



13.08.2022

Fehlerhafter Energieausweis

Rechtsanwalt Dominik Krause, von der Kanzlei Dr. Monnerjahn und Hirt, Bremen, antwortet auf Fragen zu Praxisbeispielen

© Collage: M. Tuschinski, © Foto: Bundesanzeiger und vektor - Kaesler Media

Kurzinfo

Ein ausgestellter Energieverbrauchsausweis aus dem Jahre 2017 für ein Einfamilienhaus (EFH) wurde im Rahmen des Hauskaufes dazumal erstellt und den Käufern ausgehändigt.

Erst nach Jahren fiel Letzteren auf, dass bei der Berechnung des Ausweises falsche Basisangaben zur Gebäudenutzfläche zugrunde gelegt wurden. Dies wirkte sich erheblich auf den Energieverbrauchskennwert des Gebäudes.

Es stellt sich die Frage wer für die Korrektur zuständig ist sowie bei welcher Behörde sich Betroffene beschweren können.

Pflicht des Verkäufers

Ist der ehemalige Eigentümer des Hauses verpflichtet einen korrekt ausgestellten Energieverbrauchsausweis zu überreichen, bzw. den unkorrekten Ausweis beim Austeller zu monieren?

Der Verkäufer ist verpflichtet, einen Energieausweis ausstellen zu lassen und diesen bzw. eine Kopie hiervon nach dem Verkauf zu übergeben. Je nachdem wie der Energieausweis erstellt wurde und wer die falschen Daten zur Verfügung gestellt oder ermittelt hat, kann eine Ordnungswidrigkeit vorliegen.

Diese Verpflichtung gilt aber zunächst nur gegenüber der zuständigen Behörde - also öffentlich-rechtlich - und nicht zwingend auch gegenüber dem Käufer. Ob dieser zivilrechtlich einen Anspruch auf die Übergabe eines korrekten Ausweises hat, ist eine Frage der vertraglichen Regelung.

Üblicherweise wird die Übergabe des Energieausweises im notariellen Kaufvertrag nur dokumentiert und die Übergabe eines - korrekten - Energieausweises nicht als vertragliche Pflicht des Verkäufers beschrieben.

Einen direkten Anspruch hat der Käufer daher im Allgemeinen nicht. Er kann den Verkäufer nur über's Eck zur Nachbesserung motivieren, in dem er den Verkäufer auf die Ordnungswidrigkeit hinweist, die aufgrund der falschen Datengrundlage im Raum steht.

Die Übergabe eines inhaltlich falschen Energieausweises selbst ist nach GEG 2020 keine Ordnungswidrigkeit. Nur das Zurverfügungstellen falscher Daten kann von den zuständigen Behörden geahndet werden.

Unzulässige Ausrede**Kann der ehemalige Eigentümer darauf verweisen, dass ein "falscher" Energieverbrauchsausweis nicht sein Problem sei?**

Ein entsprechender Hinweis wäre rechtlich falsch. Denn grundsätzlich muss ein richtiger Energieausweis erstellt werden, um den Pflichten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) zu entsprechen. Wenn der Aussteller des Energieausweises allein für die falschen Daten verantwortlich ist, trifft den Verkäufer aber kein Verschulden und es liegt auch keine Ordnungswidrigkeit vor.

Unter Umständen besteht aber ein direkter Anspruch des Käufers auf Korrektur durch den Aussteller. Das hängt aber davon ab, wann und zu welchem Zweck der Ausweis ausgestellt wurde.

Beschwerdestelle**Wo können sich Betroffene beschweren?**

Eine eigene Beschwerdestelle speziell für Energieausweise gibt es nach dem Wissen des Autors nicht.

Der Käufer könnte sich aber an die zuständige Stelle für die Kontrolle von Energieausweisen und Inspektionsberichten (Stichprobenkontrolle) wenden.

Kontakt:**Dominik Krause, Rechtsanwalt**

Dr. Monnerjahn und Hirt, Rechtsanwälte und Notar, Bremen

Am Wall 190, D-28195 Bremen

Telefon: +49 (0) 421 32 33 000

E-Mail: krause@monnerjahn-hirt.de

Internet: www.monnerjahn-hirt.de