



Kanzlei Schröder · Fährstraße 4 · D-46446 Emmerich am Rhein

Wolfgang Schröder

Rechtsanwalt und Notar
Vereidigter Buchprüfer und
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Dr. jur. Volker Steves

Rechtsanwalt
Master of Comparative Law (Singapore)

Fon: +49 - 2822-2079

Fax: +49 - 2822-2163

schroeder@adac-vertragsanwalt.info

www.schroeder-emmerich.de

Energieausweis

Ein Informationsservice ihrer Kanzlei Schröder

Aufgrund der neuen Richtlinien über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bedurfte es einer Änderung der Energieeinsparverordnung. Die zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung ist in der Zwischenzeit beschlossen worden.

In § 16 Abs. 2 EnEV ist - in Umsetzung der Richtlinienvorgaben der EU - eine Verschärfung der Pflichten betreffend die Vorlage des Energieausweises bei Verkauf eines bebauten Grundstückes vorgesehen:

§ 16 EnEV

- (1) ...
- (2) *Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potentiellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster Anlage 6 und 7 vorzulegen; findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potentiellen Käufer vorzulegen, spätestens unverzüglich, nachdem der potentielle Käufer dies verlangt hat. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben.*

Ausweislich der Verordnungsbegründung begründet § 16 Abs. 2 EnEV eine **unabdingbare Pflicht zur Aushändigung des Energieausweises** oder eine Kopie des Ausweises an den Käufer. Die Aushändigungspflicht soll nach der Verordnungsbegründung für alle nach dem Inkrafttreten des neu gefassten § 16 Abs. 2 S. 2 EnEV geschlossenen Kaufverträge gelten.

Spätestens mit Inkrafttreten von § 16 Abs. 2 EnEV ist ein - wie früher häufig üblich - **Verzicht** auf die (öffentlich-rechtliche) Pflicht zur Vorlage und Übergabe eines Energieausweises **nicht mehr zulässig**.

Der gleichwohl vereinbarte Verzicht wäre nach § 134 BGB unwirksam! Außerdem stünde dann in der Person des Verkäufers die Verwirklichung einer Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV im Raum!

Angesichts der gestiegenen Bedeutung des Energieausweises und der Unzulässigkeit eines Verzichts möchten wir Sie im Vorfeld der notariellen Beurkundung auf die entsprechende Vorlagepflicht hinweisen.

Auf diese Weise soll dem Verkäufer die rechtzeitige Beschaffung des Energieausweises ermöglicht werden. Zudem können ggfs. die dadurch entstehenden Kosten bei der Kalkulation des Kaufpreises (noch) berücksichtigt werden.

Sofern der Energieausweis noch nicht vorliegt, bietet sich unseres Erachtens eine - von der Kaufpreisfälligkeit unabhängige - Regelung an, wonach der Käufer dem Verkäufer die für die Erstellung eines Energieausweises aus Anlass des Kaufvertrages anfallenden Kosten Zug um Zug gegen Übergabe des Ausweises zu erstatten hat.

Der Verkäufer muss von sich aus tätig werden und kann anschließend Kostenerstattung verlangen. Aus diesem Grunde wird nach Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung eine Kostentragungspflicht dahingehend formuliert, dass der Käufer sich verpflichtet, dem Verkäufer die für die Erstellung eines Energieausweises aus Anlass des Kaufvertrages anfallenden Kosten Zug um Zug gegen Übergabe des Ausweises zu erstatten.

Für die Ausstellung von Energieausweisen sind u.a. zuständig die Schornsteinfeger, Energieberater und öffentlich bestellte Sachverständige.

Unterrichten Sie sich, wer für welche Kosten innerhalb welchen Zeitraumes den erforderlichen Energieausweis erstellt.