



EnEV 2014 – Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Am 1. Mai 2014 trat 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 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. Da es insoweit Vorgaben (derzeit) noch nicht gibt, wären folgende Abkürzungen denkbar:

Energiebedarfsausweis	=	EBA
Energieverbrauchsausweis	=	EVA
Öl	=	ÖI
Gas	=	Gas
Fernwärme	=	FW
Solarthermie	=	ST
Pelletheizung	=	PH
Baujahr	=	Bj
Energieeffizienzklasse	=	EEK

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?

Die Pflichten gelten 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 der 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.

Soweit ein Energieausweis vorhanden ist, muss kein neuer Energieausweis nach den Vorgaben der EnEV 2014 erstellt werden. Energieausweise, die nach den Vorgaben der EnEV 2009 ausgestellt worden sind, müssen mit folgenden Einschränkungen für die Pflichtangaben verwendet werden:

- Der Energieverbrauchskennwert muss um 20 kWh/(m²·a) erhöht werden, wenn im Energieausweis der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten ist.
- Ist ein Energieeffizienzwert im Energieausweis nicht angegeben, darf dieser freiwillig berechnet und in der Anzeige 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 oder fehlerhaft sein, kann dies aber erst ab dem 1. Mai 2015 als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

7. Muster für eine Immobilienanzeige

Eine Immobilienanzeige könnte nach dem Vorgenannten wie folgt aussehen:



Hinweis:

Dieses Informationsblatt und der angegebene Mustertext können keine persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Für eine solche persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Aachener Haus & Grund.

Mehr Informationen auch auf unseren Internetseiten unter: www.HausundGrund-Aachen.de.