

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Sqaire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

31 Fragen und Antworten zur EnEV2014

1. Ist der Makler „Verpflichteter“ i.S. der EnEV2014 und welche Informationspflichten obliegen ihm bei einer Immobilienanzeige?

Dieser Frage ging der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs nach. Vorausgegangen waren drei Verfahren der Deutsche Umwelthilfe e. V. (DUH) wegen Zeitungsanzeigen von Immobilienmaklern, die diese wegen Fehlens von Angaben, die im Energieausweis enthalten sind, für unzulässig hält.

Der BGH führte unter anderem aus:

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter vor dem Verkauf und der Vermietung einer Immobilie in einer Immobilienanzeige in kommerziellen Medien zu Angaben über den Energieverbrauch, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt. Der Immobilienmakler, so der BGH, ist jedoch nicht der Adressat dieser Informationspflicht. Ein anderes Verständnis ergibt sich weder aus den Gesetzesmaterialien noch bei gebotener richtlinienkonformer Auslegung. Zwar sieht Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden Informationspflichten vor, die auch den Immobilienmakler nicht ausnehmen. Eine entsprechende Verpflichtung kann durch § 16a EnEV entgegen dem klaren Wortlaut der Vorschrift aber nicht durch eine richtlinienkonforme Auslegung begründet werden.

Allerdings: Nach den Entscheidungen des BGH vom 05.10.2017 (I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17) kann die DUH die Makler unter dem Gesichtspunkt einer Irreführung der Verbraucher durch Vorenthalten wesentlicher Informationen nach § 5a Abs. 2 UWG mit Erfolg in Anspruch nehmen. Gemäß § 5a Abs. 4 UWG gelten als wesentlich Informationen, die dem Verbraucher auf Grund unionsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung unionsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen. Aus Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU folgt die Verpflichtung des Immobilienmaklers, notwendige Angaben zum Energieverbrauch in der Anzeige aufzunehmen. Zu den wesentlichen Informationen, die angeführt werden müssen, rechnen

1. die Art des Energieausweises,
2. der wesentliche Energieträger,
3. das Baujahr des Wohngebäudes,
4. die Energieeffizienzklasse und
5. der Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs.

ERGO:

Immobilienmakler gehören zwar nicht zum Kreis der in der EnEV genannten Verpflichteten, müssen jedoch, wollen sie vermeiden, wegen Irreführung des Verbrauchers abgemahnt zu werden, die genannten fünf Mindestangaben veröffentlichen, sofern ein Energieausweis vorliegt.

2. Ist der Energieausweis für alle Gebäude Pflicht?

Nein, nicht für alle, aber für die meisten. Von der Pflicht betroffen sind Wohnhäuser und sogenannte Nichtwohngebäude. Meist sind das Gewerbeimmobilien. Für denkmalgeschützte Häuser und Gebäude mit weniger als 50 Quadratmetern Nutzfläche ist kein Energieausweis nötig. Ebenso ausgenommen von der Regelung sind Gebäude, die nicht regelmäßig geheizt, gekühlt oder genutzt werden, zum Beispiel Ferienhäuser (Punkt 30 beachten). Auch für Bauten mit einer speziellen Nutzung ist kein Energieausweis nötig: Hierzu zählen etwa bestimmte geringfügig beheizte Betriebsgebäude, Ställe oder Gewächshäuser. Lesen Sie dazu im Detail § 1 der EnEV2014.

3. Welcher Ausweis bei welchem Gebäudetyp?

a) Gebäude bis zu 4 Wohnungen

a. Bei einem Bauantrag vor dem 01.11.1977:

- erfüllt das Gebäude nicht das Anforderungsniveau der WSchVO vom 11.08.1977, dann ist zwingend ein bedarfsorientierter Energieausweis erforderlich,
- erfüllt das Gebäude das Anforderungsniveau der WSchVO vom 11.08.1977, dann besteht eine Wahlfreiheit zwischen einem bedarfsorientierten Energieausweis oder einem verbrauchsorientierten Energieausweis

b. Bei einem Bauantrag nach dem 01.11.1977

- besteht eine Wahlfreiheit zwischen einem bedarfsorientierten Energieausweis oder einem verbrauchsorientierten Energieausweis

b) Gebäude mehr als 4 Wohnungen:

Es besteht eine Wahlfreiheit zwischen einem bedarfsorientierten Energieausweis oder einem verbrauchsorientierten Energieausweis

4. Welche negativen Folgen habe ich zu befürchten, wenn ich die Pflichten der EnEV2014 bei der Veröffentlichung von Inseraten nicht beachte?

Ab dem 01.05.2015 riskiert i.d.R. der Eigentümer ein Bußgeld in Höhe von bis zu 15.000 €. Eine Abmahnung nach dem UWG und Schadenersatzansprüche nach dem BGB können den Immobilienmakler treffen.

5. Kann eine Immobilie auch ohne Energieangaben inseriert werden?

Ja, wenn noch kein Ausweis vorliegt (siehe § 16a Abs. 1 „... und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor ...“). Ein entsprechender Hinweis („Energieausweis liegt noch nicht vor“) ist anzugeben. Spätestens bei der Besichtigung muss dieser unaufgefordert vorgelegt werden.

Empfehlung: Schriftliche Bestätigung des Verkäufers/Vermieters.

Achtung: Der Käufer kann bei Fehlen eines Energieausweises selbst einen solchen erstellen lassen und die Kosten hierfür über den Eigentümer (oder ggf. Immobilienmakler) einklagen.

6. Müssen datenschutzrechtliche Bestimmungen von mir als Makler beachtet werden?

Ja, denn der Energieausweis enthält personenbezogene Daten. Empfehlung: Schriftliche Einwilligungsbestätigung des Verkäufers/Vermieters, dass der Energieausweis weitergegeben werden kann (BDSG § 4a). Am besten, im Maklervertrag regeln, nicht in den AGB!

7. Muss ein Eigentümer eines MFH, in dem die Wohnungen über Etagenheizungen beheizt werden, bei Neuvermietungen auch Energieausweise vorlegen?

Ja, entweder einen Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis (Punkt 2 beachten) für das gesamte Anwesen. (Die Erstellung eines Energieausweises für eine einzelne Wohneinheit ist gem. EnEV nicht zulässig!)

8. Wer erstellt Energieausweise?

- Heizkostenabrechnungsfirmen (Ista, Brunata, Teha usw.)
- Energieberater
- dena - Deutsche Energieagentur
- TÜV
- Dekra

Business-Mitglieder des BVFI erhalten bei unserem Kooperationspartner www.energieausweis48.de Sonderkonditionen, wenn sie sich mit diesem Link anmelden: www.energieausweis48.de?p=8bbbcd565ec264e8c66b6e93164be4d7

9. Welches sind die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen?

Liegt ein Energieausweis vor, so muss nach § 16a der EnEV die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthalten:

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 der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen.

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.

10. Trifft die Pflicht der EnEV2014, was Immobilienanzeigen betrifft, auch den Verkäufer/Vermieter, wenn er keinen Makler einschaltet?

Ja, auch (private) Verkäufer/Vermieter sind Verpflichtete i.S. der EnEV2014! Bei Missachtung droht ein Bußgeld aber keine Abmahnung nach UWG, das es sich bei ihnen um keine „geschäftliche Handlung“ nach § 5 UWG handelt.

11. Muss ich jetzt eine Immo-Anzeige offline schalten, wenn noch kein Ausweis vorliegt?

Nein, denn wenn (noch) kein Ausweis vorliegt, kann die Immobilie mit entsprechendem Hinweis („Energieausweis liegt noch nicht vor“) trotzdem inseriert werden. Es bleibt aber dabei: Spätestens bei der Besichtigung muss der Ausweis vorliegen!

12. Reicht es nicht, den Energieausweis erst bei der Besichtigung vorzulegen?

Liegt bereits ein Energieausweis vor, dann müssen die Werte in der Immo-Anzeige veröffentlicht werden! Wenn nicht, muss aus der Anzeige der Hinweis hervorgehen, dass der Ausweis beantragt wurde.

13. Die Kosten der Inserate werden doch jetzt höher!

Ja, dem ist so. Es sei denn, die von Ihnen gewählte Zeitung verwendet sinnvolle Abkürzungen, die in einer Rubrik, auf die im Inserat verwiesen wird, erläutert werden. *(Hier liegt für die Zukunft, wie die Vergangenheit bewiesen hat, weiteres Abmahnpotential.)*

14. Wie sieht das bei Schaufenster aushängen aus?

Der Grundsatz: Keine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien ohne korrekte Angaben zum Energieausweis und keine Objektbesichtigung ohne gültigen Energieausweis. Ob nach Rechtsprechung eine Anzeige im Schaufenster ein kommerzielles Medium ist, kann nicht abschließend beurteilt werden. Gehen Sie lieber auf Nummer sicher.

15. Muss ich alle Seiten des Energieausweises aushändigen?

Ja!

16. Aber dann gebe ich Daten preis, die ich dem Interessenten noch nicht geben will!

Das Schwärzen von Auszügen oder Teilen des Energieausweises ist nicht zulässig. Es handelt sich um ein offizielles Dokument.

17. Was ist bei einem gemischtgenutzten Objekt zu beachten, das z.B. im Erdgeschoss aus Geschäften und darüber aus Wohnungen besteht?

Für Objekte mit max. 10 % gewerblicher Nutzung ist die Erstellung von einem Energieausweis bei Ausstellung für das Gesamtobjekt möglich. Für Objekte mit > 10 % gewerblicher Nutzung, die wohnungsähnlich zu bewerten sind (d.h. einfache technische Ausstattung), ist die Erstellung von einem Energieausweis für das Gesamtobjekt möglich. Für Objekte mit > 10 % gewerblicher Nutzung ist die Erstellung durch zwei separate Energieausweise für den wohnwirtschaftlichen (über Energieausweis⁴⁸ möglich) und gewerblichen Teil erforderlich.

18. Bei Bauträgerobjekten, also zu erstellenden, liegt ja noch kein Energieausweis vor.

Hier der einschlägige Gesetztext: *„Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm ... ein Energieausweis ... unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt und der Energieausweis oder eine Kopie hiervon übergeben wird. Die Ausstellung und die Übergabe müssen unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.“*

19. Ist ein Exposé kommerziell?

Ja, denn Sie verfolgen eindeutig kommerzielle Zwecke.

20. Kann ich denn im Inserat oder auf der Webseite nur einen Link zum Ausweis setzen?

Nein, das reicht nicht. Die Werte müssen im Inserat stehen.

21. Reicht es, dem Versand des Exposés den Energieausweis beizufügen?

Es ist ungewiss, wie die Rechtsprechung das auslegen wird. Gesetzestext: *„Wird ... 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 ...“*

Grundsatz: Keine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien und kein Exposéversand ohne vollständige Angaben zum Energieausweis und keine Objektbesichtigung ohne gültigen Energieausweis.

22. Wie sieht das aus mit Werbeanzeigen, dass das Objekt „bereits verkauft“ wurde?

§ 16 Abs. 2: *„Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden ...“*

Das Gebäude wurde ja schon verkauft, daher eher nicht.

23. Wie ist ein Kapitalanlagen-Angebot eines Immobilienpaketes zu behandeln, bei dem der Käufer sich aus dem Angebot erst eine oder mehrere Immobilien aussuchen muss?

Keine Informationen ohne die erforderlichen EnEV-Werte.

24. Muss das Baujahr im Exposé unbedingt bei den Energiewerten stehen?

Es kommt wohl eher darauf an, dass es genannt wird, denn es handelt sich um eine Pflichtangabe.

25. Muss ein neuer Energieausweis erstellt werden, wenn die Versorgungsart geändert wurde?

Nach derzeitiger Auslegung haben Ausweise eine Gültigkeit von 10 Jahren. Wenn Modernisierungsmaßnahmen und auch Änderungen der Versorgungsart vorgenommen wurden, um Energie einzusparen, empfiehlt sich schon deshalb zur positiven Darstellung die Erstellung eines neuen Ausweises.

26. Müssen „Verkaufsgalgen“ die Energiewerte beinhalten?

§ 16a: „ ... wird ... vor dem Verkauf eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben ...“ Bei einem Verkaufsgalgen handelt es sich wohl kaum um eine um eine Immobilienanzeige in einem kommerziellen Medium. Ergo: Nein.

27. Wir haben Energieausweise von noch fertigzustellenden Objekten vom Bauträger erhalten. Erfüllen diese damit die Anforderungen der EnEV2014?

Ja! Wenn die Energieausweise nach Maßgabe der EnEV erstellt wurden.

28. Wie schaut es mit einem Abrissobjekt auf einem zu verkaufenden Grundstück aus?

Es ist kein Energieausweis erforderlich, wenn sichergestellt ist, dass das Objekt nicht dauerhaft bewohnt und nicht beheizbar ist.

Grundsatz: Keine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien ohne vollständige Angaben zum Energieausweis und keine Objektbesichtigung ohne gültigen Energieausweis. Ob nach Rechtsprechung ein Energieausweis für ein Abrissobjekt vorgelegt werden muss ist je nach Einzelfall zu prüfen und kann nicht abschließend beurteilt werden. Gehen Sie lieber auf Nummer sicher.

29. Wie sieht das bei Ferienimmobilien aus?

§ 2 Abs. 1: „Sind Wohngebäude Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlichen Einrichtungen.“

§ 3 Abs. 1 Nr. 8: „Diese Verordnung gilt nicht für Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind oder für eine begrenzte jährliche Nutzungsdauer bestimmt sind, wenn der zu erwartende Energieverbrauch der Wohngebäude weniger als 25 Prozent des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt.“

30. Wie sieht das mit denkmalgeschützten Gebäuden aus?

§ 24 Ausnahmen:

(1) Soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung

3a. sind Baudenkmalern nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten.

31. Wie soll ich mich bei einer Abmahnung verhalten?

Prüfen Sie, ob die Ansprüche zu Recht bestehen. Wenn ja, ggf. die Unterlassungserklärung abgeben, ggf. die Vertragsstrafe reduzieren und die Rechnung bezahlen oder einen Juristen einschalten. Wenn nein, ggf. widersprechen und es auf eine Klage ankommen lassen.

Empfehlung: Sprechen Sie zuerst einmal uns an.

Helge Norbert Ziegler
Präsident BVFI
Wirtschaftsjurist

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

