

Energieausweis im Vertragsrecht

Infolge globaler Probleme mit der Nutzung von Energie und dem damit verbundenen Ausstoß von Schadstoffen hat die Europäische Union die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zum Gegenstand einer Richtlinie gemacht.

Nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) ist der Verkäufer oder Bestandgeber verpflichtet, bereits in den Immobilienanzeigen bestimmte Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Objektes anzugeben und beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe (Vermietung/Verpachtung) dieser Objekte dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen.

Ausgenommen von der Angabepflicht von Energieindikatoren in Inseraten und der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind:

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden
- Objektiv abbruchreife Gebäude
- Gebäude für religiöse Zwecke
- Provisorisch für max. 2 Jahre errichtete Gebäude
- Industrieanlagen, Werkstätten, deren Innenraumklima durch Abwärme aufgebracht wird, landwirtschaftliche Nutzungsgebäude
- Ferienhäuser (Energiebedarf unter einem Jahresviertel),
- Freistehende Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche.

Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist ein Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt. Er enthält aber nicht eine Garantie für einen bestimmten Energieverbrauch. Dieser hängt vom jeweiligen Nutzverhalten ab.

Gebäude im Sinne dieses Gesetzes ist eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert (beheizt oder gekühlt) wird und zwar sowohl das Gebäude als Ganzes als auch Gebäudeteile, die als eigene Nutzungsobjekte ausgestaltet sind. Zu den Nutzungsobjekten zählen Wohnungen, Geschäfts- und sonstige selbstständige Räumlichkeiten.

Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien

Bereits in Immobilieninseraten sollen Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (+ fGEE) enthalten sein. Diese Pflicht trifft den Verkäufer oder Bestandgeber und den Immobilienmakler. Sollte ein alter, noch gültiger Energieausweis herangezogen werden, genügt die bloße Angabe des Heizwärmebedarfs. Diese Pflicht besteht auch bei Anzeigen über Objekte im EU-Ausland.

Vorlagepflicht

Bei einem Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und diesen binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss auszuhändigen.

Wird nur ein Nutzungsobjekt in einem Gebäude - wie beispielsweise eine Wohnung oder ein Geschäftslokal - verkauft oder in Bestand gegeben, kann diese Verpflichtung erfüllt werden, indem entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines **vergleichbaren** Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des **gesamten** Gebäudes ein Ausweis vorgelegt wird.

Auch für den Verkauf oder die In-Bestandgabe eines Einfamilienhauses kann die Gesamtenergieeffizienz entweder dieses Hauses oder eines **vergleichbaren** anderen Hauses angegeben werden. Diesfalls hat aber der Ausweisersteller die Ähnlichkeit beider Häuser (Gestalt, Größe, Energieeffizienz, Lage, Standortklima) zu bestätigen.

Rechtsfolge der Ausweisvorlage

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, gelten die darin angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude als vereinbarte Eigenschaften. Da es aber möglich ist, dass die ermittelten Kennzahlen von den konkreten realen Gegebenheiten abweichen können (bei der Berechnung sind Standardannahmen heranzuziehen), ist eine gewisse Bandbreite zu berücksichtigen, innerhalb derer Energiekennwerte angegeben werden können und noch nicht von einem Mangel am Gebäude oder Nutzungsobjekt ausgegangen werden kann.

Liegen die tatsächlichen Energiewerte außerhalb der gebilligten Bandbreite, stehen dem Käufer oder Bestandnehmer neben seinen Ansprüchen aus der Gewährleistung aber auch Schadenersatzansprüche auf Grund des unrichtigen Energieausweises zu. Der Aussteller haftet für die Richtigkeit des Energieausweises.

Achtung: Vereinbarungen, die die Gewährleistungs- und Schadenersatzrechte des Käufers oder Bestandnehmers einschränken oder ausschließen, sind im Rahmen des Anwendungsbereichs des KSchG, also zwischen Unternehmern und Konsumenten, unwirksam! Dies gilt jedoch nicht für Vereinbarungen zwischen Unternehmern und Privaten jeweils untereinander.

Rechtsfolge unterlassener Vorlage oder Aushändigung

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Weist das Gebäude diese Eigenschaften nicht auf, stehen dem Käufer oder Bestandnehmer wiederum Ansprüche aus der Gewährleistung und/oder Schadenersatz zu.

Wird trotz Aufforderung noch immer kein Energieausweis ausgehändigt, kann der Käufer oder Bestandnehmer entweder die Ausweisaushändigung gerichtlich erzwingen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen 3 Jahre nach Vertragsabschluss ersetzt begehren.

Gewährleistung

Weist das Gebäude keine entsprechende Energieeffizienz auf, kann die Behebung dieses Mangels zunächst durch Verbesserung (Renovierung oder Sanierung) z.B. durch Anbringung einer Wärmedämmung, Austausch von Fenstern, Erneuerung von Heizungsanlagen etc. verlangt werden. Ist eine Sanierung nicht möglich oder weigert sich der Verkäufer/Bestandgeber, kann der Käufer/Bestandnehmer Preis- (Zins-) minderung oder Wandlung, das heißt Auflösung des Vertrages, verlangen.

Gewährleistungsausschluss

Außerhalb des Anwendungsbereiches des Konsumentenschutzgesetzes, also bei Verträgen zwischen Unternehmern oder auch zwischen zwei Privatpersonen, ist der Ausschluss der Gewährleistung vertraglich möglich. Dem Gewährleistungsausschluss sind hier aber die allgemein gültigen Grenzen der Sittenwidrigkeit oder gröblichen Benachteiligung in allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern gesetzt.

Schadenersatz

Wird ein Gebäude übergeben, das aufgrund schlechterer energietechnischer Eigenschaften als im Energieausweis ausgewiesen einen geringeren Verkehrswert aufweist als vereinbart, entsteht dadurch ein Schaden. Wurde dieser vom Übergeber schuldhaft verursacht, steht neben Gewährleistungsansprüchen grundsätzlich auch Schadenersatz zu. Dieser Schadenersatzanspruch besteht in erster Linie auf Mängelbehebung, d.h. Reparaturen und Nachrüstungen und in zweiter Linie in Geldersatz. Diesen Ersatzanspruch kann der Käufer/Bestandnehmer sowohl gegen seinen Vertragspartner, dem Verkäufer oder Bestandgeber aber auch gegen den Aussteller des Energieausweises geltend machen.

Wer ist befugt, einen Energieausweis zu erstellen?

Ungeachtet landesrechtlicher Bestimmungen sind zur Ausstellung von Energieausweisen folgende **Gewerbetreibende** befugt:

- Baumeister
- Elektrotechnik
- Gas- und Sanitärtechnik
- Heizungstechnik
- Kälte- und Klimatechnik

- Lüftungstechnik
- Holzbau-Meister
- Ingenieurbüros (beratende Ingenieure) sind insbesondere auf folgenden Fachgebieten qualifiziert und berechtigt, Energieausweise zu erstellen:
 - Bauphysik
 - Elektrotechnik
 - Gebäudetechnik (Installation, Heizungs- und Klimatechnik)
 - Innenarchitektur
 - Maschinenbau
 - Technische Physik
 - Umwelttechnik
 - Verfahrenstechnik
- Rauchfangkehrer: Ausstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz bestehender Wohngebäude ausgenommen Neubauten und baubewilligungspflichtige Änderungen von Bauwerken
- Hafner: Ausstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ziviltechniker

Berechtigt sind Ziviltechniker mit einschlägiger Befugnis, wie insbesondere:

- Architekten,
- Zivilingenieure und Ingenieurkonsulenten für
- Bauingenieurwesen
- Wirtschaftsingenieurwesen –Bauwesen
- Technische Physik
- Verfahrenstechnik
- Maschinenbau
- Gebäudetechnik

Haftung für den Inhalt eines Energieausweises

Wer einen Energieausweis ausstellt, haftet für die Richtigkeit des Inhalts (Energiekennzahlen etc.) im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistungspflicht gegenüber seinem Auftraggeber. Dieser kann Verbesserung/Korrektur verlangen. Ist dies nicht möglich (was unwahrscheinlich ist) oder verweigert der Aussteller die Korrektur, kann Preisminderung oder Aufhebung des Vertrages verlangt werden. Da eine Preisminderung für einen falschen Energieausweis keinen Sinn macht, wird als letzte Konsequenz nur die Aufhebung des Vertrages über die Erstellung eines Energieausweises übrig bleiben.

Der Aussteller eines Energieausweises haftet darüber hinaus im Rahmen der sogenannten Sachverständigenhaftung für Schäden, die aufgrund seines falsch ausgestellten Energieausweises z.B. durch Berechnungsfehler entstanden sind sowohl dem Verkäufer oder Bestandgeber, wie auch gegenüber dem Käufer oder Bestandnehmer.

Wer bezahlt den Energieausweis?

Laut Energieausweisvorlagegesetz ist keine Regelung für die Kostentragung vorgesehen.

Wird für den Verkauf eines Gebäudes ein Energieausweis benötigt, wird der Verkäufer einen qualifizierten Sachverständigen mit der Erstellung beauftragen und das zu leistende Honorar zunächst selbst bezahlen. Ob diese Kosten zum Teil oder zur Gänze vom Käufer erstattet werden, hängt von der Gestaltung des Kaufvertrages ab.

Bei Mietverträgen im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sind die für die Erstellung des Energieausweises entstehenden Kosten vom Vermieter zu tragen. Diese Kosten sind Erhaltungsaufwand und keine Betriebskosten. Der Vermieter kann aber diese Kosten grundsätzlich als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung ansetzen. Verrechnet werden können dabei nur die angemessenen Kosten der Energieausweiserstellung. Außerhalb des Vollenwendungsbereichs sowie bei Pachtverträgen sollte eine vertragliche Überwälzung der Kosten möglich sein.

Strafbestimmungen

Hündigt der Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler entweder einen Energieausweis, der älter als 10 Jahre ist, oder keinen Energieausweis aus, begeht er zumindest eine Verwaltungsübertretung und ist mit Geldstrafe bis zu 1.450 EUR zu bestrafen.

Stand: 14.09.2021