



## Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen nach EnEV 2014

Von RA Ulrich Löhlein, IVD

Am 1. Mai 2014 tritt die geänderte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft. Damit werden unter anderem umfassende Änderungen für Immobilienanzeigen wirksam, die im Detail erhebliche Konsequenzen auf die Vermarktung von Immobilien haben werden. So schreibt die EnEV 2014 erstmalig die Verpflichtung zur Insertion mit Energiekennwerten in kommerziellen Medien vor. (§ 16a EnEV 2014). Wenn ab 1. Mai 2014 ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonst selbstständige Nutzereinheit vermietet, verpachtet, verkauft oder zum Leasing in Anzeigen kommerzieller Medien angeboten wird, muss das Inserat bestimmte Pflichtangaben enthalten – vorausgesetzt, zum Zeitpunkt der Insertion liegt ein gültiger Energieausweis vor.

Alle Pflichtangaben können dem Energieausweis entnommen werden, diese

unterscheiden sich jedoch nach Ausstellungsdatum des vorhandenen Energieausweises. Der Verkäufer beziehungsweise Vermieter ist verantwortlich, dass die Pflichtangaben korrekt und vollständige vom Energieausweis in die Anzeige übertragen werden. In § 16 a Abs. I EnEV 2014 heißt es: „(...) so hat der Verkäufer sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält (...)“

Unter kommerziellen Medien sind insbesondere Anzeigen in Zeitungen, Zeitschriften oder im Internet zu verstehen. Auch Objektwerbung auf der Homepage des Maklers oder des Verkäufers oder Vermieters dürfte als kommerzielles Medium gelten. In der Einzelfallbetrachtung dürfte es darauf ankommen, ob die Angaben eher wie eine private Kleinanzeige wirken oder wie eine professionelle Werbebotschaft. Private kostenlose

Kleinanzeigen, Aushänge an „Schwarzen Brettern“ oder Ähnliches müssen jedenfalls keine Angaben zu den Energiekennwerten enthalten.

### Pflichtangaben bei neuen Energieausweisen (ab 1.5.2014 erstellt)

Pflichtangaben bei neuen Energieausweisen (nach dem 1.5.2014 erstellt) sind:

- 1.) Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch),
- 2.) der dort genannte Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch
- 3.) der wesentliche Energieträger für die Heizung,  
Für Wohngebäude
- 4.) bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr,
- 5.) und die im Energieausweis von Wohngebäuden genannte Energieeffizienzklasse



Foto: © stockWERK – fotolia.com

Zeitung oder im Internetportal wie folgt lauten:

V:122, FW, 1962, D

**Pflichtangaben bei Energieausweisen erstellt nach 1.10.2007**

Pflichtangaben bei Energieausweisen erstellt zwischen 1.10.2007 und 30.4.2014 (der derzeit häufigste Fall) sind:

Für Wohngebäude

1. Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch)
2. Bei Energiebedarfsausweisen der Wert des Endenergiebedarfs.
3. Bei Energieverbrauchsausweisen der Energieverbrauchskennwert.
- 3.a) Ist im Energieverbrauchskennwert der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten, so ist der Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu erhöhen.
- 4.) der wesentliche Energieträger für die Heizung,
- 5.) bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr.

Für Nichtwohngebäude

1. Bei Energiebedarfsausweisen Gesamtwert des Endenergiebedarfs.
2. Bei Energieverbrauchsausweisen sowohl der Heizenergieverbrauchs- als auch der Stromverbrauchskennwert.

**Pflichtangaben bei Energieausweisen vor Oktober 2007**

Pflichtangaben bei Energieausweisen erstellt vor dem 1.10.2007 sind:

- 1.) Endenergiebedarf aus der Addition der Werte der einzelnen Energieträger,
- 2.) die Art der Beheizung

Bei diesen alten Energieausweisen sind nach der Entscheidung des Verordnungsgebers nur noch Bedarfsausweise für die Dauer von zehn Jahren ab Ausstellung weiterverwendbar. Vor dem 1.10.2007 erstellte Verbrauchsausweise verlieren sechs Monate nach dem 30.4.2014, also am 30.10.2014, ihre Fortgeltung.

**Energieeffizienzklassen**

Die Effizienzklassen für Wohngebäude werden in neuen Energieausweisen (nach dem 1.5.2014) im Bandtacho ausgewiesen. Bei älteren Energieausweisen kann für die Anzeigen eine Umrechnung der Energiekennwerte in Energieeffizienzklassen vorgenommen werden, muss aber nicht. Die Umrechnung der Endenergiewerte erscheint entsprechend der in der EnEV 2014 veröffentlichten Tabelle zwar recht einfach. Leicht übersehen wird dabei jedoch der unterschiedliche Flächenbezug der jeweiligen Energieausweise. So ist der Bezug der Energieeffizienzklassen der EnEV 2014 die so genannte Gebäudenutzfläche. Dies ist eine Fläche, die sich aus dem Bruttovolumen des Gebäudes ableitet. Umgerechnet auf die in früheren Energieausweisen zugrunde gelegte Wohnfläche ergibt sich dann für Klasse A+ ein Endenergiewert von < 36 kWh/(m²a), da für die Berechnung der Gebäudenutzfläche pauschalierend die 1,2 fache Wohnfläche angesetzt wird. Die Verordnung sieht vor, dass das zuständige Bundesministerium hierzu noch eine Arbeitshilfe zur Verfügung stellt.

**Vorlegen bei der Besichtigung**

Neben den Insertionspflichten ist spätestens bei der Besichtigung der Immobilie ein Energieausweis oder eine Kopie

Für Nichtwohngebäude

4.) Endenergie ist für Wärme und Strom getrennt auszuweisen. Die Angabe von Energieeffizienzklassen entfällt.

Die Verwendung von Abkürzungen in Anzeigen scheint zulässig. Allerdings ist dabei stets auf die Beschränkungen durch das Wettbewerbsrecht zu achten (s. Bericht S. 21). Von den Zeitungen und Portalen vorgegebene Abkürzungsverzeichnisse, die für den Leser und User leicht zugänglich sind, sollten unbedingt berücksichtigt werden.

**Beispiel für eine Wohnungsanzeige**

Verbrauchsausweis: 122 kWh/(m²a), Fernwärme, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse D

Diese Anzeige könnte unter der Voraussetzung eines entsprechenden Abkürzungsverzeichnisses im Anzeigenteil der

**Pflichtangaben in Anzeigen in kommerziellen Medien zur Endenergie**

Bei Energieausweisen, die zwischen 30.9.2007 und 30.4.2014 ausgestellt wurden (§ 29 Abs. 2 EnEV)

	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
<b>Energiebedarfsausweis</b>	Wert des Endenergiebedarfs	Gesamtwert des Endenergiebedarfs
<b>Energieverbrauchsausweis</b>	Endenergieverbrauchskennwert	Heizenergieverbrauchs-/ Stromverbrauchskennwert

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2013

Gültig bis: Registrierungsnummer <sup>1</sup> BE-2014-002365189  
(oder: \*Registrierungsnummer wurde beantragt am ...) 1

<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Musterstraße 2, 10115 Berlin
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1960
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2011
Anzahl Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A <sub>G</sub> )	1020 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup>	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> eingetahen

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**  
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**  
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **BRUNATA METRONA** 29.01.2014  
Ausstellungsdatum    
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup>Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>freiwillige Angabe <sup>6</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>7</sup>Wohnfläche ermittelt nach § 19a EnEV, falls nicht bekannt <sup>8</sup>Nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer <sup>1</sup> BE-2014-002365189  
(oder: \*Registrierungsnummer wurde beantragt am ...) 2

Energiebedarf CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>2</sup> kg/(m<sup>2</sup>a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 210 220 230

Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup> Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf  Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10  
Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)  Verfahren nach DIN V 18599  
Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>g</sub><sup>5</sup>  Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV  
Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)  Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten  eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Angaben zum EEWärmeG<sup>6</sup>**  
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_ %

**Ersatzmaßnahmen<sup>7</sup>**  
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.  
 Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um \_\_\_\_\_ % verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschlüsselter Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergiebedarf: \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Verschlüsselter Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>g</sub>: \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>K)

**Vergleichswerte Endenergie**

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
	25	30	35	40	45	50	55	60	65
Endenergie	10	12	14	16	18	20	22	24	26
CO <sub>2</sub> -Emissionen	10	12	14	16	18	20	22	24	26
EEWärmeG	10	12	14	16	18	20	22	24	26
EEWärmeG	10	12	14	16	18	20	22	24	26
EEWärmeG	10	12	14	16	18	20	22	24	26
EEWärmeG	10	12	14	16	18	20	22	24	26

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**  
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Die rot markierten Angaben sind ab 1. Mai Pflichtangaben (Grundlage: Energieausweis ab 1.5.2014)

## Pflichtangaben in Anzeigen in kommerziellen Medien

	Bei Vorhandensein eines nach In-Kraft-Treten der EnEV 2014 ausgestellten Energieausweises (ab 1.5.2014)		Bei Vorhandensein eines vor In-Kraft-Treten der EnEV 2014 ausgestellten Energieausweises (30.9.2007 bis 30.4.2014)		Bei Vorhandensein eines Energieausweises, erstellt nach EnEV 2002 und 2004 (bis 30.9.2007)	
	Wohngebäude	Nichtwohngebäude	Wohngebäude	Nichtwohngebäude	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
Das im Energieausweis genannte Baujahr	X	-	X	-	-	-
Die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes	X	X	X	X	-	-
Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis	X	X	X	X	Bedarfsausweis	-
Der im Energieausweis genannte Wert des Endenergieverbrauchs für Gebäude	X	X	X (Siehe Tabelle zur Endenergie)	X (Siehe Tabelle zur Endenergie)	X (Addition aller Werte einzelner Energieträger)	-
Energieeffizienzklasse (A+ bis H)	X	-	freiwillig	-	freiwillig	-
Art der Beheizung	-	-	-	-	X	-

des Energieausweises vorzulegen oder deutlich sichtbar auszuhängen oder während der Besichtigung auszulegen. Findet keine Besichtigung statt, ist der

Energieausweis dem Interessenten unverzüglich vorzulegen, allerspätstens wenn der Interessent danach fragt.

### Übergabe bei Vertragsabschluss

Unverzüglich nach dem Abschluss des Vertrages ist der Energieausweis oder

eine Kopie desselben zu übergeben.

### Ausnahmen

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

### Bußgeldpflichten


In § 27 EnEV 2014 sind zahlreiche Bußgeldtatbestände neu erfasst. Insbesondere alle denkbaren Tatbestände, die die Pflichtangaben bei Abschluss von Neuverträgen

betreffen, werden unter die Ahndung als Ordnungswidrigkeit gestellt, wenn

- keine Übergabe des Energieausweises nach Neubau erfolgt,
- kein Energieausweis bei einer Besichtigung zu Verkauf oder Vermietung vorgelegt wird,
- keine Übergabe des Energieausweises nach Kauf- oder Mietvertragsabschluss erfolgt,

Als Ausnahme regelt § 27 Abs. 2 EnEV 2014 die Bußgeldpflicht nach einer Übergangszeit von einem Jahr, also ab dem 1.5.2015, wenn

- keine Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen gemacht werden.

Die Verpflichtung, Energiekennwerte in Anzeigen auszuweisen und den Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorzulegen, ist an den Verkäufer und Vermieter gerichtet. Da der Immobilienmakler auf dessen Auskünfte und Zuarbeit angewiesen ist, dürfte er nicht bußgeldpflichtig sein. Es besteht für den Makler, der mit nicht korrekten oder unvollständigen Pflichtangaben wirbt, jedoch die Gefahr, abgemahnt zu werden (s. Kasten unten). 

## Makler und Verwalter müssen ab 1. Mai mit Abmahnungen rechnen

Von Rudolf Koch, IVD-Vizepräsident

Immobilienmakler müssen sich auf die neuen Pflichtangaben in der Werbung einstellen. Die EnEV 2014 verpflichtet den Makler nur indirekt, eigentlich Verpflichteter für diese Angaben in der kommerziellen Werbung ist immer der Eigentümer. § 16a Absatz 1 EnEV 2014 lautet:

„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 (...).“

Das heißt also, dass nur der Eigentümer verpflichtet ist, diese Angaben, soweit ein Energieausweis vorliegt, zu machen und gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 6 eine Ordnungswidrigkeit begeht, wenn er trotz Vorliegens eines Ausweises die Angaben in Anzeigen unterlässt.

Damit scheint der Makler aus der lästigen Pflicht heraus zu sein. Leider ist dem aber nicht so, da eine gesetzliche Regelung im Wettbewerbsrecht etwas anderes sagt. § 5a Abs. 2 UWG lautet: „Unlauter handelt, wer die Entscheidungsfähigkeit von Verbrauchern im Sinne des § 3 Abs. 2 dadurch beeinflusst, dass er eine Information vorenthält, die im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände einschließlich der Beschränkung des Kommunikationsmittels wesentlich ist.“

Und § 3 Abs. 4 UWG bestimmt dann: „Als wesentlich im Sinne des Absatzes 2 gelten auch Informationen, die dem Verbraucher auf Grund gemeinschaftsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen.“

Da die EnEV 2014 die Umsetzung der europäischen Richtlinie 2010/13/EU vom 19. Mai 2010 ist und diese in Artikel 12 Absatz 4 die Angaben in der Werbung verlangt, begeht der deutsche Immobilienmakler einen abmahnbaren Verstoß.

Immobilienmakler und -verwalter müssen ab dem 1. Mai 2014 mit Abmahnungen rechnen. Abgemahnt werden kann das sowohl von Mitbewerbern als auch von Wettbewerbsvereinen. In anderen Wirtschaftszweigen (Automobil, weiße Ware) tummeln sich schon „Wettbewerbshüter“ und mahnen fehlende Angaben in der Werbung ab. Die erforderlichen Angaben sind in der Tabelle auf Seite 20 zusammengefasst.

Kann der Eigentümer keinen Energieausweis vorlegen, muss der Makler überlegen, wie er die Immobilie trotzdem anbieten und bewerben kann. 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 Satz: „Weitere Angebote vorhanden“. Das bedeutet, man verzichtet auf Werbung für Immobilien ohne Ausweis oder geht das Risiko einer Abmahnung ein. Dabei ist die Werbung in Zeitungen weniger abmahngefährdet als Angebote im Internet. Zeitungsanzeigen werden auf jeden Fall umfangreicher und damit teurer.

Ein damit zusammenhängendes Problem sind Abkürzungen um hohe Anzeigenkosten zu sparen. Da der Gesetzgeber leider kein offizielles Abkürzungsverzeichnis erstellen wollte, kann es auch darüber zu Abmahnungen kommen, wenn die Abkürzungen von Laien missverstanden werden können. Hier wird erst die Rechtsprechung in den nächsten Jahren Klarheit schaffen.