

### Pflichten von Verkäufern und Vermietern auf Grundlage der Neuerungen der Energieeinsparverordnung

Thomas Windisch

Köln, 31.10.2014

Die aktuellen Gesetzesänderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind zum 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Aus diesen Neuerungen ergeben sich für die Fälle des Verkaufs oder der Vermietung einer Immobilie beachtenswerte Verpflichtungen des Verkäufers oder Vermieters insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung und die Übergabe von Energieausweisen.

#### Pflichten im Rahmen des Verkaufs von Immobilien

Der Verkäufer einer Immobilie hat einem Kaufinteressenten spätestens bei der Besichtigung des Verkaufsobjektes einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 EnEV). Einzig wenn der Kaufinteressent das Verkaufsobjekt nicht besichtigt, muss der Energieausweis erst zum Zeitpunkt eines entsprechenden Verlangens des Interessenten vorgelegt werden. Nach § 16 Abs. 5 EnEV gelten die vorgenannten Verpflichtungen nicht für kleine Gebäude (Gebäude mit nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und Baudenkmäler. Weitere Ausnahmen bestehen ausdrücklich nicht.

Ein Energieausweis kann grundsätzlich als Bedarfs- oder als Verbrauchsausweis erstellt werden. Hierbei ist die Errichtung eines Energieverbrauchsausweises regelmäßig die kostengünstigere Variante. Allerdings ist in bestimmten Fällen allein die Erstellung von Energiebedarfsausweisen zulässig. Hierunter fallen die Errichtung von Neubauten sowie ältere Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1997 gestellt worden ist, soweit diese nicht schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung mit Stand des 11. August 1977 eingehalten haben oder durch spätere Änderungen mindestens auf ein solches Anforderungsniveau gebracht worden sind.

Eine einschneidende Neuerung stellt die eingeführte Übergabepflicht von Energieausweisen dar. Der Verkäufer hat unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages dem Käufer einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Im Fall der Übergabe eines „alten“ Energieausweises (Energieausweise im Sinne der EnEV zum Stand vor dem 1. Mai 2014, die bis zum Ablauf ihrer Geltungsdauer weiterhin verwendet werden können) ist auch die Mitübergabe der Modernisierungsempfehlungen erforderlich, die bislang noch nicht Bestandteil des Energieausweises selbst waren. Von der Übergabepflicht ausgenommen sind nach § 16 Abs. 5 EnEV n.F. wiederum kleine Gebäude mit nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Baudenkmäler.

Legt der Verkäufer den Energieausweis bei der Besichtigung nicht vor oder übergibt er ihn nicht unverzüglich nach Kaufvertragsabschluss, so begeht er eine Ordnungswidrigkeit. Derartige Verstöße können mit einer möglichen Geldbuße in Höhe von bis zu EUR 15.000,00 geahndet werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Parteien insbesondere einen Verzicht auf die Übergabe des Energieausweises nicht mehr ohne weiteres wirksam vereinbaren können. Sofern Käufer und Verkäufer dennoch in den Kaufvertrag einen Verzicht auf die Übergabe des Energieausweises aufnehmen, bleibt der Kaufvertrag zwar im Übrigen wirksam, die Begehung der Ordnungswidrigkeit durch den Verkäufer wird hierdurch jedoch gerade nicht verhindert. In der notariellen Praxis wird zudem die Beurkundung von Kaufverträgen, die einen Verzicht auf die Übergabe des Energieausweises vorsehen, durch die Notare zunehmend mit Hinweis auf ihre Amtspflichten, auf eine ordnungsgemäße und wirksame Beurkundung des Vertrages insgesamt hinzuwirken, abgelehnt.

## Pflichten im Rahmen der Vermietung von Immobilien

Im Fall der Vermietung treffen die vorgenannten Pflichten hinsichtlich der Vorlage und der Übergabe eines Energieausweises den Vermieter gegenüber dem Mieter vollumfänglich in jeweilig entsprechender Weise (§ 16 Abs. 2 Satz 4 EnEV). Dies gilt insbesondere auch bei der Vermietung einer Wohnung oder eine sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit. Kommt der Vermieter diesen Vorlage- und Übergabepflichtungen nicht nach, begeht er ebenfalls eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu EUR 15.000,00 geahndet werden kann. Der Inhalt und die Ausgestaltung der Vorlage- und Übergabepflichtung des Vermieters knüpfen dabei an die Umstände des konkret geschlossenen Mietvertrages an. Die Vorlage- und Übergabepflichtungen gelten somit auch für einen Untervermieter gegenüber dem jeweiligen Untermieter. Die Übergabepflichtung des Vermieters besteht dabei zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Demgegenüber besitzt der Mieter während eines laufenden Mietverhältnisses keinen weiteren Anspruch auf Vorlage eines Energieausweises.

## Pflichten des Bauherren einer Immobilie

Im Falle der Neuerrichtung eines Gebäudes ist der Bauherr verpflichtet, unverzüglich nach dessen Fertigstellung einen Energieausweis erstellen und sich übergeben zu lassen (§ 16 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 EnEV). Diese Verpflichtung tritt in gleicher Weise bei wesentlichen Änderungen, Erweiterungen oder Ausbauten ein. Auch ein Verstoß gegen diese Verpflichtungen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

## Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Die Energieeinsparverordnung umfasst nunmehr auch Vorgaben zur Aufnahme von Pflichtangaben in Immobilien-

anzeigen (§ 16 a EnEV). Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien (z.B. in Printmedien oder auf kommerziellen Internetseiten) müssen die wesentlichen Daten des Energieausweises der Immobilie erwähnen, sofern ein solcher im Zeitpunkt der Aufgabe der Anzeige bereits vorliegt.

In die jeweilige Immobilienanzeige sind dabei insbesondere folgende Pflichtangaben aufzunehmen:

- (a) die Art des Energieausweises,
- (b) der im Energieausweis genannte Wert des Endenergiebedarfs oder des Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
- (c) die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes
- (d) sowie im Falle von Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr des Gebäudes und die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Für den Fall, dass nur ein „alter“ Energieausweis (nach dem Stand der EnEV vor dem 1. Mai 2014) vorliegt, sind nur die in diesem enthaltenen Daten anzugeben.

Auch hier stellt die Nichtaufnahme der erforderlichen Pflichtangaben in eine Immobilienanzeige eine Ordnungswidrigkeit dar.

Neben der Gefahr, wegen Nichteinhaltung der Pflichtangaben ordnungsrechtlich belangt zu werden, darf nicht vergessen werden, dass entsprechend „fehlerhafte“ Anzeigen durchaus auch ein abmahnwürdiges Verhalten nach dem Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb darstellen können. Um hier Konkurrenten oder auch Verbraucherschutzorganisationen keine Angriffspunkte zu bieten und nicht mit entsprechenden Abmahnkosten belastet zu werden, sollten zukünftig sorgfältig darauf geachtet werden, dass die entsprechenden Pflichtangaben in Immobilienanzeigen enthalten sind.

## Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw den Autoren Herrn Thomas Windisch +49 221 33660-744 oder twindisch@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

### BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin  
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

### ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen  
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

### FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

### HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg  
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

### KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

### MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München  
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90