

# „Die neue EnEV 2014 stellt Makler vor große Herausforderungen.“

Ein Interview mit Fachanwalt Leif Peterson



# Verbrauchs- oder Bedarfsausweis? „Grundsätzlich besteht Wahlfreiheit.“

Seit dem 01. Mai 2014 benötigt jeder Verkäufer oder Vermieter einen Energieausweis für seine Immobilie. Ab diesem Stichtag müssen auch in allen Anzeigen – Portalen, Flyern, Schaufenster-Screens, Print etc. – die Energiekennwerte mit angegeben werden. Die neue Verpflichtung verunsichert viele gewerbliche Anbieter und ihre Auftraggeber.

Woher den Energieausweis nehmen? Muss es ein Bedarfsausweis sein oder reicht der Verbrauchsausweis? Und wie aussagekräftig sind die Ausweise eigentlich? Gibt es (befristete) Ausnahmeregeln und wie gehe ich mit Abmahnungen um?

Viele Fragen, auf die Leif Peterson, Experte für Immobilien- und Wettbewerbsrecht, die passenden Antworten hat. Im Interview mit ImmobilienScout24 erklärt er, worauf Makler und gewerbliche Anbieter achten müssen.



**Leif Peterson, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Hamburger Immobilienrechtskanzlei Breiholdt & Voscherau.**

## Welcher Energieausweis wird benötigt?

**Leif Peterson: Grundsätzlich** besteht für jeden Eigentümer **Wahlfreiheit**, ob er sich für seine Immobilie einen Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis ausstellen lässt. Beide Ausweisarten lässt der Gesetzgeber grundsätzlich zu, allerdings mit folgenden **Ausnahmen**:

Energieausweise für **Neubauten** dürfen nur auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden.

Bei **Bestandsobjekten** ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt worden ist, ebenfalls nur der Energiebedarfsausweis zulässig (es sei denn, das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 wird eingehalten).

Die Energieverbrauchsausweise sind meist günstiger zu bekommen (schon zwischen 25 und 100 Euro). Allerdings berücksichtigen diese lediglich den individuellen Verbrauch der aktuellen Bewohner der Immobilie aus den letzten 3 Jahren und sind daher zumeist weniger aussagekräftig als die Energiebedarfsweise. Diese sind jedoch häufig auch wesentlich teurer.

## Welche Pflichtangaben sind zwingend bei Verkauf oder Vermietung einer Immobilie in einer Anzeige in kommerziellen Medien erforderlich?

**Leif Peterson:** § 16a EnEV regelt die seit 01.05.2014 erforderlichen **Pflichtangaben** in kommerziellen Immobilienanzeigen. Danach muss die Anzeige bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung folgende Angaben enthalten, wenn zu diesem Zeitpunkt für die Immobilie ein Energieausweis vorliegt:

- die **Art des Energieausweises**: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 1 EnEV.
- den im Energieausweis genannten **Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs** für das Gebäude.
- die im Energieausweis genannten **wesentlichen Energieträger** für die Heizung des Gebäudes.
- bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte **Baujahr** und die im Energieausweis genannte **Energieeffizienzklasse** (letzteres gilt nur bei Energieausweisen, die nach dem 01.05.2014 ausgestellt worden sind. Die „alten“ Energieausweise ohne Benennung einer Energieeffizienzklasse behalten bis zu ihrem Ablauf ihre Gültigkeit).



# Kein Energieausweis? Entweder Verzicht auf Werbung oder Risiko einer Abmahnung

## Gibt es Ausnahmeregelungen bei der Veröffentlichungspflicht?

**Leif Peterson:** Von den oben genannten Verpflichtungen sind gemäß § 16 Abs. 5 EnEV 2014 **kleine Gebäude** (unter 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und **Baudenkmäler** befreit.

## Welcher Stichtag ist entscheidend für die Neuregelung?

**Leif Peterson:** Der Stichtag für die Angaben der Energiekennwerte in kommerziellen Immobilienanzeigen sowie die Verpflichtung zur unaufgeforderten Vorlage des Energieausweises ist der **01.05.2014**.

Lediglich der Ordnungswidrigkeiten-Tatbestand der Nichtbeinhaltung der Angaben in Immobilienanzeigen (§ 27 Abs. 2 Nr. 6 EnEV) tritt gemäß Art. 3. Abs. 2 EnEV erst am 01.05.2015 in Kraft. Das bedeutet, dass mit Bußgeldern erst nach dem 01.05.2015 zu rechnen ist, wenn die erforderlichen Kennwerte in den Anzeigen nicht enthalten sind. Die Einhaltung der wettbewerbsrechtlichen Regelungen bleibt hiervon allerdings unberührt.

## Ich habe ein Objekt in der Vermietung, bei dem die Eigentümergemeinschaft auf schnelle Vermarktung und Besichtigungstermine drängt, aber aktuell keine Energieausweise vorlegen kann. Wie gehe ich als Makler vor?

**Leif Peterson:** Auch bei der Bitte um schnelle Vermarktung bleiben die oben genannten Verpflichtungen bestehen. Kann der Eigentümer keinen Energieausweis vorlegen, muss der Makler überlegen, wie er die Immobilie trotzdem anbieten oder bewerben kann. § 16 a EnEV verlangt zwar nur dann die Nennung der Energiekennwerte in Immobilienanzeigen, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis für das Objekt vorliegt. Ist dies nicht der Fall, besteht unter wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten für den Makler allerdings weiterhin die Gefahr, abgemahnt zu werden. Eine sichere Werbung wäre bestimmt eine sehr allgemeine Werbung wie: „Wir können Ihnen zahlreiche Häuser, Eigentums- und Mietwohnungen anbieten.“

Eine weitere Möglichkeit wäre die Bewerbung nur solcher Immobilien mit Energieausweis und dem jeweiligen Zusatz: „Weitere Angebote vorhanden“. Das bedeutet, **entweder man verzichtet auf Werbung für Immobilien ohne Ausweis oder man geht das Risiko einer Abmahnung ein**. Dabei ist die Werbung in Zeitungen sicherlich weniger abmahngefährdet als Angebote im Internet.

Zu beachten ist jedoch in jedem Fall, dass der **Energieausweis allen potentiellen Käufern/Mietern unaufgefordert vorzulegen** ist, spätestens bei der Besichtigung des Objekts oder – wenn keine Besichtigung stattfindet – unverzüglich (§ 16 Abs. 2 EnEV). Zudem ist der Energieausweis **nach Vertragsschluss** unverzüglich und unaufgefordert an den Käufer/Mieter zu **übergabe** (mindestens eine Kopie davon). Auch in diesen Fällen besteht für den Makler die Gefahr der Abmahnung, wenn der einen Energieausweis nicht vorlegen kann.



# Abmahnungen: „In keinem Fall sollten die beigefügten Vordrucke unterzeichnet werden.“



**Um hohe Anzeigenkosten zu sparen, können in Anzeigen Abkürzungen verwendet werden. Allerdings hat das zuständige Bundesministerium kein offizielles Abkürzungsverzeichnis erstellt. Was muss der Makler tun, um einer Abmahnwelle zu entgehen?**

**Leif Peterson:** Abkürzungen können verwendet werden, sofern das **Abkürzungsverzeichnis** entsprechend **mit abgebildet** wird. Die isolierte Verwendung von Abkürzungen kann ggf. zu Abmahnungen führen, da der Adressat möglicherweise nicht eindeutig erkennen kann, wofür die Abkürzung steht.

Eine Anzeige könnte, wenn die verwendeten Abkürzungen veröffentlicht sind, wie folgt lauten: Verbrauchsausweis 122 kWh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme aus Heizwerk, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse D: Mögliche Abkürzung: V, 122 kWh, FW, Bj 1962, D.

Gibt die Zeitung oder das Portal, wo inseriert wird, ein eigenes Abkürzungsverzeichnis vor, sollte dies unbedingt verwendet werden. Gibt es kein Abkürzungsverzeichnis, sind Abkürzungen dann unzulässig, soweit hieraus nicht deutlich wird, wofür die Abkürzung steht. Insofern sollte **im Zweifel auf Abkürzungen verzichtet** werden.

**Wie verhalte ich mich als gewerblicher Anbieter/ Makler, wenn eine Abmahnung gegen mich erfolgt ist?**

**Leif Peterson:** In jedem Fall sollte zunächst umgehend ein **Rechtsanwalt**, der auf das Wettbewerbsrecht in der Immobilienwirtschaft spezialisiert ist, mit der **Prüfung der Abmahnung** beauftragt werden, denn nicht in jedem Falle einer Abmahnung ist diese auch berechtigt und führt zu Unterlassungsansprüchen. Ggf. ist außerdem eine sogenannte modifizierte Unterlassungserklärung abzugeben, die sich auf den konkreten Rechtsverstoß beschränkt.

**In keinem Fall** sollten die zumeist den Abmahnungen **beigefügten Vordrucke unterzeichnet** werden, da diese oft zu Lasten der kommerziellen Anbieter zu weitgehend formuliert sind und horrende Vertragsstrafen beinhalten.





### Wann drohen Bußgelder?

**Leif Peterson:** Die Ordnungswidrigkeiten sind in § 27 EnEV geregelt. Die Verpflichtung, Energiekennwerte in Anzeigen auszuweisen, einen Energieausweis vorzuhalten und diesen spätestens bei der Besichtigung dem Interessenten vorzulegen, trifft den Verkäufer/ Vermieter. Der Makler ist daher nicht Adressat dieser Norm. Allerdings besteht für den **Makler** die Gefahr, dass dieser **als für den Eigentümer Handelnder** als Beteiligter (ggf. im Sinne einer Beihilfe) an der Begehung einer Ordnungswidrigkeit von der Behörde herangezogen wird, sodass **auch** der Makler **diese Vorschriften einzuhalten** hat. Darüber hinaus trägt der Makler in wettbewerbsrechtlicher Hinsicht zusätzlich das Risiko, abgemahnt zu werden.

### Was gilt bei Schaufensterwerbung und „Musterbalken“?

**Leif Peterson:** Auch die Schaufensterwerbung von gewerblichen Maklern dürfte unter den Begriff der „kommerziellen Medien“ fallen und damit der **Angabepflicht** unterliegen – genauso wie die Homepage des Maklers oder

jede professionelle Werbebotschaft. Nicht hierunter fallen beispielsweise private Kleinanzeigen oder Aushänge an „Schwarzen Brettern“.

### Sind Fertighausanbieter oder Bauträger als Komplettanbieter in der Pflicht?

**Leif Peterson:** Das ist richtig. Der Bauherr bzw. Eigentümer eines Neubaus hat dafür Sorge zu tragen, dass man ihm einen Energieausweis gemäß der EnEV ausstellt, und zwar unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes (§ 16 Abs. 1 EnEV). Die **Ausstellung eines Energieausweises** ist daher **bei allen Neubauten verpflichtend**, unabhängig davon, ob das Objekt vermietet oder verkauft werden soll. Vorteil für Fertighausanbieter oder Bauträger ist jedoch, dass diese dafür bereits vor der Baufertigstellung damit werben können, dass ihre Häuser z. B. mit dem dena-Gütesiegel „Effizienzhaus“ erhältlich sind. Sie verpflichten sich in diesem Fall natürlich, dem Kunden bei der Wahl dieses Angebots vertraglich zuzusichern, dass der energetische Standard auch eingehalten und der von der dena vorgegebene Prüfprozess durchgeführt wird.

Weitere Informationen zu diesem Thema unter:  
[www.immobilienscout24.de/energie](http://www.immobilienscout24.de/energie)

IMMOBILIEN  
SCOUT 24

Immobilien Scout GmbH  
Andreasstraße 10  
10243 Berlin

Tel: +49 30-24 301 11 00  
Fax: +49 30-24 301 11 10