

# Wenn die berechnete Effizienz nicht erreicht wird – Konsequenz bezüglich Energieausweis und Förderbescheid?

Fachforum Bauzentrum München, 18.07.2018

**Bettina Neheider**  
Rechtsanwältin

**IMMOBILIEN HEIZKOSTEN**

**Energieausweis in dieser Form vollkommen wertlos**

**Neue Vorgaben für Energieausweise**

**Haftung für falschen Energieausweis**  
Energieausweis dient nicht dem Schutz des Hauskäufers!

**Haftungsfalle Energieausweis**

**Beim Energieausweis sind die Ehrlichen die Dummen**

**Förderprogramme: Wärmepumpe wird am stärksten subventioniert**

**Wärmepumpe (Basis-, Innovations- und Zusatzförderung)**

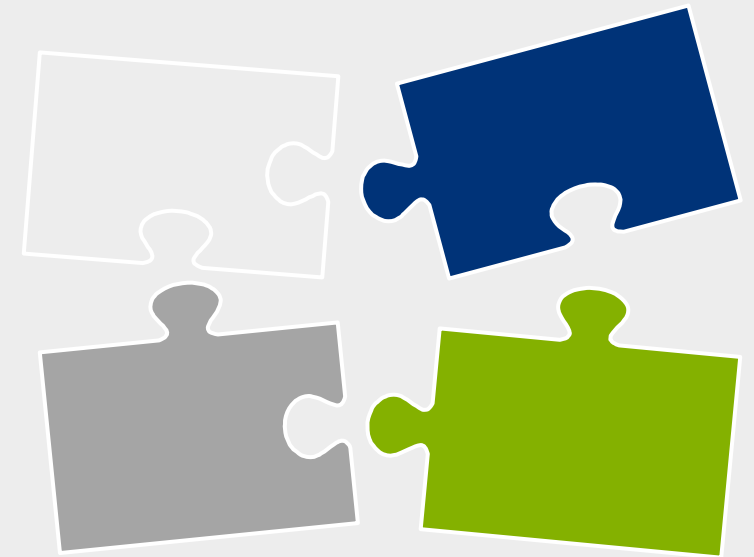
**Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle**

**Energie wende Umschalten auf Zukunft**



## Ausblick

- Energieausweis
- Arten
- Mindestanforderungen
- Konsequenzen bei Fehlern
- Ordnungswidrigkeiten
  
- Förderbescheid
- Förderung – Grundsätzliches
- Verwaltungsakt und Auflagen
- Widerruf rechtmäßiger Verwaltungsakt



# Der Energieausweis



## Arten des Energieausweises

---

- Ausstellung nach Energiebedarf, § 18 EnEV
- Berechnung anhand konkreter Gebäudeeigenschaften
- Nachteil: höhere Kosten
  
- Ausstellung nach Energieverbrauch, § 19 EnEV
- Berechnung aufgrund bisherigen Energieverbrauchs (letzte 3 Heizkostenabrechnungen)
- Nachteil: bildet Bewohnerverhalten ab, nicht Gebäudequalität



Ausweise gelten immer für das gesamte Gebäude,  
keine Trennung nach Wohneinheiten möglich

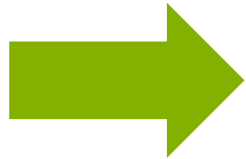
## Mindestanforderungen Energieausweis, §§ 16, 17 EnEV

---

- Erstellung durch ausstellungsberechtigte Person
- gleichzeitige Angabe Energiebedarf als auch den Energieverbrauch möglich
- Konformität mit Musterformularen notwendig
- Gültigkeitsdauer: maximal 10 Jahre
  
- Exkurs: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen, § 16a EnEV
- Sicherstellung der Angaben in Anzeige durch Verkäufer
- Art Energieausweis, Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs
- bei Wohngebäuden: Baujahr, Energieeffizienzklasse

## Zivilrechtliche Konsequenzen bei Fehlern

---

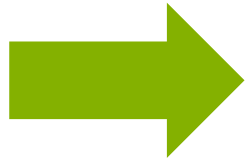


Grundsatz: Einzelfallabhängigkeit

- keine Umlegbarkeit Kosten Ausstellungskosten Energieausweis von Vermieter auf Mieter  
(aber: Kosten evtl. steuerlich absetzbar)
- in der Regel keine Mietminderung bei hohen Energiewerten
- entscheidend: Mietvertrag

## Zivilrechtliche Konsequenzen bei Fehlern

---



Grundsatz: Einzelfallabhängigkeit

### ■ Sonderproblem: Verkauf Haus mit falschem Energieausweis

- bloße Aushändigung eines Energieausweises durch den Makler führt nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 BGB (vgl. Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 13. März 2015 – 17 U 98/14 –, juris)
- aber: bei ausdrücklicher Vereinbarung bestimmter Energieeffizienz und tatsächlichem Nichterreichen dieser Werte Schadensersatz/Kaufpreisminderung denkbar; Falschaussagen Energieausweis stellen grundsätzlich Sachmangelrisiko dar



## Zivilrechtliche Konsequenzen bei Fehlern

---

- **Sonderproblem: Haftung des Energieberaters für Ausstellen eines falschen Energieausweises** (hier: OLG Koblenz, Urteil vom 04. August 2016 – 1 U 136/16)

*„Der Vertrag zwischen einem Hauseigentümer und einem Energieberater über die Erstellung eines Energieausweises für das Haus hat für den (potenziellen) Käufer des Hauses keine Schutzwirkung, wenn für den Energieberater nicht erkennbar war, dass der Energieausweis zum Zwecke des Verkaufs benötigt wurde und damit zum Gebrauch gegenüber Dritten bestimmt war. Die Einbeziehung des potenziellen Käufers in den Schutzbereich des Vertrages ist abzulehnen, wenn der Energieberater ansonsten einer Haftung ausgesetzt würde, ohne die Chance zu haben, sich gegen das Haftungsrisiko seinerseits abzusichern.“*

# Ordnungswidrigkeiten



## Ordnungswidrigkeiten

---

- Rechtsgrundlage: § 27 EnEV, § 8 EnEG
- Bußgelder: bis zu 50.000 EUR möglich
- Besonderheit: nur bei Vorsatz und Leichtfertigkeit
  
- ausgewählte Tatbestände:
  - Versäumnis Sicherstellung Energieausweisübergabe durch Bauherrn, § 27 Abs. 2 Nr. 3 EnEV
  - Versäumnis bestimmter Maßnahmen (Dämmung) bei Nachrüstung, § 27 Abs. 2 Nr. 5 EnEV
  - Verletzung Sorgetragung korrekter bereitgestellter Daten durch Hauseigentümer, § 27 Abs. 2 Nr. 8 EnEV
  - Ausstellen ohne Ausstellungsberechtigung, § 27 Abs. 2 Nr. 9 EnEV

# Der Förderbescheid



## Förderung – Grundsätzliches

---

- **grundsätzlich kein Anspruch auf Förderung → keine subjektiven Rechte**
- jährliches Fördervolumen von „*bis zu 500 Millionen Euro*“ → konkrete Festsetzung durch Haushaltsgesetzgeber
  
- Arten der Förderung
  - BAfA-Förderung → klassischer Zuwendungsbescheid
  - KfW-Förderkredite (Tilgungszuschüsse)
  - Subventionen Energieversorger
  - günstige Kredite regionaler Banken / Umweltbanken
  - Nutzung Bausparkassen-Darlehen

## Verwaltungsakt und Auflagen

---

- grundsätzlich: klassischer Zuwendungsbescheid = Verwaltungsakt
  
- Verwaltungsakt, § 35 S. 1 VwVfG
- = jede Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines Einzelfalls auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist
  
- Auflagen, § 36 VwVfG
- = Bestimmung, durch die dem Begünstigten ein Tun, Dulden oder Unterlassen vorgeschrieben wird
- grundsätzlich auch andere Nebenbestimmungen denkbar

## Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes, 49 VwVfG

---

**Absatz 2:** „<sup>1</sup>Ein rechtmäßiger begünstigender Verwaltungsakt darf, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft nur widerrufen werden,

- 1. wenn der Widerruf durch Rechtsvorschrift zugelassen oder im Verwaltungsakt vorbehalten ist;
- 2. wenn mit dem Verwaltungsakt eine **Auflage verbunden** ist und der Begünstigte **diese nicht** oder nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist **erfüllt** hat;
- 3. wenn die Behörde **auf Grund nachträglich eingetretener Tatsachen berechtigt** wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;

[...]“.

## Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes, 49 VwVfG

---

**Absatz 3:** „<sup>1</sup>Ein rechtmäßiger Verwaltungsakt, der eine einmalige oder laufende Geldleistung oder teilbare Sachleistung zur Erfüllung eines bestimmten Zwecks gewährt oder hierfür Voraussetzung ist, kann, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise auch mit Wirkung für die Vergangenheit widerrufen werden,

- 1. wenn die Leistung nicht, nicht alsbald nach der Erbringung oder nicht mehr für den in dem Verwaltungsakt bestimmten Zweck verwendet wird;
- 2. wenn mit dem Verwaltungsakt eine Auflage verbunden ist und der Begünstigte diese nicht oder nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist erfüllt hat.“



**Fragen?**



**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**

[www.heuking.de](http://www.heuking.de)

**Bettina Neheider  
Rechtsanwältin**

**Tel.:** 089/540 31 – 265  
**E-Mail:** [b.neheider@heuking.de](mailto:b.neheider@heuking.de)

**Berlin**

Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin  
T +49 30 88 00 97-0  
F +49 30 88 00 97-99

**Düsseldorf**

Georg-Glock-Straße 4  
40474 Düsseldorf  
T +49 211 600 55-00  
F +49 211 600 55-050

**Hamburg**

Neuer Wall 63  
20354 Hamburg  
T +49 40 35 52 80-0  
F +49 40 35 52 80-80

**München**

Prinzregentenstraße 48  
80538 München  
T +49 89 540 31-0  
F +49 89 540 31-540

**Brüssel**

Rue Froissart 95  
1040 Brüssel/Belgien  
T +32 2 646 20-00  
F +32 2 646 20-40

**Chemnitz**

Weststraße 16  
09112 Chemnitz  
T +49 371 38 203-0  
F +49 371 38 203-100

**Frankfurt**

Goetheplatz 5-7  
60313 Frankfurt am Main  
T +49 69 975 61- 0  
F +49 69 975 61-200

**Köln**

Magnusstraße 13  
50672 Köln  
T +49 221 20 52-0  
F +49 221 20 52-1

**Stuttgart**

Augustenstraße 1  
70178 Stuttgart  
T +49 711 22 04 579-0  
F +49 711 22 04 579-44

**Zürich**

Bahnhofstrasse 3  
8001 Zürich/Schweiz  
T +41 44 200 71-00  
F +41 44 200 71-01

# Hinweis

**Die hier wiedergegebenen Empfehlungen und Ratschläge sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie können keine Rechtsberatung im Einzelfall ersetzen. Die Autorin übernimmt rechtliche Gewähr nur im Rahmen eines ausdrücklich übertragenen und angenommenen Mandats.**