

# BAUSUBSTANZ

Zeitschrift für nachhaltiges Bauen, Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege



**Sanierung des Sportzentrums Leonberg**

**40 Jahre Baubiologie – das IBN Rosenheim**

**Energieausweis im Bestand – rechtliche Aspekte**

**Das Ornament in der Architektur**



Melita Tuschinski, Dominik Krause

# Der Energieausweis im Bestand beim Verkauf einer Immobilie – rechtliche Aspekte

Architektin Melita Tuschinski im Interview mit  
Rechtsanwalt Dominik Krause

Seit dem 1. Mai 2014 schreibt die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) vor, dass Verkäufer von Gebäuden oder Gebäudeteilen ihren potenziellen Käufern spätestens bei der Besichtigung der Immobilie einen gültigen Energieausweis vorlegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis unverzüglich im Original oder als Kopie übergeben. Es stellt sich die Frage, wie sich die Rechtslage gestaltet, wenn der Käufer nach einiger Zeit feststellt, dass der Energieausweis aufgrund von falschen Gebäudedaten erstellt wurde, dass beispielsweise die Außenwände und die oberste Geschossdecke nicht gedämmt sind.

Melita Tuschinski (MT): Herr Rechtsanwalt Krause, das Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) liegt unserer aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) zugrunde. Im vorhergehenden EnEG 2009 lautete der letzte Satz im § 5a (Energieausweise): »Die Energieausweise dienen le-

diglich der Information«. Dieser Satz entstammt wortwörtlich der EU-Gebäuderichtlinie von 2003, Artikel 7 (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz), Absatz (2), welche das EnEG 2009 hierzulande umsetzte. Diese Aussage fehlt im neuen EnEG 2013 und in der entsprechenden EU-Richtlinie für Gebäude 2010 heißt es nun in Artikel 12 (Ausstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz) in Absatz (7): »Mögliche Rechtswirkungen der Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz bei etwaigen Rechtsstreitigkeiten bestimmen sich nach den nationalen Rechtsvorschriften.« Was bedeutet dies konkret für die Rolle und den Stellenwert des Energieausweises bei Verkauf einer Bestandsimmobilie? Was hat sich tatsächlich geändert?

Dominik Krause (DK): Nach meinem Kenntnisstand haben sich die Rechtswirkungen des Energieausweises nicht geändert. Es wäre auch von der Gesetzgebungstechnik her nicht

möglich, eine solche Regelung in eine Verordnung aufzunehmen. Dafür bedürfte es wohl eines formellen Gesetzes. Möglicherweise ist man davon ausgegangen, dass diese ausdrückliche Festschreibung überflüssig ist. Nach der Begründung der Bundesregierung zur EnEV 2014 ist hiermit jedenfalls keine inhaltliche Änderung bezieht gewesen. Auch die Muster der Energieausweise selbst enthalten nach wie vor den Hinweis darauf, dass es sich lediglich um Informationen handelt. Es kommt daher immer noch auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an, also insbesondere auf das, was die Parteien z.B. im Kaufvertrag jeweils vereinbart haben.

**MT:** Wie gestaltet sich die Lage, wenn sich jemand beispielsweise ein älteres Haus kauft und nach einigen Monaten feststellt, dass die Berechnungen im Energieausweis auf falschen Voraussetzungen beruhen, also dass z.B. die ungedämmten Außenwände und die gleichfalls ungedämmte oberste Geschossdecke im Energieausweis als gedämmte Außenbauteile aufgeführt sind?

**DK:** Da kommt es für zivilrechtliche Ansprüche – also die Ansprüche aus dem Kaufvertrag – vor allem darauf an, welche Rolle der Energieausweis haben soll. Nur weil der Energieausweis entsprechend den Pflichten der EnEV 2014 vorgelegt wurde und wenn sonst keine weiteren Vereinbarungen getroffen wurden, heißt das nicht, dass die Angaben im Energieausweis bestimmen, wie die Immobilie beschaffen sein muss. Das kann im Einzelfall anders zu beurteilen sein. Allerdings kommt es darauf an, was Käufer und Verkäufer besprochen haben und was letztlich im notariellen Vertrag geregelt ist. Der Energieausweis alleine kann allenfalls ein Indiz sein.

**MT:** Sind die Berechnungsgrundlagen für den Energieausweis nicht auch eine Art »Baubeschreibung des Ist-Zustands«, da sie sich auf die bestehende Bausubstanz und die Anlagentechnik zum Heizen, Wassererwärmen, Lüften usw. beziehen?

**DK:** Zivilrechtlich grundsätzlich nicht. Das kann anders zu beurteilen sein, wenn beispielsweise in dem notariellen Kaufvertrag ausdrücklich auf den Energieausweis Bezug genommen wird. Üblicherweise werden notarielle Verträge dermaßen gestaltet, dass man auf den aktuellen Zustand des Hauses hinweist, gegebenenfalls auch auf einen Besichtigstermin Bezug nimmt, bei dem sich der Käufer vom Zustand der Immobilie Kenntnis verschafft hat. Damit ist zumeist ausgeschlossen, dass irgendwelche anderen Umstände oder Urkunden – wie beispielsweise der Energieausweis – zivilrechtlich zur Beschreibung der Eigenschaften der Immobilie zu Rate zu ziehen sind. Ein Mangel

der Kaufsache lässt sich nur mit dem Energieausweis dann grundsätzlich nicht begründen.

**MT:** Ist ein Energieausweis auf der Grundlage von falschen Angaben nicht als eine »Täuschung« des Käufers anzusehen?

**DK:** Die Frage der Täuschung über die Eigenschaften der Immobilie hängt eng mit der Frage zusammen, ob die Beschreibung der Immobilie im Energieausweis auch eine Beschaffungsangabe darstellt, die bei einer entsprechenden Abweichung eventuell zu Gewährleistungsansprüchen berechtigt. Bleibt der Energieausweis ohne besondere Bedeutung, weil er »nur« zur Erfüllung der Pflichten nach der EnEV 2014 vorgelegt wird, spielen die falschen Angaben grundsätzlich nur für den Ausweis selbst eine Rolle. Dieser muss dann gegebenenfalls auf Kosten des Verkäufers neu ausgestellt und dem Käufer zur Verfügung gestellt werden. Allenfalls bei extremen Abweichungen des im Energieausweis beschriebenen Zustands von dem Ist-Zustand des Gebäudes wäre eine Ausnahme denkbar.

**MT:** Ich habe einmal über einen Fall gelesen, bei dem ein Kaufvertrag rückgängig gemacht wurde, weil der Verkäufer dem Käufer bestimmte Mängel verschwiegen hatte. Wie liegt der Fall, wenn die oberste (tatsächlich) ungedämmte Geschossdecke zu einer Nachrüstpflicht führt und laut Energieausweis diese Decke als gedämmt angenommen wurde?

**DK:** Wenn es eine Nachrüstfrist für die Immobilie gäbe, die bereits vor längerer Zeit abgelaufen ist und darüber nicht gesprochen wird, stellt sich die Frage einer Haftung für Arglist, weil es bestimmte Umstände gibt, die ein Eigentümer einer Immobilie dem Käufer auch ohne gesonderte Aufforderung mitteilen muss. Hierzu gehören erhebliche Mängel, die dem Verkäufer bekannt sind und die für den Käufer – z.B. bei einer Besichtigung – nicht ohne Weiteres erkennbar sind. Es kann daher sein, dass eine verpasste Nachrüstpflicht einen solchen Mangel darstellt. Aber auch hier kommt es darauf an, ob es Nachrüstpflichten gibt und ob dem jeweiligen Eigentümer das Versäumen der Nachrüstung zuzurechnen ist, er es insbesondere hätte wissen müssen.

**MT:** Wenn der Käufer nach Monaten zum Verkäufer kommt und ihn auf den fehlerhaften Energieausweis anspricht, wie ist die rechtliche Lage, wenn der Verkäufer sich verwehrt und behauptet, dass der Makler den Energieausweis beauftragt hätte und er damit nichts zu tun hätte? Was sagen Sie als Anwalt dazu?

**DK:** Dass das zunächst mal unerheblich ist, weil die Pflichten zur Vorlage des Energieausweises bei der Besichtigung des Verkaufsobjekts und zur Übergabe des Originals oder einer Kopie nach dem Verkauf dem Verkäufer obliegen.



Foto: M. Tuschinski

Wen er dann damit betraut, den Energieausweis auszustellen ist – im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer – grundsätzlich Sache des Verkäufers. Dass er einen Dritten beauftragt hat, wird er daher grundsätzlich nicht erfolgreich einwenden können.

**MT:** Wenn der Käufer den Aussteller direkt fragt, woher er die Daten für die Energieausweis-Berechnung hätte und der Aussteller zugibt, dass er sich das Haus selbst angesehen hat, dann ist er nicht dafür verantwortlich, dass die Daten auch stimmen? Oder kann er sich auf Unterlagen – wie beispielsweise Pläne – beziehen, die nicht stimmen?

**DK:** Das muss man auseinanderhalten. Soweit es um den Käufer geht, kann der sich zunächst – zumindest wegen des Energieausweises, der offensichtlich falsch ist – an den Verkäufer wenden und hat möglicherweise Anspruch darauf, dass ihm ein zutreffender Energieausweis erstellt und übergeben wird. Dies ist losgelöst von der Frage zu beurteilen, ob die falschen Angaben irgendwelche Auswirkungen auf den Hauskauf, auf den Preis usw. haben. Das sind zwei verschiedene Paar Schuhe. Dann stellt sich die Frage – damit hat aber der Käufer grundsätzlich nichts zu tun –, ob der Verkäufer irgendwelche Ansprüche gegen den Aussteller des Energieausweises geltend machen kann. Nicht der Käufer, sondern der Verkäufer und der Aussteller müssen sich damit auseinandersetzen was »schiefgelaufen« ist. Hier stellt sich möglicherweise auch die Frage, ob falsche Daten des Verkäufers für den Energieausweis verwendet wurden, die vom Aussteller nach einer Plausibilitätskontrolle als unzutreffend hätten erkannt werden müssen. Man muss also klären, woher die falschen Daten stammen, wer sie gestellt hat etc.

**MT:** Einen Energieausweis aufgrund von falschen Angaben auszustellen ist ordnungswidrig im Sinne der EnEV 2014 § 27 (Ordnungswidrigkeiten), Absatz (2) Nummer 7. Die Verordnung verweist auf das EnEG 2013 und diese wiederum setzt bis zu 15 000 Euro als Bußgeld an. Welche Rolle spielen diese Regeln im angedachten Beispiel?

**DK:** Die Ordnungswidrigkeit ist im Falle der Ausstellung eines falschen Energieausweises objektiv begangen. Ob dies auch zu einem Bußgeld führt, hängt maßgeblich davon ab, wie es zu den falschen Angaben gekommen ist. Denn die Ordnungswidrigkeit setzt subjektiv immer auch ein Verschulden des Ausstellers oder des Verkäufers voraus. Mit möglichen Ansprüchen des Käufers gegen den Verkäufer hat dies aber allenfalls am Rande zu tun.

**MT:** Kommen wir nochmals zurück zu den Nachrüstpflichten im Bestand. Wie gestaltet sich die rechtliche Lage zu diesen Aspekten?

**DK:** Wenn die oberste Geschossdecke tatsächlich ungedämmt ist, stellt sich die Frage, ob sie bisher hätte gedämmt werden müssen oder ob die Ertüchtigung erst innerhalb der ersten zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel erfolgen muss. Im letzten Fall ist es grundsätzlich die Sache des Käufers, dieser Pflicht nachzukommen.

**MT:** Vor einigen Monaten fragte ein Leser von EnEV-online an, ob in den Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis auch die Nachrüstpflichten mit angegeben werden müssen. Es handelt sich dabei um die Erneuerung der Heizung, um die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Daches, die Ausstattung der Zentralheizungen mit Thermostaten und die Dämmung der warmen Leitungen und Armaturen in unbeheizten Räumen. Was meinen Sie zu der Frage, ob der Käufer erwarten darf, diese Nachrüstpflichten in den Modernisierungsempfehlungen aufgeführt zu finden?

**DK:** Grundsätzlich sind die Modernisierungsempfehlungen dafür vorgesehen, Maßnahmen aufzuzeigen, die auf freiwilliger Basis zur Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes führen können. Es handelt sich nicht um eine formale Mängelliste o. Ä. Es dürfte aber kein Fehler sein, entsprechende Maßnahmen auch mit aufzuführen.

**MT:** Was können Sie zu diesem Thema aus Ihrer Erfahrung noch hinzufügen?

**DK:** Man wird sich die Frage stellen müssen, und es wird spannend sein zu sehen, wie sich die Bedeutung des Energieausweises tatsächlich weiterentwickelt. Denn der Hintergrund der Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Neuvermietung besteht ja darin,

eine Steuerungsfunktion zu erzeugen, d.h. die Nachfrage nach energetisch günstigen Immobilien zu fördern. Diese Funktion wird der Energieausweis nur dann effektiv erfüllen können, wenn er auch eine verbindlichere Aussagekraft zu den energetischen Eigenschaften eines Gebäudes entfaltet. Wenn er – wie das der heute vorherrschenden Meinung entspricht – nur der Information dient und ohne besondere Vereinbarung keine zivilrechtlichen Wirkungen zeitigt, wird er ein weitestgehend wertloses Papier bleiben.

**MT: Herr Krause, vielen Dank für das Gespräch!**

## Quellen

- [1] EU-Richtlinie 2003: Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, verkündet am 4. Januar 2003, im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, Seite L 1/65 bis 1/71. Sie war vom 4. Januar 2003 bis einschließlich 7. Juli 2010 in Kraft. URL: <http://www.enev-online.de/epbd>
- [2] EU-Richtlinie 2010: Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), verkündet am 16. Juni 2010 im Amtsblatt der Europäischen Union, Seite L 153/13 bis 153/35. Sie ist seit dem 7. Juli 2010 in Kraft. URL: [www.enev-online.de/epbd/2010](http://www.enev-online.de/epbd/2010)
- [3] EnEV 2007: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 34, Seite 1519 bis 1563, am 26. Juli 2007. In Kraft vom 1. Oktober 2007 bis 30. September 2009. URL: [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de); nichtamtliche HTML-Fassung: [www.enev-online.net/enev\\_2007/index.htm](http://www.enev-online.net/enev_2007/index.htm)
- [4] EnEV 2009: EnEV 2007 geändert durch die »Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung« vom 29. April 2009, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 23, Seite 954 bis 989, am 30. April 2009. In Kraft vom 1. Oktober 2009 bis 30. April 2014. URL: [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de); nichtamtliche HTML-Fassung: [www.enev-online.org/enev\\_2009\\_volltext/index.htm](http://www.enev-online.org/enev_2009_volltext/index.htm)
- [5] EnEV 2014: EnEV 2009 geändert durch die »Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung« vom 18. November 2013, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2013, Teil I, Nr. 67, Seite 3951 bis 3990, am 21. November 2013. In Kraft seit 1. Mai 2014. URL: [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de); nichtamtliche HTML-Fassung: [www.enev-online.com/enev\\_2014\\_volltext/index.htm](http://www.enev-online.com/enev_2014_volltext/index.htm)
- [6] EnEG 2005: Neufassung des Gesetzes zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG), verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2005, Teil I, Nr. 56, am 7. September 2005. In Kraft vom 8. September 2005 bis 1. April 2009. URL: [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de); nichtamtliche HTML-Fassung: [www.enevonline.net/praxishilfen/eneg\\_energieeinsparungsgesetz.htm](http://www.enevonline.net/praxishilfen/eneg_energieeinsparungsgesetz.htm)
- [7] EnEG 2009: EnEG 2005 geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009, Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 17, Seite 643–645. In Kraft vom 2. April 2009 bis 12. Juli 2013. URL: [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de); nichtamtliche HTML-Fassung: [www.enevonline.org/enev\\_2009\\_praxishilfen/eneg\\_2009\\_energieeinsparungsgesetz.htm](http://www.enevonline.org/enev_2009_praxishilfen/eneg_2009_energieeinsparungsgesetz.htm)
- [8] EnEG 2013: EnEG 2009 geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 4. Juli 2013, Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2013, Teil I, Nr. 36, Seite 2197–2200. In Kraft seit 13. Juli 2013. URL: [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de); nichtamtliche HTML-Fassung: [www.enev-online.com/enev\\_praxishilfen/eneg\\_novelle\\_im\\_bundesgesetzblatt\\_verkündet.htm](http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/eneg_novelle_im_bundesgesetzblatt_verkündet.htm)

## INFO/KONTAKT



Foto: Wolfram Palmer

Dipl.-Ing./UT Melita Tuschinski  
Freie Architektin

Seit 1996 selbstständig als Freie Architektin in Stuttgart tätig, Schwerpunkt »Energieeffiziente Architektur in Neubau und Bestands-Sanierung mit Internet-Medien«; seit 1999 Herausgeberin und Autorin des führenden Fachportals zur Energieeinsparverordnung [www.enev-online.de](http://www.enev-online.de).

Institut für Energie-Effiziente Architektur  
mit Internet-Medien, Melita Tuschinski,  
Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin  
Bebelstraße 78  
70193 Stuttgart  
Tel.: 0711 6154926  
Fax: 0711 6154927  
E-Mail: [info@tuschinski.de](mailto:info@tuschinski.de)  
Internet: [www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de)



RA Dominik Krause

Partner der Soziätät Krause & Vogt – Rechtsanwälte in Bremen; berät Mandanten vornehmlich im Bereich des Bau-, Miet- und Immobilienrechts; u.a. Herausgeber des Werkes »Sicherer Umgang mit Gewährleistung und Mängelansprüchen in der Baupraxis« sowie Mitautor des Werkes »EnEV und Energieausweise«, beide erschienen im Forum Verlag Herkert.

Krause & Vogt Rechtsanwälte  
Uhlandstraße 45  
28211 Bremen  
Tel.: 0421 4338950  
Fax: 0421 4338985  
E-Mail: [krause@kravo.de](mailto:krause@kravo.de)  
Internet: [www.kravo.de](http://www.kravo.de)