



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

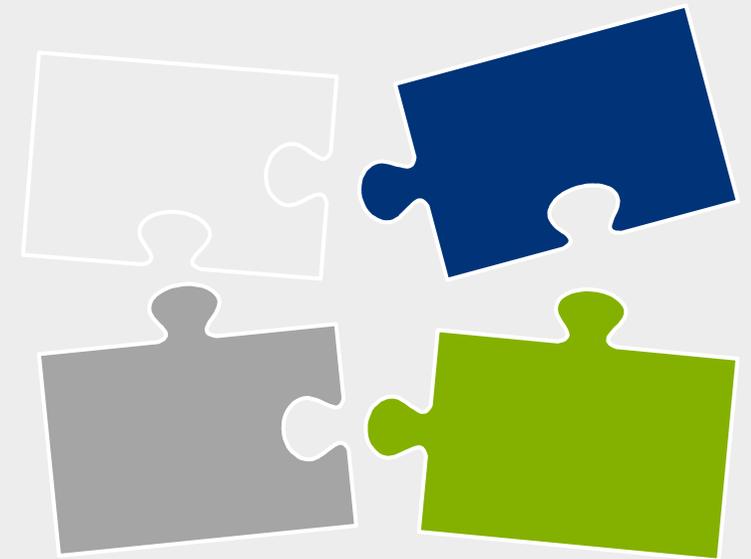
Energie wende Umschalten auf Zukunft



Ausblick

- Energieausweis
- Arten
- Mindestanforderungen
- Konsequenzen bei Fehlern
- Ordnungswidrigkeiten

- Förderbescheid
- Förderung – Grundsätzliches
- Verwaltungsakt und Auflagen
- Widerruf rechtmäßiger Verwaltungsakt



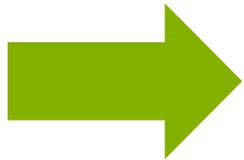
Der Energieausweis



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



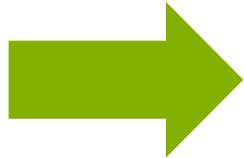
Ausweise gelten immer für das gesamte Gebäude,
keine Trennung nach Wohneinheiten möglich

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

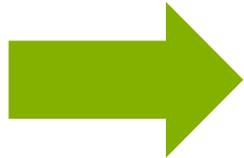
Zivilrechtliche Konsequenzen bei Fehlern



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: „¹Ein 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: „¹Ein 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

**Bettina Neheider
Rechtsanwältin**

Tel.: 089/540 31 – 265
E-Mail: 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.