäuden ist eine Einteilung in **Energieeffizienzklassen** vorgesehen, was Kaufinteressenten den Vergleich und die Einordnung erleichtert.

Der Energieausweis dient nur der Information. Dieser Hinweis findet sich bereits auf dem Energieausweis selbst. Die bloße Vorlage eines Energieausweises ist bei einem normalen Grundstückskaufvertrag nicht als stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung des Inhalts zu werten, dass der Verkäufer für die Richtigkeit des vom Aussteller errechneten Energiebedarfs bzw. -verbrauchs der verkauften Immobilie haftet. Dies wäre auch nicht sachgerecht, denn der Verkäufer, der den Ausweis nicht selbst ausstellt, kann dessen Richtigkeit als technischer Laie in der Regel gar nicht beurteilen. Ferner enthalten die Ausweise nur ungefähre Vergleichswerte.