

Falscher oder ungültiger Energieausweis – was bedeutet das für Eigentümer?

Hamburg, 14.08.2018

Wer sein Haus verkaufen oder eine Wohnung vermieten will, benötigt seit 2014 einen Energieausweis, das schreibt die Energiesparverordnung (EnEv) vor – und das weiß inzwischen auch so gut wie jeder Eigentümer. Anhand der Angaben in den Dokumenten sollen Käufer oder Mieter abschätzen können, welche Kosten für Warmwasser, Heizung & Co. bei der Immobilie ihrer Wahl anfallen. Was viele Eigentümer nicht wissen: Im Juli 2018 sind die ersten Energieausweise ausgelaufen, da die Dokumente nur jeweils 10 Jahre gültig sind. Betroffene Eigentümer, die verkaufen oder neu vermieten wollen, sollten sich um einen neuen Ausweis kümmern. Aber was passiert eigentlich, wenn ein gültiger Energieausweis nicht rechtzeitig zur Hand ist oder die Angaben nicht korrekt sind? Immoverkauf24 klärt auf.

Wenn ein [Energieausweis](#) nicht rechtzeitig vorliegt oder nicht korrekt ist, droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro – so besagt es die EnEv 2014 in §27. Ein Strafgeld kann gegen die Aussteller von Energieausweisen verhängt werden, aber auch gegen die Immobilienbesitzer selbst.

Treffen kann das Verkäufer oder Vermieter von Bestandsimmobilien, ...

- die falsche Daten für Energieausweise im Bestand bereitstellen
- oder den Energieausweis bzw. eine Kopie bei Verkauf, Neuvermietung oder Neuverpachtung nicht wie gefordert vorlegen, und zwar spätestens bei Besichtigung der Immobilie,
- oder den Energieausweis im Original nach Verkauf, Neuvermietung oder Neuverpachtung nicht wie gefordert übergeben
- oder die in Anzeigen in kommerziellen Medien die Energiekennwerte des Energieausweises nicht wie gefordert angeben (das gilt auch für Makler, sie sind allerdings aus wettbewerbsrechtlichen Gründen und nicht durch die EnEv verpflichtet).

Behörden kontrollieren Energieausweise – jedenfalls formal

Seit 2014 erhalten Energieausweise eine Registriernummer, mit deren Hilfe Behörden stichprobenartige Kontrollen der Energieausweise vornehmen, um deren Qualität zu kontrollieren und zu sichern. Für das Eintragen der Registriernummer und die Übersendung einer Kopie an die Behörden ist der Aussteller des Energieausweises verantwortlich. Aber wie gut funktioniert dieses Kontrollinstrument?

„Aus unseren täglichen Gesprächen mit Immobilieneigentümern ergibt sich, dass von offizieller Seite gegen die Eigentümer selbst bisher so gut wie nie Bußgelder verhängt werden“, sagt Niels Jacobsen, Geschäftsführer von immoverkauf24. „Denn die stichprobenartigen Überprüfungen von Energieausweisen durch die Länder scheinen keine Konsequenzen zu haben – das jedenfalls legen Erläuterungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) nahe.“

Erstmals am 1. März 2017 waren die Länder verpflichtet, der Bundesregierung wesentliche Erfahrungen mit den Stichproben zu berichten, danach hat das alle drei Jahre wieder zu erfolgen. Einige Politiker der Grünen erkundigten sich in Form einer [Kleinen Anfrage im April 2018](#), was die Evaluierung dieser Stichproben ergeben habe. Die Antwort des BMWi beginnt verheißungsvoll: „Aus allen Bundesländern liegen Erfahrungsberichte

Hamburg, 14.08.2018

oder Mitteilungen über den Stand bei der Erarbeitung der Erfahrungsberichte vor.“ Und weiter: „Die Berichte geben einen guten Überblick über die Durchführung der Stichprobenkontrollen und die Kontrollverfahren in den Bundesländern.“

Die Stichproben lassen keine Rückschlüsse auf die Qualität der Energieausweise zu

Jedoch heißt es dann: „Generelle Rückschlüsse auf die Qualität von Energieausweisen insgesamt lassen sich anhand der Berichte nicht ziehen.“ Genau diesem Zweck sollen die Stichproben durch die Bundesländer jedoch dienen. Warum die Qualität der Energieausweis nicht bewertet werden kann, wird nicht erläutert. Man könnte vermuten, dass die Stichproben erhoben, aber nicht ausgewertet wurden. Dass jedenfalls würde erklären, warum das BMWi trotz vorliegender Stichproben keine Rückschlüsse ziehen kann. Für die Veröffentlichung der Ergebnisse sind laut BMWi die Bundesländer selbst zuständig, und die scheinen bisher kein Interesse daran zu haben. Eine Aussage, die Rückschlüsse über die Qualität der Energieausweise zulässt, lässt sich in der Antwort des BMWi aber doch noch finden: „In die Arbeiten zu der in dieser Legislaturperiode anstehenden Novellierung des Energieeinsparrechts für Gebäude durch ein neues Gebäudeenergiegesetz gehen Überlegungen ein, strengere Sorgfaltspflichten für die Aussteller von Energieausweisen festzulegen.“

„Zusammenfassend kann man sagen, dass Eigentümern, die nicht rechtzeitig einen gültigen Energieausweis vorlegen, bisher eher kein Ungemach durch Behörden droht“, sagt Niels Jacobsen, „wohl aber von anderer Seite: Denn Mieter und Käufer können unvollständige oder fehlerhafte Angaben im Energieausweisen auch selbst zur Anzeige bringen und Verkäufer verklagen.“

Einige Käufer haben bereits wegen unzureichender Energieausweise geklagt

Entsprechende Klagen von Käufern, die wegen fehlerhafter Energieausweise eine Minderung des Kaufpreises oder eine Gewährleistung erreichen wollten, scheiterten zwar in der Vergangenheit (z.B. OLG Koblenz, Urteil vom 04.08.2016 - 1 U 136/16 oder OLG Schleswig, Urteil vom 13.03.2015 - 17 U 98/14). Auf den Prozess verzichtet hätten die betroffenen Verkäufer bestimmt dennoch gerne. Zudem ist nicht auszuschließen, dass eine weitere Klage eines Käufers zum Erfolg führt.

Verkaufswilligen Eigentümern von gebrauchten Immobilien ist deshalb zu raten, im Kaufvertrag den Haftungsausschluss auch auf Angaben im Energieausweis zu erweitern. Auf der anderen Seite können sich Käufer einer Immobilie die Angaben im Energieausweis als Teil der Beschaffenheit der Immobilie zusichern lassen.

Über immoverkauf24

[immoverkauf24](#) ist ein auf den [Immobilienverkauf](#) und die [Immobilienfinanzierung](#) spezialisiertes Expertenportal. Rund 500.000 Nutzer finden hier monatlich Beratung zum Immobilienverkauf, zur [Wertermittlung](#) oder zur [Baufinanzierung](#) – ob online im Ratgeberbereich oder durch einen persönlichen Ansprechpartner. immoverkauf24 wurde 2011 als erstes auf den Immobilienverkauf spezialisiertes Onlineportal von Dr. Niels Jacobsen gegründet und umfasst ein Team von rund 40 Mitarbeitern am Standort Hamburg und mehr als 700 Regionalpartnern vor Ort, bestehend aus Sachverständigen und Immobilienmaklern.