

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

# HAUSKAUF MIT UND OHNE ENERGIEAUSWEIS

Seit 1. Januar 2009 müssen Verkäufer von Wohnimmobilien dem Kaufinteressenten auf Nachfrage einen Energieausweis vorlegen. Was bedeutet dies in der Praxis?

## 1

### Welche Pflichten treffen den Verkäufer?

Ab 1.1.2009 muss der Verkäufer einer zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie einem Kaufinteressenten auf Anfrage einen Energieausweis vorlegen. Die gleiche Verpflichtung besteht auch bei Neuvermietung. Ausnahmen bestehen noch für Wohneinheiten unter 50 qm, denkmalgeschützte Gebäude und Ferienhäuser. Bei Wohnungseigentumsanlagen wird der Ausweis für das Gebäude ausgestellt. Ab 1.7.2009 unterfallen auch nicht zu Wohnzwecken bestimmte Gebäude der Pflicht zur Vorlage des Energieausweises. Die Ausweise können von Sachverständigen, Architekten, Schornsteinfegern und anerkannten Energieberatern ausgestellt werden und haben 10 Jahre Gültigkeit. Die Kosten für einen standardisierten Energieverbrauchsausweis liegen bei 25 bis 100 Euro.

## 2

### Welche Aussagekraft hat der Ausweis?

Der Energieausweis dient nur der Informationsbeschaffung für den potentiellen Nutzer oder Käufer. Es handelt sich nicht um ein Prüfzeugnis, vergleichbar mit dem TÜV-Siegel für KFZ. Der Ersteller des Ausweises kann sich auf die Angaben des Eigentümers stützen. Er muss diese Angaben nur einer Plausibilitätsüberprüfung. Zu einer Überprüfung vor Ort oder der Anforderung bestimmter Nachweise ist der Aussteller nicht verpflichtet. Der Energieausweis enthält auch keine konkreten Angaben zu etwaigen Mängeln in der Wärmedämmung. Ihm ist auch nicht zu entnehmen, ob etwa Heizkessel oder andere Teile der Wärme erzeugungsanlage noch der Energieeinsparverordnung entsprechen oder ausgetauscht werden müssten. Seit dem 1.11.2004 müssen alle in Deutschland installierten Heizungsanlagen die Anforderungen der Bundesimmissionschutzverordnung erfüllen. Es empfiehlt sich daher, das Baujahr des Heizungskessels zu überprüfen.

# 3

## Welche Risiken bestehen, wenn kein Ausweis erstellt wurde?

Erfahrungsgemäß verfügen ungeachtet der nicht hohen Kosten die Mehrzahl der Verkäufer noch nicht über einen Energieausweis. Sie laufen von daher zunächst Gefahr, sich ein Bußgeldverfahren einzuhandeln. Das Risiko, von Kauf- oder Mietinteressenten auf Vorlage des Ausweises verklagt zu werden, ist dagegen eher gering. Ohnehin legt das Gesetz nicht fest, wann genau der Ausweis vorzulegen ist. Der Verkäufer dürfte daher berechtigt sein, den Ausweis erst bei konkreten Verhandlungen vorzulegen und nicht schon jedweden Interessenten. Der Ausweis kann wohl auch nach Vertragsschluss noch gefordert werden.

# 4

## Haftung für Angaben im Ausweis

Da der Ausweis nach der gesetzlichen Begründung nur Informationszwecken dient, kann eine Haftung des Verkäufers für die Richtigkeit der Angaben kaum geschlussfolgert werden. Dies gilt insbesondere für Berechnungsfehler des Sachverständigen bei Ausstellung des Ausweises. Macht der Verkäufer allerdings dem Sachverständigen Angaben "ins Blaue hinein" oder gibt gar falsche Werte an, so riskiert er, dass ein Käufer den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung anfecht. Dass ein Aussteller für Berechnungsfehlern haftete, wäre durchaus geboten, ist aber höchstrichterlich noch nicht geklärt.

# 5

## Sinnvolle Regeln im Kaufvertrag

Das Thema Energieausweis sollte in einem Kaufvertrag nicht unerwähnt bleiben. Wurde ein Ausweis vorgelegt, sollten die die Parteien darüber verständigen, ob es bei der schlichten Information des Käufers ohne Haftung des Verkäufers bleibt oder die Angaben im Ausweis eine Beschaffenheitsvereinbarung darstellen. Dann muss der Ausweis als Anlage zum Kaufvertrag genommen werden. Hat der Verkäufer keinen Ausweis vorgelegt, so sollte zu seiner Absicherung festgehalten werden, dass der Käufer auf die Vorlage verzichtet und hieraus keine Ansprüche herleitet.

# 6

## Hinweispflicht bei hohen Energiekosten?

Die Höhe Energiekosten sieht man einem Gebäude nicht an. Mängel bei der Wärmedämmung oder der Energieerzeugung sind daher "versteckte Mängel", die der Verkäufer immer offenbaren muss, wenn sie erheblich sind. Dabei sind aber immer die Errichtungszeit des Gebäudes und die zu dieser Zeit geltenden Anforderungen zu berücksichtigen. Ein schlecht isolierter Altbau ist von daher nicht mangelhaft, ein Neubau mit lokalen Problemen der Isolierung schon. Verzichtet der Käufer auf die Vorlage eines Energieausweises, wird er überhöhte Energiekosten später kaum rügen können.

*RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*