Nr. 03 | 2021 • www.sachwert-magazin.de

EDELMETALLE ROHSTOFFE IMMOBILIEN BETEILIGUNGEN RARITÄTEN WISSEN

SACHWERT MAGAZIN

WISSEN FÜR ANLEGER

SACHWERT 10 JAHRE MAGAZIN

EUR 3,90

DIE BÖRSEN BULLEN

Folker Hellmeyer und Max Otte

Vermögen
Jetzt richtig handeln

Immobilien
Neue Gesetze und FAQ

Raritäten
In Sneaker investieren

Bilder: Hauke Dressler, Marcus Kaufhold, IMAGO / Sttp

DIE ENERGIEEINSPAR-VERORDNUNG IST VERGANGENHEIT

– JETZT GILT DAS GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wurden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Es trat am 01.11.2020 in Kraft.
Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht verschärft. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen vermieden werden.

Änderungen ab dem 01.05.2021

Ab dem 01.05.2021 gelten die GEG-Regeln für neu zu erstellende Energieausweise, also auch für Energieausweise, die nach Ablauf der zehnjährigen Gültigkeit erneuert werden müssen.

Das Gesetz ist in anzuwenden

1. auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und
2. deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung dienen.

Das Gesetz ist NICHT anzuwenden

1. bei Wohngebäuden, die
2. für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind oder
3. für eine begrenzte jährliche Nutzungsdauer bestimmt sind und deren zu erwartender Energieverbrauch für die begrenzte jährliche Nutzungsdauer weni-ger als 25 Prozent des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt,
4. bei Betriebsgebäuden, die überwiegend zur Aufzucht oder zur Haltung von Tieren genutzt werden,
5. bei Betriebsgebäuden, soweit sie nach ihrem Verwendungszweck großflächig und lang anhaltend offen gehalten werden müssen,
6. bei unterirdischen Bauten,
7. bei Unterglasanlagen und Kulturräumen für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,
8. bei Traglufthallen und Zelten,
9. bei Gebäuden, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, und auf provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren,
10. bei Gebäuden, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind und
11. bei sonstigen handwerklichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen, industriellen oder für öffentliche Zwecke genutzte Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung
12. auf eine Raum-Solltemperatur von weniger als 12 Grad Celsius beheizt werden oder
13. jährlich weniger als vier Monate beheizt sowie jährlich weniger als zusammenhängend zwei Monate gekühlt werden,
14. auf Bestandteile von Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung, die sich nicht im räumlichen Zusammenhang von Gebäuden befinden, die nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden

Das ändert sich für Immobilienmakler

Jedem, der eine Immobilie inseriert, obliegt die Pflicht, die unten genannten Angaben zu veröffentlichen, also auch Privatpersonen. Allerdings können Verstöße von Immobilienmaklern leichter geahndet werden als bei Privatpersonen, weil Makler als Unternehmer verpflichtet sind, ihr Impressum zu veröffentlichen. Damit fällt es Abmahnern leichter, einen Verstoß zu ahnden.

Die spezielle Informationspflicht des Immobilienmaklers bei Wohngebäuden

Der unter anderem für das Wettbewerbsrecht zuständige Senat des Bundesgerichtshofs hatte sich am 05.10.2017 (I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17) mit der Frage befasst, welche Informationspflichten bei einer Immobilienanzeige zum Energieverbrauch dem Immobilienmakler obliegen. § 16a der EnEV sagte nämlich folgendes: „Wird in Fällen […] 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
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.“

Diese Pflicht gilt mit der Einführung des GEG2020 weiter. Diese 5 Angaben müssen ausnahmslos veröffentlicht werden. Erfolgt dies nicht, handelt es sich, so der BGH, um eine Irreführung der Verbraucher durch Vorenthalten wesentlicher Informationen (§ 5a Abs. 2 UWG). Der Makler, der die Angaben nicht vollständig veröffentlich kann mit Erfolg abgemahnt werden.

Was sind kommerzielle Medien?

1. Letztlich sind alle Medien kommerziell, die dem Kommerz dienen, also einen Beitrag zum geschäftlichen Erfolg leisten sollen. Das sind beispielsweise Veröffentlichungen
2. im Exposé
3. im Inserat einer Zeitung
4. in Internetportalen wie z. B.
5. in ImmoScout oder Immowelt
6. in ebay
7. in Social Media, wie z. B.
8. Facebook,
9. Instagram
10. auf der eigene Webseite oder
11. als Aushang im eigenen Schaufenster usw.

Bedarfs- oder Verbrauchsausweis?

Es wird zwischen dem Bedarfs- und dem Verbrauchausweis unterschieden. Der Bedarfsausweis zeigt in einer Skala von Grün bis Rot den berechneten Energiebedarf des Gebäudes anhand des baulichen Zustandes und der Heiztechnik. Der Verbrauchsausweis präsentiert in denselben Farben den durchschnittlichen ▸

Welcher Ausweis im speziellen Fall erforderlich ist,
kann hier ermittelt werden:
www.energieausweis-vorschau.de/energieausweis/verbrauchspass-moeglich.html

Bilder: Unsplash / Alexander Andrews, BVFI

Heizenergieverbrauch der vergangenen drei Jahre.

Das ändert sich für Bauherren und Architekten mit dem GEG

1.Bereits laufende Bauprojekte

Wenn ein Bauvorhaben bereits genehmigt ist, ändert sich nichts. Es gelten weiterhin die bisherigen Regeln der parallel laufenden EnEV 2014, EnEV ab 2016, EnEG 2013 und EEWärmeG 2011. Maßgeblich ist das Datum, an dem der Bauherr den Bauantrag eingereicht, die Anzeige erstattet oder bei nicht genehmigungs- und anzeigenpflichtigen Bauprojekten, mit der Ausführung begonnen hat. Diejenigen Energiesparregeln, die an diesem Tag in Kraft waren, gelten weiterhin für das Bauprojekt. Für einige Bauvorhaben, wie Bauträger-Projekte, darf keine zu große Zeitspanne zwischen dem Einreichen des Bauantrags und der Übergabe an den Käufer des Objektes liegen.

2. Vor dem 01.11.2020 gestellte jedoch noch nicht genehmigte Bauanträge

Der Bauherr kann fordern, dass der Bauantrag nach den Anforderungen des GEG 2020 geprüft und genehmigt wird. Die Architekten oder Planer müssen nachweisen, dass das Objekt nach den Regeln des GEG 2020 geplant ist.

3. Ab dem 01.11.2020 gestellte Bauanträge

Es gelten die Richtlinien des GEG 2020

Die Vorlage des Energieausweises bei fertiggestellten Objekten

Soll ein bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis dem potenziellen Käufer/ Mieter unverzüglich vorzulegen.

Wer erstellt Energieausweise?

1. Heizkostenabrechnungsfirmen (Ista, Minol-Brunata, Techem, Teha, Glorius,...)
2. Schornsteinfeger
3. Energieberater
4. dena – Deutsche Energieagentur
5. TÜV
6. Dekra
7. www.Energieausweis48.de

Haftung für fehlende Angaben

Zunächst haftet derjenige, der den Fehler begangen hat. Das ist der Immobilienmakler selbst, es kann u. U. ab er auch der Büroinhaber, der Franchise- oder der Lizenzgeber sein. Diese Meinung vertritt jedenfalls das OLG mit seinem noch nicht rechtskräftigen Urteil vom 10.12.2020 (AZ: 6 U 193/18). Von daher ist bei derartigen Vertragsgestaltungen anzuraten, freistellende Vereinbarungen zu treffen.

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

Der Autor

Helge Norbert Ziegler ist Wirtschaftsjurist, Präsident des BVFI – »Bundesverband für die Immobilien-Wirtschaft« und Inhaber des ImmobilienFachVerlag.

FAQ —FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

Kann eine Immobilie auch ohne Energieangaben inseriert werden?
Ja, wenn noch kein Ausweis vorliegt:
Die Pflichtangaben sind also zu veröffentlichen, wenn bereits ein Energieausweis vorliegt. Liegt noch keiner vor, können sie eben noch nicht veröffentlicht werden.
Empfehlung: Schreiben Sie z. B. »Der Energieausweis ist angefordert und wird nachgereicht«. Dies können Sie allerdings nicht lange praktizieren, weil der Energieausweis bei der ersten Besichtigung übergeben werden muss.

Welche negativen Folgen hat man zu befürchten, wenn die Pflichten nicht eingehalten werden?
Man riskiert man ein Bußgeld und zudem eine Abmahnung mit Aufforderung zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung.

Müssen vom Makler datenschutzrechtliche Bestimmungen 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!

Trifft die Pflicht zur Veröffentlichung der Angaben in Immobilienanzeigen auch den Verkäufer/Vermieter, wenn er keinen Makler einschaltet?
Ja, auch (private) Verkäufer/Vermieter sind Verpflichtete i.S. des GEG! Bei Missachtung droht ein Bußgeld aber keine Abmahnung nach UWG, da es sich bei ihnen um keine »geschäftliche Handlung« nach § 5 UWG handelt.

Muss man alle Seiten des Energieausweises aushändigen?
Ja!

Kann man im Inserat oder auf der Webseite nur einen Link zum Ausweis setzen?
Nein, das reicht nicht. Die Werte müssen im Inserat stehen.

Wie ist ein Kapitalanlage-Angebot eines Immobilienpaketes zu behandeln, bei dem der Käufer sich aus dem Angebot erst eine oder mehrere Immobilien aussuchen muss?
Der Grundsatz gilt: Keine Informationen ohne die erforderlichen GEG-Werte.

Müssen »Verkaufsgalgen« die Energiewerte beinhalten?
»… wird … vor dem Verkauf eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben …« Bei einem Verkaufsgalgen handelt es sich wohl kaum um eine Immobilienanzeige in einem kommerziellen Medium. Ergo: Nein.

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.

Was ist bei Pflegeimmobilien zu beachten?
Die Vorlagepflicht gilt auch für Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlichen Einrichtungen, denn es handelt sich um Wohngebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen.

Was ist bei Ferienimmobilien zu beachten?
Das Gesetz gilt nicht für Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich 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.

Wie sieht das mit denkmalgeschützten Gebäuden aus?
In § 24 der EnEV 2014 steht unter Ausnahmen:
»(1) Soweit bei Baudenkmälern 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.«
In § 2 EnEV der 2014 wird unter Begriffsbestimmungen ausgeführt:
»Im Sinne dieser Verordnung sind Baudenkmäler nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten.«
Achtung: Denkmalgeschützte Gebäude sind keine Denkmäler ◆

Bilder: Unsplash / Alexander Andrews, BVFI