



EnEV 2014: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Am 1. Mai 2014 tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Mit ihr gelten erstmals Regeln für Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.

1. Mindestangaben in Immobilienanzeigen

In Immobilienanzeigen für den Verkauf, die Vermietung, die Verpachtung oder das Verleasen von Wohngebäuden in kommerziellen Medien müssen zukünftig folgende Angaben enthalten sein, falls für die Immobilie bei Schaltung der Anzeige ein gültiger Energieausweis vorliegt:

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

Bei Immobilienanzeigen für Nichtwohngebäude müssen hingegen folgenden Angaben gemacht werden, falls für die Immobilie bei Schaltung der Anzeige ein gültiger Energieausweis vorliegt:

- ▶ die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis),
- ▶ den im Energieausweis genannten Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert für das Gebäude sowohl für Wärme als auch für Strom getrennt und
- ▶ die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes.

Hierbei ist die Verwendung von Abkürzungen zulässig. Sollte zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein gültiger Energieausweis vorliegen, müssen die oben genannten Angaben nicht in der Anzeige aufgeführt werden.

2. Welche Anzeigen sind betroffen?

Diese Pflichten gelten nur für Anzeigen in kommerziellen Medien. Dies können Tageszeitungen oder auch Internet-Portale sein. Nicht betroffen sind hingegen private, kostenfreie Kleinanzeigen und kostenfreie Aushänge an „Schwarzen Brettern“.

3. Wer ist verantwortlich?

Verantwortlich für die Einhaltung dieser Pflicht ist immer der Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber. Dies ist selbst dann der Fall, wenn er für die Schaltung der Anzeige einen Dritten, z. B. einen Makler oder Verwalter, beauftragt.

4. Was passiert, wenn man sich nicht an die Vorgaben hält?

Wer als Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber nicht sicherstellt, dass in den entsprechenden Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien die oben genannten Pflichtangaben enthalten sind, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Diese kann mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro geahndet werden. Auch wenn ein beauftragter Dritter die Pflichtangaben weglässt, droht dem Auftraggeber das Bußgeld. Allerdings sollte hierfür dann in der Regel der Makler haften, wenn ihm die benötigten Informationen seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt worden sind.

5. Müssen neue Energieausweise erstellt werden, um die Pflichtangaben machen zu können?

Die Angaben müssen nur gemacht werden, wenn ein gültiger Energieausweis vorliegt. Sollte kein gültiger Energieausweis vorliegen, dann muss nicht eigens für die Immobilienanzeige ein Ausweis erstellt werden. Allerdings muss spätestens beim Besichtigungstermin ein gültiger Energieausweis vorliegen. Energieausweise, die nach den Vorgaben der EnEV 2009 ausgestellt worden sind, müssen mit folgenden Einschränkungen für die Pflichtangaben verwendet werden:

EnEV 2014: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

- ▶ Der Energieverbrauchskennwert muss um 20 kWh/(m²·a) erhöht werden, wenn in ihm der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten ist.
- ▶ Der Energieeffizienzwert darf freiwillig berechnet und angegeben werden. Er kann anhand der folgenden Tabelle ermittelt werden:

Energieeffizienzklasse	Endenergie [kWh/(m ² ·a)]
A+	< 30
A	< 50
B	< 75
C	< 100
D	< 130
E	< 160
F	< 200
G	< 250
H	> 250

Vorsicht: § 5a EnEG sieht vor, dass Angaben, die in Immobilienanzeigen, die aufgrund der Vorgaben der EnEV gemacht werden müssen, nur der Information dienen. Aus ihnen können somit keine Ansprüche hergeleitet werden. Dies gilt jedoch nicht für freiwillige Angaben.

6. Ab wann gelten die Vorschriften?

Die Pflichtangaben müssen ab dem 1. Mai 2014 in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien enthalten sein. Sollten die Angaben fehlen, kann dies aber erst ab dem 1. Mai 2015 als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie in der Broschüre „Energieeinsparverordnung und der Energieausweis“, erhältlich im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Telefon 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

