

Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

Energie: Energieausweis in Immobilienanzeigen

14.008

Ein besonderer Tanz in den Mai 2014

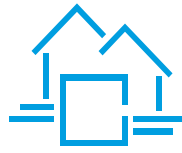
Soll eine Wohnung oder ein Wohngebäude verkauft oder vermietet werden, so müssen bei der Schaltung von Anzeigen künftig neben den freiwilligen Angaben wie Anzahl der Räume, Größe der Wohnung und gefordertem Kauf- oder Mietpreis zusätzlich die sich aus dem Energieausweis für das Wohngebäude ergebenden Energiekennzahlen angeben werden. Dies sieht § 16 a EnEV 2013 vor und setzt damit die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 um. In der Praxis könnten diese Vorschriften teilweise jedoch zu Problemen führen.

Ab dem 1. Mai 2014 müssen Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien für den Verkauf oder die Vermietung von Wohnungen sowie Wohnhäusern Angaben über die energetische Qualität enthalten. Damit wird der Energieausweis als Informationsquelle bei der Immobiliensuche gestärkt. Wer beispielsweise in Tageszeitungen oder auf Immobilienportalen im Internet seine Wohnung oder sein Haus anbietet, muss in die Anzeige laut neuer Energieeinsparverordnung folgende Angaben aufnehmen, die sinnvoll abgekürzt werden können:

- ❶ die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis),
- ❷ den im Energieausweis genannten Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert für das Gebäude,
- ❸ die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
- ❹ das im Energieausweis genannte Baujahr und
- ❺ die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Sollte zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein gültiger Energieausweis vorliegen, müssen die oben genannten Angaben nicht in der Anzeige aufgeführt werden. Ein gültiger Ausweis muss aber spätestens beim Besichtigungstermin vorliegen.

Die neu ausgestellte Energieausweise für Wohngebäude erhalten eine Effizienzklasse, wie man sie von vielen Elektrogeräten kennt. Die Skala reicht von A+ bis H, wobei die Klassen A und B – je nach Gebäudetyp – etwa Neubaustandard entsprechen. Die Effizienzklasse muss ab Mai 2014 dann auch in Immobilienanzeigen veröffentlicht werden. Bei alten Ausweisen, die noch keine Effizienzklasse haben, ist deren Angabe freiwillig und die Veröffentlichung des Energiekennwerts ausreichend.



Verkäufer oder Vermieter sind für die Einhaltung der neuen Pflichten verantwortlich. Das gilt auch, wenn ein Makler oder Verwalter mit der Anzeigenschaltung beauftragt wird. Verkäufer und Vermieter, deren Anzeigen die Energieangaben nicht enthalten, begehen ab 1. Mai 2015 eine Ordnungswidrigkeit, für die ein Bußgeld von bis zu € 15.000,00 ausgesprochen werden kann.

Der Energieausweis für eine Wohnungseigentumsanlage befindet sich in aller Regel beim Verwalter, denn er ist Verwaltungsvermögen. Bei Verkauf oder Vermietung von Eigentumswohnungen sollte frühzeitig vor jeder Verkaufs- oder Vermietungsabsicht beim Verwalter nachgefragt werden. Ist ein Energieausweis vorhanden, ist eine Kopie anzufordern. Liegt noch kein Energieausweis vor, sollte der Wohnungseigentümer dessen unverzügliche Erstellung fordern. Dazu ist der Verwalter verpflichtet.

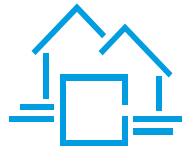
Der Energieausweis umfasst vier Seiten und eine Anlage mit Empfehlungen für kostengünstige Modernisierungen. Die erste Seite des Ausweises enthält allgemeine Angaben zum Gebäude, darunter die Adresse, das Baujahr des Gebäudes und der Anlagentechnik sowie die Anzahl der Wohnungen. Bei Energieausweisen, die nach 1. Oktober 2009 ausgestellt wurden, finden sich hier auch Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Lüftungskonzept. Außerdem ist auf der ersten Seite vermerkt, welches Verfahren zur Berechnung der energetischen Qualität des Wohngebäudes eingesetzt wird. Erfolgt die Ermittlung auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs, sind die Kennwerte für Energiebedarf auf Seite 2 ausgewiesen, bei der Ermittlung über den gemessenen Energieverbrauch werden die Kennwerte für Energieverbrauch auf Seite 3 dargestellt. Anhand von Vergleichswerten kann das Gebäude energetisch eingestuft werden. Seite 4 des Energieausweises enthält Erläuterungen zu den Berechnungsverfahren. Im Anhang werden für den Gebäudeeigentümer in knapper Form kostengünstige Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes gemacht, sofern diese möglich sind. Sind kostengünstige Empfehlungen zur Modernisierung nicht möglich, ist dies vom Ausweisaussteller auf dem Formular zu vermerken.

§ 16a Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

(1) 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:

1. die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Absatz 1 Satz 1,
2. den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
4. bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr und
5. bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Bei Nichtwohngebäuden ist bei Energiebedarfs- und bei Energieverbrauchsausweisen als Pflichtangabe nach Satz 1 Nummer 2 der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen.



(2) Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen zur Vermietung, Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

(3) 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 der Absätze 1 und 2 nach Maßgabe des § 29 Absatz 2 und 3 zu erfüllen.

§ 29 Übergangsvorschriften für Energieausweise und Aussteller

(1) Energiebedarfsausweise für Wohngebäude, die nach Fassungen der Energieeinsparverordnung, die vor dem 1. Oktober 2007 gegolten haben, ausgestellt worden sind, gelten als Energieausweise im Sinne des § 16 Absatz 1 Satz 4 und Absatz 2 bis 4 sowie des § 16a; sie sind ab dem Tag der Ausstellung zehn Jahre gültig. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Energieausweise, die vor dem 1. Oktober 2007 ausgestellt worden sind

1. von Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung von Dritten nach einheitlichen Regeln, wenn sie Angaben zum Endenergiebedarf oder -verbrauch enthalten, die auch die Warmwasserbereitung und bei Nichtwohngebäuden darüber hinaus die Kühlung und eingebaute Beleuchtung berücksichtigen, und wenn die wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes angegeben sind, oder
2. in Anwendung der in dem von der Bundesregierung am 25. April 2007 beschlossenen Entwurf dieser Verordnung (BR-Drs. 282/07) enthaltenen Bestimmungen.

Energieausweise, die vor dem 1. Oktober 2007 ausgestellt worden sind und nicht von Satz 1 oder 2 erfasst werden, sind von der Fortgeltung im Sinne des Satzes 1 ausgeschlossen; sie können bis zu sechs Monate nach dem 30. April 2014 für Zwecke des § 16 Absatz 1 Satz 4 und Absatz 2 bis 4 verwendet werden.

(2) § 16a ist auf Energieausweise, die nach dem 30. September 2007 und vor dem 1. Mai 2014 ausgestellt worden sind, mit den folgenden Maßgaben anzuwenden. Als Pflichtangabe nach § 16a Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ist in Immobilienanzeigen anzugeben:

1. bei Energiebedarfsausweisen für Wohngebäude der Wert des Endenergiebedarfs, der auf Seite 2 des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 angegeben ist;
2. bei Energieverbrauchsausweisen für Wohngebäude der Energieverbrauchskennwert, der auf Seite 3 des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 angegeben ist; 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;
3. bei Energiebedarfsausweisen für Nichtwohngebäude der Gesamtwert des Endenergiebedarfs, der Seite 2 des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 zu entnehmen ist;
4. bei Energieverbrauchsausweisen für Nichtwohngebäude sowohl der Heizenergieverbrauchs- als auch der Stromverbrauchskennwert, die Seite 3 des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 zu entnehmen sind.

Die Sätze 1 und 2 sind entsprechend auf Energieausweise nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 anzuwenden. Bei Energieausweisen für Wohngebäude nach Satz 1 und nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, bei denen noch keine Energieeffizienzklasse angegeben ist, darf diese freiwillig angegeben werden, wobei sich die Klasseneinteilung gemäß Anlage 10 aus dem Endenergiebedarf oder dem Endenergieverbrauch des Gebäudes ergibt. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung kann im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie für Energieausweise nach Satz 1 und nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Arbeitshilfen zu den Pflichtangaben in Immobilienanzeigen im Bundesanzeiger bekannt machen.

(3) ...



Muster für Immobilienanzeigen nach der EnEV 2014

Ab dem 1. Mai müssen in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes gemacht werden.

Neben diesem Bußgeld kann bei unterlassenen Angaben aber auch eine wettbewerbsrechtliche Abmahnung nach § 8 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) drohen. Da die Pflichtangaben nach § 16a EnEV als Information für die Interessenten vom Gesetzgeber vorgeschrieben werden, könnten sie als gesetzliche Vorschriften zum Marktverhalten im Sinne des § 4 Nr. 11 UWG gewertet werden. Sollten Inserenten die Pflichtangaben trotz eines vorhandenen Energieausweises bei Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien nicht machen, könnten sie demzufolge eine abmahnfähige Irreführung der Verbraucher durch Unterlassung nach § 5a Absatz 2 UWG begehen.

Es kann also nur dringend geraten werden, die entsprechenden Angaben in den Immobilienanzeigen ab dem 1. Mai 2014 aufzuführen. Anders als bei der Ordnungswidrigkeit ist jedoch nicht zwangsläufig der Eigentümer betroffen, da das UWG den geschäftlich Handelnden adressiert. Bei der Beauftragung eines Maklers dürfte dies beispielsweise der Makler sein und nicht der Eigentümer.

Eine Immobilienanzeige könnte dann wie folgt aussehen:

Bei den **rot** markierten Textbausteinen handelt es sich um die neuen Pflichtangaben. Da der Gesetzgeber Abkürzungen zulässt, aber keine vorschlägt und sich auch noch keine Abkürzungen etabliert haben, könnten folgenden Abkürzungen verwendet werden:

Energiebedarfsausweis (EBA)
Energieverbrauchsausweis (EVA)
Öl (Öl)
Gas (Gas)
Fernwärme (FW)
Solarthermie (ST)
Pelletheizung (PH)
Baujahr (Bj)
Energieeffizienzklasse (EEK)



(Angaben ohne Gewähr)