



Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen nach EnEV 2014

Von RA Ulrich Löhlein, IVD

Am 1. Mai 2014 tritt die geänderte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft. Damit werden unter anderem umfassende Änderungen für Immobilienanzeigen wirksam, die im Detail erhebliche Konsequenzen auf die Vermarktung von Immobilien haben werden. So schreibt die EnEV 2014 erstmalig die Verpflichtung zur Insertion mit Energiekennwerten in kommerziellen Medien vor. (§ 16a EnEV 2014). Wenn ab 1. Mai 2014 ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonst selbstständige Nutzereinheit vermietet, verpachtet, verkauft oder zum Leasing in Anzeigen kommerzieller Medien angeboten wird, muss das Inserat bestimmte Pflichtangaben enthalten – vorausgesetzt, zum Zeitpunkt der Insertion liegt ein gültiger Energieausweis vor.

Alle Pflichtangaben können dem Energieausweis entnommen werden, diese

unterscheiden sich jedoch nach Ausstellungsdatum des vorhandenen Energieausweises. Der Verkäufer beziehungsweise Vermieter ist verantwortlich, dass die Pflichtangaben korrekt und vollständige vom Energieausweis in die Anzeige übertragen werden. In § 16 a Abs. I EnEV 2014 heißt es: „(...) so hat der Verkäufer sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält (...)“

Unter kommerziellen Medien sind insbesondere Anzeigen in Zeitungen, Zeitschriften oder im Internet zu verstehen. Auch Objektwerbung auf der Homepage des Maklers oder des Verkäufers oder Vermieters dürfte als kommerzielles Medium gelten. In der Einzelfallbetrachtung dürfte es darauf ankommen, ob die Angaben eher wie eine private Kleinanzeige wirken oder wie eine professionelle Werbebotschaft. Private kostenlose

Kleinanzeigen, Aushänge an „Schwarzen Brettern“ oder Ähnliches müssen jedenfalls keine Angaben zu den Energiekennwerten enthalten.

Pflichtangaben bei neuen Energieausweisen (ab 1.5.2014 erstellt)

Pflichtangaben bei neuen Energieausweisen (nach dem 1.5.2014 erstellt) sind:

- 1.) Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch),
- 2.) der dort genannte Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch
- 3.) der wesentliche Energieträger für die Heizung,
Für Wohngebäude
- 4.) bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr,
- 5.) und die im Energieausweis von Wohngebäuden genannte Energieeffizienzklasse



Foto: © stockWERK – fotolia.com

Zeitung oder im Internetportal wie folgt lauten:

V:122, FW, 1962, D

Pflichtangaben bei Energieausweisen erstellt nach 1.10.2007

Pflichtangaben bei Energieausweisen erstellt zwischen 1.10.2007 und 30.4.2014 (der derzeit häufigste Fall) sind:

Für Wohngebäude

1. Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch)
2. Bei Energiebedarfsausweisen der Wert des Endenergiebedarfs.
3. Bei Energieverbrauchsausweisen der Energieverbrauchskennwert.
- 3.a) Ist im Energieverbrauchskennwert der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten, so ist der Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu erhöhen.
- 4.) der wesentliche Energieträger für die Heizung,
- 5.) bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr.

Für Nichtwohngebäude

1. Bei Energiebedarfsausweisen Gesamtwert des Endenergiebedarfs.
2. Bei Energieverbrauchsausweisen sowohl der Heizenergieverbrauchs- als auch der Stromverbrauchskennwert.

Pflichtangaben bei Energieausweisen vor Oktober 2007

Pflichtangaben bei Energieausweisen erstellt vor dem 1.10.2007 sind:

- 1.) Endenergiebedarf aus der Addition der Werte der einzelnen Energieträger,
- 2.) die Art der Beheizung

Bei diesen alten Energieausweisen sind nach der Entscheidung des Verordnungsgebers nur noch Bedarfsausweise für die Dauer von zehn Jahren ab Ausstellung weiterverwendbar. Vor dem 1.10.2007 erstellte Verbrauchsausweise verlieren sechs Monate nach dem 30.4.2014, also am 30.10.2014, ihre Fortgeltung.

Energieeffizienzklassen

Die Effizienzklassen für Wohngebäude werden in neuen Energieausweisen (nach dem 1.5.2014) im Bandtacho ausgewiesen. Bei älteren Energieausweisen kann für die Anzeigen eine Umrechnung der Energiekennwerte in Energieeffizienzklassen vorgenommen werden, muss aber nicht. Die Umrechnung der Endenergiewerte erscheint entsprechend der in der EnEV 2014 veröffentlichten Tabelle zwar recht einfach. Leicht übersehen wird dabei jedoch der unterschiedliche Flächenbezug der jeweiligen Energieausweise. So ist der Bezug der Energieeffizienzklassen der EnEV 2014 die so genannte Gebäudenutzfläche. Dies ist eine Fläche, die sich aus dem Bruttovolumen des Gebäudes ableitet. Umgerechnet auf die in früheren Energieausweisen zugrunde gelegte Wohnfläche ergibt sich dann für Klasse A+ ein Endenergiewert von < 36 kWh/(m²a), da für die Berechnung der Gebäudenutzfläche pauschalierend die 1,2 fache Wohnfläche angesetzt wird. Die Verordnung sieht vor, dass das zuständige Bundesministerium hierzu noch eine Arbeitshilfe zur Verfügung stellt.

Vorlegen bei der Besichtigung

Neben den Insertionspflichten ist spätestens bei der Besichtigung der Immobilie ein Energieausweis oder eine Kopie

Für Nichtwohngebäude

4.) Endenergie ist für Wärme und Strom getrennt auszuweisen. Die Angabe von Energieeffizienzklassen entfällt.

Die Verwendung von Abkürzungen in Anzeigen scheint zulässig. Allerdings ist dabei stets auf die Beschränkungen durch das Wettbewerbsrecht zu achten (s. Bericht S. 21). Von den Zeitungen und Portalen vorgegebene Abkürzungsverzeichnisse, die für den Leser und User leicht zugänglich sind, sollten unbedingt berücksichtigt werden.

Beispiel für eine Wohnungsanzeige

Verbrauchsausweis: 122 kWh/(m²a), Fernwärme, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse D

Diese Anzeige könnte unter der Voraussetzung eines entsprechenden Abkürzungsverzeichnisses im Anzeigenteil der

Pflichtangaben in Anzeigen in kommerziellen Medien zur Endenergie

Bei Energieausweisen, die zwischen 30.9.2007 und 30.4.2014 ausgestellt wurden (§ 29 Abs. 2 EnEV)

	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
Energiebedarfsausweis	Wert des Endenergiebedarfs	Gesamtwert des Endenergiebedarfs
Energieverbrauchsausweis	Endenergieverbrauchskennwert	Heizenergieverbrauchs-/ Stromverbrauchskennwert

eine Kopie desselben zu übergeben.

Ausnahmen

Von den oben genannten Verpflichtungen sind gemäß § 16 Abs. 5 EnEV 2014 kleine Gebäude (unter 50 m² Nutzfläche) und Baudenkmäler befreit.

Bußgeldpflichten

In § 27 EnEV 2014 sind zahlreiche Bußgeldtatbestände neu erfasst. Insbesondere alle denkbaren Tatbestände, die die Pflichtangaben bei Abschluss von Neuverträgen

betreffen, werden unter die Ahndung als Ordnungswidrigkeit gestellt, wenn

- keine Übergabe des Energieausweises nach Neubau erfolgt,
- kein Energieausweis bei einer Besichtigung zu Verkauf oder Vermietung vorgelegt wird,
- keine Übergabe des Energieausweises nach Kauf- oder Mietvertragsabschluss erfolgt,

Als Ausnahme regelt § 27 Abs. 2 EnEV 2014 die Bußgeldpflicht nach einer Übergangszeit von einem Jahr, also ab dem 1.5.2015, wenn

- keine Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen gemacht werden.

Die Verpflichtung, Energiekennwerte in Anzeigen auszuweisen und den Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorzulegen, ist an den Verkäufer und Vermieter gerichtet. Da der Immobilienmakler auf dessen Auskünfte und Zuarbeit angewiesen ist, dürfte er nicht bußgeldpflichtig sein. Es besteht für den Makler, der mit nicht korrekten oder unvollständigen Pflichtangaben wirbt, jedoch die Gefahr, abgemahnt zu werden (s. Kasten unten). 

Makler und Verwalter müssen ab 1. Mai mit Abmahnungen rechnen

Von Rudolf Koch, IVD-Vizepräsident

Immobilienmakler müssen sich auf die neuen Pflichtangaben in der Werbung einstellen. Die EnEV 2014 verpflichtet den Makler nur indirekt, eigentlich Verpflichteter für diese Angaben in der kommerziellen Werbung ist immer der Eigentümer. § 16a Absatz 1 EnEV 2014 lautet:

„Wird in Fällen des § 16 Absatz 2 Satz 1 vor dem Verkauf eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält (...).“

Das heißt also, dass nur der Eigentümer verpflichtet ist, diese Angaben, soweit ein Energieausweis vorliegt, zu machen und gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 6 eine Ordnungswidrigkeit begeht, wenn er trotz Vorliegens eines Ausweises die Angaben in Anzeigen unterlässt.

Damit scheint der Makler aus der lästigen Pflicht heraus zu sein. Leider ist dem aber nicht so, da eine gesetzliche Regelung im Wettbewerbsrecht etwas anderes sagt. § 5a Abs. 2 UWG lautet: „Unlauter handelt, wer die Entscheidungsfähigkeit von Verbrauchern im Sinne des § 3 Abs. 2 dadurch beeinflusst, dass er eine Information vorenthält, die im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände einschließlich der Beschränkung des Kommunikationsmittels wesentlich ist.“

Und § 3 Abs. 4 UWG bestimmt dann: „Als wesentlich im Sinne des Absatzes 2 gelten auch Informationen, die dem Verbraucher auf Grund gemeinschaftsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen.“

Da die EnEV 2014 die Umsetzung der europäischen Richtlinie 2010/13/EU vom 19. Mai 2010 ist und diese in Artikel 12 Absatz 4 die Angaben in der Werbung verlangt, begeht der deutsche Immobilienmakler einen abmahnbaren Verstoß.

Immobilienmakler und -verwalter müssen ab dem 1. Mai 2014 mit Abmahnungen rechnen. Abgemahnt werden kann das sowohl von Mitbewerbern als auch von Wettbewerbsvereinen. In anderen Wirtschaftszweigen (Automobil, weiße Ware) tummeln sich schon „Wettbewerbshüter“ und mahnen fehlende Angaben in der Werbung ab. Die erforderlichen Angaben sind in der Tabelle auf Seite 20 zusammengefasst.

Kann der Eigentümer keinen Energieausweis vorlegen, muss der Makler überlegen, wie er die Immobilie trotzdem anbieten und bewerben kann. Eine sichere Werbung wäre bestimmt eine sehr allgemeine Werbung wie: „Wir können Ihnen zahlreiche Häuser, Eigentums- und Mietwohnungen anbieten.“

Eine weitere Möglichkeit wäre die Bewerbung nur solcher Immobilien mit Energieausweis und dem jeweiligen Satz: „Weitere Angebote vorhanden“. Das bedeutet, man verzichtet auf Werbung für Immobilien ohne Ausweis oder geht das Risiko einer Abmahnung ein. Dabei ist die Werbung in Zeitungen weniger abmahngefährdet als Angebote im Internet. Zeitungsanzeigen werden auf jeden Fall umfangreicher und damit teurer.

Ein damit zusammenhängendes Problem sind Abkürzungen um hohe Anzeigenkosten zu sparen. Da der Gesetzgeber leider kein offizielles Abkürzungsverzeichnis erstellen wollte, kann es auch darüber zu Abmahnungen kommen, wenn die Abkürzungen von Laien missverstanden werden können. Hier wird erst die Rechtsprechung in den nächsten Jahren Klarheit schaffen.