Novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft - Häufige Fragen zu § 16a EnEV (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)

Seit 1. Mai 2014 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 in Kraft getreten. Zur Anwendung sind insbesondere von Immobilienmaklern vereinzelt Fragen aufgetaucht. Der neu eingefügte § 16a EnEV verpflichtet in Immobilienanzeigen zu besonderen Angaben von Energiemerkmalen. Auf typische Fragestellungen soll hier kurz eingegangen werden.

Welche neuen Pflichtangaben müssen in Immobilienanzeigen dargestellt werden?

Sofern zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt, muss angegeben werden, ob es sich um einen Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis handelt. Außerdem müssen der im Energieausweis genannte Wert des Endenergiebedarfs bzw. Endenergieverbrauchs für das Gebäude sowie die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes angegeben werden. Bei Wohngebäuden müssen auch das im Energieausweis genannte Baujahr und die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse angegeben werden. Bei Nichtwohngebäuden ist bei Energiebedarfs- und bei Energieverbrauchsausweisen der Endenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom getrennt aufzuführen. Für Energieausweise, die nach dem 30. September 2007 und vor dem 1. Mai 2014 ausgestellt worden sind, werden in § 29 Sonderregelungen getroffen. Sofern ältere Energieausweise darin nicht aufgeführt werden, dürfen sie nur noch bis Ende Oktober 2014 verwendet werden.

Wie könnte eine potentielle Immobilienanzeige aussehen?

In den nachfolgenden Beispielen sind die neuen Pflichtangaben in rot gehalten:

Beispiel: Wohngebäude	**Beispiel: Nichtwohngebäude**
Wertheim, 70 m² ETW, zentral, 3 Zi. Bj. 2014, EBK, Balkon, Stellplatz, Gas-ZH, Bedarfs- ausweis m. Endenergie 50 kWh/(m² a) Effizienzklasse B, KP 144.000,- € ABC Immobilien e.K. 09342 1234	**Crailsheim, 1000 m² Lager/Produktion,** Ölheizung, Bedarfsausweis mit 250 kWh/(m² a) Endenergiebedarf für Wärme und 50 kWh/(m² a) für Strom, Netto-Kaltmiete 4.000,- €/Monat ABC Immobilien e.K. 09342 1234

Müssen wegen der geforderten Pflichtangaben in Immobilienanzeigen jetzt neue Energieausweis ausgestellt werden?

Nein, das ist nicht notwendig. Alle Energieausweise behalten ihre 10-jährige Gültigkeitsdauer und können weiter verwendet werden. Die Pflicht besteht auch nur, wenn bereits ein Energieausweis vorliegt. Deswegen kann es sich um ältere, noch gültige Energieausweise handeln, die nicht nach den Vorgaben der neuen

Änderungsverordnung ausgestellt worden sind, sondern auf der Grundlage früherer Fassungen der EnEV.

Sind bei alten Energieausweisen ebenfalls Pflichtangaben in Immobilienanzeigen zu beachten?

Ja. Auch hierzu hat die neue EnEV eine Regelung getroffen. Bei Energieausweisen, die nach dem 30. September 2007 und vor dem 1. Mai 2014 ausgestellt worden sind, und bei Energieausweisen nach § 29 Absatz 1 sind die Pflichten des § 16a EnEV nach Maßgabe einer Übergangsvorschrift in § 29 Absatz 2 und 3 zu erfüllen. Dort ist geregelt, wie die Pflichten des § 16a bei Vorhandensein älterer Energieausweise zu erfüllen und welche Daten aus diesen Energieausweisen in der Immobilienanzeige anzugeben sind. Lediglich bei der „ältesten Generation“ der Energieausweise (nach EnEV 2002/2004 sowie bestimmte von Gebietskörperschaften und auf deren Veranlassung von Dritten nach einheitlichen Regeln ausgestellte Energieausweise) wurde angesichts der nur noch begrenzten Gültigkeitsdauer von einer Pflicht und damit von einer Maßgabe zur Umrechnung der Werte auf die Wohnfläche abgesehen.

Was passiert, wenn vor dem Verkauf der Immobilie zum Zeitpunkt der Anzeige noch kein Energieausweis vorliegt?

Die gesetzliche Pflicht zu den Angaben besteht nur, wenn bereits ein Energieausweis vorhanden ist. Da aber bei Verkaufsabsichten spätestens zu dem Zeitpunkt, zu dem potenziellen Käufern ein Energieausweis nach § 16 Abs. 2 Satz 1 EnEV zugänglich zu machen ist, ein Energieausweis ausgestellt sein muss, geht der Gesetzgeber davon aus, dass häufig schon zu dem früheren Zeitpunkt der Annoncierung ein Energieausweis vorhanden sein wird. Ein vorhandener Energieausweis kann nur ein Ausweis sein, dessen Gültigkeitsdauer noch nicht abgelaufen ist.

Was ist bei einer Immobilienanzeige unter „kommerziellen Medien“ zu verstehen?

Unter „kommerziellen Medien“ sind insbesondere Anzeigen in Zeitungen, Zeitschriften oder im Internet zu verstehen. Nicht erfasst werden private, kostenfreie Kleinanzeigen, z.B. kostenfreie Aushänge an „schwarzen Brettern“ in Supermärkten o. ä.

Dürfen im Inserat Abkürzungen verwendet werden, um Platz und Anzeigenkosten zu sparen?

Abkürzungen in der Anzeige zur Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 1) sollen nach der Gesetzesbegründung ausdrücklich zulässig sein. Aber auch hinsichtlich der anderen Pflichtangaben ist dennoch große Vorsicht geboten, da es kein amtliches Abkürzungsverzeichnis gibt. Im Zweifel muss aus Sicht der Leser immer klar und

verständlich sein, welche Angaben abgekürzt wurden. Rechtsprechung gibt es dazu bisher noch nicht.

Gelten die Pflichtangaben nur für den Verkauf von Immobilien?

Nein, Absatz 2 des § 16a EnEV erklärt auch für Vermietungs-, Verpachtungs- und Leasingfälle die Pflichten für anwendbar. Auch bei solchen Anlässen müssen also in den Anzeigen in kommerziellen Medien die in § 16a Absatz 1 EnEV genannten Pflichtangaben enthalten sein.

Wer ist bei Vermietungen oder Verpachtungen zur Nennung der Angaben in der Anzeige verpflichtet?

Zur Nennung der Pflichtangaben in der jeweiligen Immobilienanzeige ist der Vermieter, Verpächter und Leasinggeber verpflichtet.

Was kann passieren, wenn die Pflichtangaben nicht gemacht werden?

Hier ist unbedingt zwischen dem Immobilienbesitzer und dem Immobilienmakler zu unterscheiden. Der Verkäufer beziehungsweise Vermieter muss sicherstellen, dass die Immobilienanzeige die Pflichtangaben enthält. Andernfalls begeht er eine Ordnungswidrigkeit. Diese kann mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro geahndet werden. Die Bußgeldvorschrift tritt erst zum 1. Mai 2015 in Kraft. Bis dahin wird eine Schonfrist gewährt. Auch wenn ein Immobilienmakler mit dem Inserat beauftragt wurde, ist für die bußgeldbewährte Einhaltung der Pflichtangaben weiterhin der Verkäufer, Vermieter oder Verpächter verantwortlich. Dennoch können sich für den Makler aus einer Nebenpflicht des Maklervertrags Haftungsrisiken ergeben, wenn er die Pflichtangaben nicht korrekt ausführt oder mögliche Aufklärungspflichten verletzt. Dann könnte der Immobilienmakler auf Schadensersatz für das Bußgeld verklagt werden. Aber Achtung: Der Immobilienmakler unterliegt darüber hinaus dem Wettbewerbsrecht. Fehlen in der Anzeige die notwendigen Angaben, kann das ein abmahnfähiger Wettbewerbsverstoß sein.

Hinweis: Obwohl alle Informationen zu diesem Merkblatt sorgfältig recherchiert wurden, kann für die inhaltliche Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.

Quelle: DIHK/15.05.2014