



19.03.2019

Einvernehmlicher Verzicht auf Energieausweis bei Haus-Verkauf

Rechtsanwalt Dominik Krause aus Bremen, antwortet kurz und bündig auf Fragen zu Praxisbeispielen

© beermedia - fotolia.com

Kurzinfo

In diesem Praxisbeispiel handelt es sich um eine Doppelhaushälfte aus den 90-er Jahren. Seither war sie vermietet. Nun soll sie an den derzeitigen Mieter verkauft werden, ohne einen Makler einzuschalten. Ein Energieausweis wurde für die Doppelhaushälfte bislang noch nicht ausgestellt.

Fragen

Wird der Notar nach einem Energieausweis fragen bzw. dessen Vorlage fordern? Können Käufer und Verkäufer im gegenseitigen Einvernehmen auf den Ausweis verzichten?

Antwort

Aufgabe des Notars ist den Sachverhalt aufzuklären und die Beteiligten über die *rechtliche* Tragweite des Geschäfts zu belehren. Der Energieausweis bezieht sich auf qualitative Merkmale des Gebäudes, also beispielsweise zu erwartenden Nebenkosten, und nicht auf die rechtlichen Bedingungen. Der Energieausweis ist dem Notar selbst auch nicht vorzulegen. Er muss die Existenz oder die Vorlage nicht kontrollieren. Zudem muss der Energieausweis dem Grundstückskaufvertrag auch nicht beigelegt werden. Soweit der Kaufvertrag überhaupt Angaben zum Energieausweis enthalten soll, dürfte ein Hinweis des Notars auf die Erstellungs- und Übergabepflichten nach der EnEV ausreichen.

Grundsätzlich ist die Vorlagepflicht nach der EnEV nicht disponibel. Die potenziellen Vertragspartner können also grundsätzlich nicht wirksam auf die Vorlagepflicht verzichten, auch wenn hier der Zweck des Energieausweises kaum eine Rolle spielen dürfte. Der Mieter wird den Kauf vor allem deswegen in Erwägung ziehen, weil er die Immobilie bereits kennt. Die Steuerungsfunktion (Stärkung der Nachfrage nach energetisch günstigen Immobilien) kann sich hier nicht entfalten.

Eine andere Frage ist, ob die einvernehmliche Nichtvorlage des Energieausweises jemals zu Konsequenzen - also beispielsweise zu einem Bußgeld - führt. Denn der Notar ist beispielsweise nicht verpflichtet, Aufzeichnungen zur Vorlage des Energieausweises zu führen oder dies gar zu melden.