



Die neue EnEV 2014 fordert Energieausweis-Angaben in kommerziellen Immobilien-Anzeigen: Was sollten Makler, Verkäufer, Vermieter und ihre Kunden wissen?

Kurzinfo: Ab 1. Mai 2014 tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft. Wie von der EU-Gebäuderichtlinie 2010 gefordert, verpflichtet die novellierte Verordnung die Verkäufer und Neuvermieter von Gebäuden auch gewisse Energiekennwerte aus dem Energieausweis in kommerziellen Anzeigen mit zu veröffentlichen. Wer dieser Pflicht nicht nachkommt begeht ggf. eine Ordnungswidrigkeit und es drohen ihm Bußgelder bis zu 15.000 Euro. Es stellt sich die Frage was die EnEV 2014 genau fordert und welche rechtlichen Aspekte die Betroffenen kennen und berücksichtigen sollten.

Aspekte: EnEV, 2014, Energieeinsparverordnung, Energieausweis, §, 16a, Pflicht, Angaben, Pflichtangaben, Immobilienanzeige, Immobilien, Anzeige, kommerziell, Tageszeitung, Internet, Portal, Immobilien-Portal, Verkauf, verkaufen, Vermietung, vermieten, neu, Neuvermietung, Leasing, Leasinggeber, Verpachten, Pacht, Pächter, Verpächter, Verkäufer, Käufer, Mieter, Neumieter, Energiebedarfsausweis, Energiebedarf, Energieverbrauchsausweis, Verbrauchsausweis, Endenergiebedarf, Endenergieverbrauch, Energieträger, Heizung, Öl, Gas, Erdgas, Holz, Pellets, Baujahr, Wohnbau, Wohngebäude, Haus, Wohnhaus, Wohnung, Nutzungseinheit, Wohnungsbau, Wärme, Strom, Nichtwohngebäude, Nichtwohnbau, Zweckbau, Industriebau, Gewerbebau, Übergang

Auftrag: Makler vermitteln Immobilien – teilweise oder insgesamt – die verkauft, neu vermietet, verpachtet oder verleast werden. Für ihre Dienste erhalten sie eine entsprechende Vergütung entweder von den Käufern, Mietern und Pächtern oder von den Verkäufern, Vermietern, Verpächtern oder Leasinggebern.

Praxis: Makler schalten zum Zweck des Verkaufs oder der Neuvermietung von Gebäuden auch Anzeigen in den einschlägigen Seiten von Tageszeitungen und anderen Print-Medien sowie in spezialisierten Online-Portalen. Die neue EnEV 2014 verpflichtet Verkäufer und Vermieter im neuen § 16a (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen), dass sie in den Anzeigen in kommerziellen Medien auch gewisse Energieangaben aus dem Energieausweis jeweils mit veröffentlichen, wenn ein Energieausweis bereits vorliegt.

Probleme: Aus der Vielzahl der Anfragen, die uns erreicht haben zeichnet sich deutlich die Sorge ab, dass sich aus der Umsetzung dieser neuen EnEV-Pflicht vielfache Probleme ergeben werden, insbesondere was die rechtlichen Aspekte und die Haftung anbelangt.

**Fragen:**

1. Was schreibt die EnEV 2014 für kommerzielle Immobilienanzeigen vor?
2. Ab wann greift diese neue EnEV-Pflicht?
3. Wen genau treffen diese neuen Pflichten?
4. Auf welche Vorgänge und Fälle bezieht sich die neue Pflicht?
5. Welche Angaben müssen in den Immobilienanzeigen mit veröffentlicht werden?
6. Wie gestaltet sich die Situation für Energieausweise, die vor dem Inkrafttreten der neuen EnEV ausgestellt wurden?
7. Was versteht die EnEV 2014 unter dem Begriff „kommerzielle Medien“?
8. Ist auch die eigene Homepage eines Immobilienmaklers, eines Verkäufers oder Vermieters ein kommerzielles Medium?
9. Gelten spezialisierte Online-Portale wie ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet, Immopool, usw. auch als kommerzielle Medien im Sinne der EnEV 2014?
10. Was passiert wenn der Verkäufer oder Neuvermieter keinen Energieausweis hat und er auch keinen erstellen lassen möchte?
11. Wer haftet bei der Veröffentlichung der Anzeige in kommerziellen Medien für den nicht vorhandenen Energieausweis bzw. für fehlende Angaben?
12. Welche Geldbußen müssen Betroffene ggf. befürchten?

ANTWORTEN:**Zunächst grundsätzlich:**

Die Bundesregierung hat dieses Jahr das Energiesparrecht für Gebäude novelliert. Sie erfüllt damit die Vorgaben der europäischen Richtlinie für energieeffiziente Gebäude (EU-Richtlinie 2010) sowie die Ziele der Energiewende im Baubereich.

Die EU-Richtlinie fordert im Artikel 12 (Ausstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz),

dass die Mitgliedsstaaten durch entsprechende gesetzliche Regelungen verlangen, dass bei Verkauf oder Vermietung von Teilen oder ganzen Gebäuden in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien auch die Indikatoren für die Gesamtenergieeffizienz aus dem Energieausweis genannt werden . allerdings nur, wenn bereits ein Energieausweis vorliegt.

Der Bund hat zwei Energiespar-Regelungen im Sinne der EU-Richtlinie geändert:

- das Energieeinsparungsgesetz: EnEG 2009 → EnEG 2013

- die Energieeinsparverordnung: EnEV 2009 → EnEV 2014.

Seit dem 13. Juli 2013 ist bereits das novellierte Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) in Kraft. Die neue EnEV 2014 gilt ab dem 1. Mai 2014 und löst die aktuell

noch geltende EnEV 2009 ab.



Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) ermächtigt die Bundesregierung, dass sie Verordnungen zum Energieeinsparen in Gebäuden . wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) - erlässt oder ändert. Um die EU-Vorgaben zu erfüllen, musste der Bund zunächst das geltende EnEG 2009 anpassen. Das novellierte EnEG 2013 schafft auch die Voraussetzungen der neuen Forderung der EnEV 2014 im Hinblick auf die Veröffentlichung von Energiekennwerten in Immobilienanzeigen. Das EnEG 2013 nennt im § 5a (Energieausweise) unter Nummer 6 als neue Vorgabe für das Energiesparrecht im Baubereich, dass die Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien auch Angaben aus dem Energieausweis bei Verkauf und Vermietung nennen:

.. Die Vorgaben können sich insbesondere beziehen auf ... Angaben aus Energieausweisen in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien, insbesondere bei Verkauf- und Vermietung, zu nennen,....

Allerdings schränkt die neue Gesetzesfassung die rechtliche Rolle der betreffenden Energieausweise und der veröffentlichten Angaben im letzten Satz des genannten § 5a (Energieausweis) in ihrer Wirkung folgendermaßen ein:

.. Die Energieausweise und die Angaben aus den Energieausweisen, die auf Grund einer Verordnung . [EnEV 2014 - Anmerkung der Autoren] . in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien genannt werden müssen, dienen lediglich der Information..

Im vorhergehenden EnEG 2009 lautete dieser letzte Satz noch:

..Die Energieausweise dienen lediglich der Information..

1. Was schreibt die EnEV 2014 für kommerzielle Immobilienanzeigen vor?

Am 1. Mai 2014 tritt die geänderte, neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft. Wie von der EU-Gebäuderichtlinie 2010 gefordert, verpflichtet die novellierte Verordnung Verkäufer und Neuvermieter von Gebäuden auch gewisse Energiekennwerte aus dem Energieausweis in kommerziellen Anzeigen mit zu veröffentlichen.

Wer dieser Pflicht nicht nachkommt begeht ggf. eine Ordnungswidrigkeit.

Wie diese neuen Pflichten sich konkret gestalten, regelt die EnEV 2014 im neuen Paragraph 16 a (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen).

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 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..



Maßgeblich ist der Zeitpunkt, wann der Verkäufer, Vermieter oder Immobilienmakler die Anzeige aufgibt.

• **Wer wird von der EnEV 2014 verpflichtet?**

Betroffen sind Verkäufer, Vermieter, Leasinggeber und Verpächter, wenn sie ein Gebäude teilweise oder insgesamt verkaufen, neu vermieten, verpachten oder verleasen.

• **Welche Voraussetzung muss erfüllt sein?**

Damit die EnEV-Pflicht greift, muss zu diesem Zeitpunkt bereits ein Energieausweis für das entsprechende Gebäude vorliegen.

2. Ab wann greift die neue EnEV-Pflicht?

Die neue EnEV 2014 tritt am 1. Mai 2014 in Kraft.

Wer also ab Mai nächsten Jahres in einem kommerziellen Medium eine Immobilienanzeige zwecks Verkauf, Vermietung, Leasing oder Verpachtung schaltet, muss auch die geforderten Angaben aus dem Energieausweis mit veröffentlichen, wenn ein entsprechender, anerkannter Energieausweis vorliegt.

3. Wen genau trifft diese Pflicht?

Wie das folgende Zitat zeigt, sind Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber betroffen, wenn sie eine Immobilienanzeigen in einem kommerziellen Medium beauftragen, bzw. schalten oder aufgeben zum Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder ein Teil eines Gebäudes, der selbstständig genutzt werden kann.

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 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:

..

(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..

4. Auf welche Vorgänge und Fälle bezieht sich die neue Pflicht?

Wie aus dem obigen Zitat auch ersichtlich ist, bezieht sich die neue EnEV-Pflicht auf diejenigen Fälle, die von der EnEV 2014, Paragraph 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen) Absatz 2, erster Satz zutreffen:

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

.(2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen; findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer vorzulegen, spätestens unverzüglich, nachdem der potenzielle Käufer dies verlangt hat. Die Sätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit..



Die neue EnEV-Pflicht bezieht sich auf folgende Praxisfälle:

- Verkauf,
- Neuvermietung,
- Neuverpachtung,
- Neue Leasinggabe

von folgenden immobilien Gütern:

- Grundstück, das mit einem Gebäude bebaut ist,
- grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück,
- Eigentumswohnung,
- Teileigentum an einem Gebäude, Wohnung oder sonstige selbstständigen Nutzungseinheit,
- Teil eines Gebäudes,
- Gesamtes Gebäude.