

Der Energiepass und seine rechtlichen Konsequenzen

Rechtsanwalt Dr. sc. jur. Eckhard Heinrichs
Kanzlei Dr. Heinrichs, Haldensleben



Inhaltsverzeichnis:

- Einführung
- 1. Juristische und ökologische Grundlagen für die Erstellung von Energiepässen
 - 1.1. Rechtsquellen
 - 1.2. Wesen und Arten des Energiepasses
 - 1.3. Ökologische und ökonomische Gesichtspunkte
- 2.1. Vertragliche Pflicht zur Vorlage des Energiepasses
- 2.2. Zusicherung der energetischen Beschaffenheit
- 2.3. Energetische Beschaffenheit – Energiepass – Mangel
- 2.4. Haftung des Verkäufers / Vermieters für fehlerhaften Energiepass
- 3. Abschließende Bewertung und Empfehlungen

1. Juristische und ökologische Grundlagen für die Erstellung von Energiepässen

1.1. Rechtsquellen

Was die Einführung von Energiepässen anbelangt, heißt es in Art. 7

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer bzw. dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises darf zehn Jahre nicht überschreiten.

(2) Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss Referenzwerte wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte enthalten, um den Verbrauchern einen Vergleich und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zu ermöglichen. Dem Energieausweis sind Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz beizufügen. Die Energieausweise dienen lediglich der Information; etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieser Ausweise bestimmen sich nach den einzelstaatlichen Vorschriften.

§ 16

Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

- (1) Wird ein Gebäude errichtet oder geändert und werden im Zusammenhang mit der Änderung die nach § 9 Abs. 2 erforderlichen Berechnungen durchgeführt, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des künftigen oder vorhandenen Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten oder geänderten Gebäudes gemäß den §§ 17 und 18 ausgestellt wird. Wird das beheizte oder gekühlte Volumen eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert und werden dabei Berechnungen nach § 3 Abs. 2 oder 5 Satz 2 oder § 4 Abs. 3 für das gesamte Gebäude durchgeführt, ist Satz 1 entsprechend anzuwenden.

Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

(2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück, selbstständiges Eigentum an einem Gebäude oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem Kaufinteressenten einen Energieausweis gemäß § 17 sowie § 18 oder § 19 zugänglich zu machen. Satz 1 gilt entsprechend für den Eigentümer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit.

(3) Für Gebäude mit mehr als 1000 m² Nettogrundfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden, sind Energieausweise nach dem Muster des Anhangs 7 auszustellen. Der Eigentümer hat den Energieausweis nach dem Muster des Anhangs 7 an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen; der Aushang kann auch nach dem Muster des Anhangs 8 oder 9 vorgenommen werden.

(4) Auf kleine Gebäude im Sinne des § 8 Satz 2, die frei stehen, sind die Vorschriften dieses Abschnitts nicht anzuwenden.

Danach ist

beim Verkauf,

der Vermietung,

Verpachtung

oder Leasing von Gebäuden u.ä.

der Energieausweis/Energiepass zugänglich zu machen, d.h. zur Einsicht vorzulegen.

1.2. Wesen und Art des Energiepasses



Der Energiepass soll Aufschluss über die energetischen Verhältnisse des Gebäudes oder der Wohnung geben.

Sein Kernstück sind die Angaben über den Energiekennwert^o 1.

Es handelt sich hierbei um die im Laufe eines Jahres auf die Wohnfläche bezogen benötigte Energie für die Beheizung (ggf. die Warmwasserbereitung) des Gebäudes.

- realen Verbrauch
 - Normverbrauch

Dementsprechend unterscheidet man zwischen
Verbrauchs- und Bedarfspässen.



1.3. Ökologische und ökonomische Gesichtspunkte

Um diesen Marktmechanismus zu fördern, soll derjenige, der eine Immobilie als Käufer oder Mieter sucht, zwingend über die energetische Beschaffenheit des Kauf- oder Mietgrundstücks informiert und damit in seiner Entscheidung beeinflusst werden.

- Der Energiepass wird damit gleichsam ein **Gütesiegel des Gebäudes.**

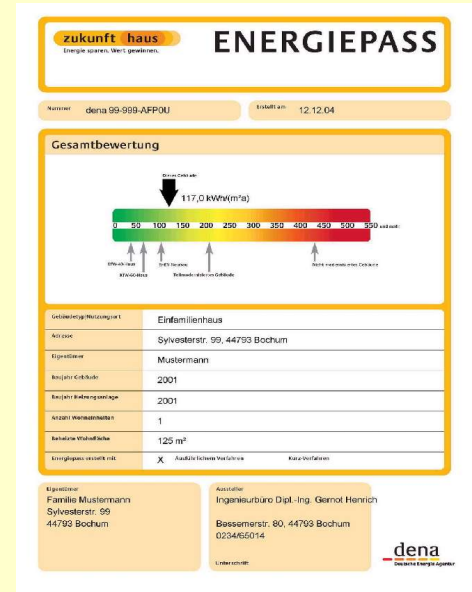
1.4. Auswirkungen des Energiepreises auf die Immobilienwirtschaft

Mietwohnungsbestand in mittleren und größeren Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohneinheiten; das sind etwa 6% des Gebäudebestandes.

Zieht man nur den Mietwohnungsbestand mit mehr als 12 Wohneinheiten in Betracht, so wird rund 1% des Gebäudebestands betroffen, mithin ca. 180.000 Gebäude.

wie

- Architekten,
- bauvorlagenberechtigte Bauingenieure
- oder Energieberater im Handwerk (z.B. Schornsteinfegermeister)



zwischen 300 € und 1.500 €

Diese Kosten können nicht isoliert nach § 559 BGB auf die Mieter abgewälzt werden; denn sie sind nicht durch bauliche Maßnahmen veranlasst.

2. Energiepass und Gewährleistung

2.1. Vertragliche Pflicht zur Vorlage des Energiepasses

ergibt sich

aus der Energieeinsparverordnung 2004
(für Neubauten)
und 2007 (für grundsätzlich alle Gebäude).

- beschränkt sich durch Vorlage des Passes „beim Verkauf“ und „bei der Vermietung“ .

Beim Verkauf:

Der Energieausweis ist vorzulegen vor dem Abschluss des Vertrages

- Bei der Vermietung, Verpachtung, Leasing: Aus der beschränkten Gültigkeitsdauer des Energiepasses von 10 Jahren folgt, dass der Mieter nach Ablauf dieser Frist die Vorlage des aktualisierten Passes verlangen kann.

Ein Anspruch des Mieters auf Erstellung eines Energiepasses besteht nicht.

Dem Mieter ist es aber freigestellt, mittelbar durch Anzeige bei der Behörde die Erstellung des Passes zu bewirken.

2.2. Zusicherung der energetischen Beschaffenheit



wenn der Verkäufer / Vermieter die energetische Qualität
nicht nur werbend hervorhebt,
sondern zu verstehen gibt, dass er für sie auch
einstehen will.

Dafür kann sprechen, dass der Energiepass dem **Kauf-**
oder Mietvertrag als Bestandteil beigefügt wird.

2.3. Energetische Beschaffenheit – Energiepass – Mangel

Ist ein Gebäude mangelhaft, wenn der
Energiepass ein negatives energetisches
Ergebnis ergibt?

Stellt sich heraus, dass der Energieverbrauch höher ist als er im Energiepass ausgewiesen ist, so kann das daran liegen, dass der Pass unrichtig erstellt worden ist oder im Nachhinein gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstoßen worden ist.

Gewährleistungsrechtliche Folgen ergeben sich hieraus nicht.

Ein Verstoß des Vermieters gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit wirkt sich nur aus, soweit der Mieter Kostenträger ist, und findet seinen Niederschlag in der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung.

Ist der Mieter selbst für die Wärmeversorgung verantwortlich, indem er unmittelbar einen Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen hat, ist der erhöhte Wärmeverbrauch infolge der ungünstigen energetischen Eigenschaften des Mietgebäudes ein Mangel.

War er bei Vertragsabschluss nicht erkennbar, weil der Energiepass fehlerhaft erstellt worden ist, kann der Mieter auf Gewährleistungsrechte zurückgreifen. ohne deren Ausschluss nach § 536b BGB befürchten zu müssen.

2.4. Haftung des Verkäufers / Vermieters für fehlerhaften Energiepass

Die Vorlage des Energiepasses soll sich auf die Abschlussbereitschaft des Kauf- bzw. Mietinteressenten auswirken.

Wird er hierzu durch unrichtige Angaben verleitet, so kann der Verkäufer / Vermieter wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen nach §§ 241 Abs. 2, 311 BGB schadensersatzpflichtig werden, sofern ihn oder eine Person, für deren Verhalten er nach § 278 BGB einzustehen hat, ein Verschulden trifft. Zu diesem Personenkreis zählen insbesondere diejenigen, die der Vermieter mit der Erstellung des Energiepasses beauftragt hat.

3. Abschließende Bewertung und Empfehlungen

Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehle ich, bei Mietverträgen (und analog auch bei Kaufverträgen) folgende Regelung aufzunehmen:

„Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Abs. 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter / Käufer bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information vorgelegt.

Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.“

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

Dieser Vortrag wird veröffentlicht
bei Haus & Grund
unter
www.hugsa.de