

Ohne Energieausweis geht nichts mehr

Verkäufer, Vermieter und Verpächter müssen in Immobilienanzeigen energetische Kennwerte angeben.

Unser Leser
Paul-Friedrich Person
aus Braunschweig fragt:

In Immobilienanzeigen müssen jetzt energetische Werte stehen. Ist die Zeitung verpflichtet, diese Angaben zu machen? Muss sie ansonsten Bußgelder fürchten?

Die Antwort recherchierte
Anja-Carina Riechert

Braunschweig. Bislang wurde dem Energieausweis nicht viel Beachtung geschenkt. Zwar mussten Vermieter und Verkäufer ihn seit 2008 für ihre Immobilie erstellen lassen und Miet- oder Kaufinteressenten auf Nachfrage auch zeigen. Doch einen wirklichen Nutzen konnten viele Verbraucher daraus bislang nicht ziehen. Das hat sich jetzt geändert.

Wer eine Immobilie mieten oder kaufen möchte, erhält seit dem 1. Mai vorab mehr Klarheit über den Energieverbrauch der Wohnung oder des Gebäudes – und damit über versteckte Kosten. Am 1. Mai ist die neue Ener-

gieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft getreten. Immobilienanzeigen in Zeitungen oder im Internet müssen demnach nun Angaben über die energetische Qualität der Objekte enthalten (Paragraf 16a EnEV 2014).

Wer dem nicht nachkommt, kann mit Geldbußen von bis zu 15 000 Euro belangt werden. Verantwortlich für den Inhalt der Anzeige und somit haftungspflichtig ist der Inserent (Verkäufer, Vermieter oder Verpächter) und nicht die Zeitung oder das Internetportal. Das BZV Medienhaus zum Beispiel weist auf die neue Gesetzeslage in Form von Aufstellern in den Service-Centern hin. Auch wer eine Anzeige im Internet-Portal Immo38 schaltet, bekommt einen Hinweis zur Angabepflicht.

Seit dem 1. Mai gilt: Wer eine Wohnung in kommerziellen Medien anbietet, muss in der Anzeige die Art des Energieausweises benennen (Bedarf oder Verbrauch). Außerdem müssen der Endenergiebedarf oder -verbrauch des Gebäudes, die wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes, bei Wohngebäuden das Baujahr und die Energieeffizienzklasse angegeben werden. Die Angabe der Energieeffizienzklasse ist bei neuen Energieausweisen seit 1. Mai Pflicht, bei alten Energieausweisen freiwillig. Die neuen Ausweise, die seit dem 1. Mai aus-



Ein gültiger Energieausweis muss spätestens beim Besichtigungstermin vorliegen und nach Vertragsabschluss an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Foto: Kai Remmers/dpa

gestellt werden, teilen Gebäude in Energieeffizienzklassen von A+ bis H ein – wie es dies schon bei Haushaltsgeräten gibt.

„Verstöße gegen die neuen Vorschriften sind eine Ordnungswidrigkeit“, sagt Gerold Happ, Geschäftsführer des Eigentümerverbands Haus & Grund Deutschland. Allerdings gewährt der Gesetzgeber eine Eingewöhnungszeit von einem Jahr. „Verstöße gegen die neuen Pflichten werden erst ab 1. Mai 2015 geahndet“, sagt Happ. Ein Bußgeld müssen Anbieter von Immobilien bei feh-

lenden Angaben also noch nicht fürchten. Allerdings wurden nach Angaben von Haus & Grund bereits am Stichtag erste Abmahnungen verschickt, die sich auf das Wettbewerbsrecht stützen. Grund waren vermeintlich fehlerhafte Anzeigen. „Prüfen Sie das Schreiben erst, bevor Sie auf Forderungen eingehen“, rät Rechtsanwalt Happ. Eine lediglich allgemeine Aussage, dass eine Anzeige gegen die Regeln verstoße, reiche in der Regel nicht für eine Abmahnung. „Es muss einen konkreten Vorwurf geben, der auch belegt

wird.“ Auch sollte die Seriosität des Absenders geprüft werden. Laut Haus & Grund enthielten manche Schreiben Absenderadressen aus Panama.

Auch ist nicht jede Abmahnung berechtigt. Der Grund: Sollte zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein gültiger Energieausweis für das Objekt vorliegen, müssen die genannten Angaben nicht in der Anzeige aufgeführt werden.

Aber: Ein gültiger Energieausweis muss spätestens beim Besichtigungstermin vorliegen und nach Vertragsabschluss an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Das „Bündnis Energieausweis“ – ein Zusammenschluss mehrerer Verbände, darunter der Spitzenverband der Gebäudetechnik und der Deutsche Mieterbund – kritisiert, dass nach wie vor zwei Formen des Energieausweises nebeneinander bestehen dürfen: Dem Verbrauchsausweis liegen die Verbrauchswerte der vergangenen drei Jahre zugrunde, die stark vom Verhalten der Bewohner abhängen. Er wird anhand der Heizkostenabrechnung erstellt. Die Deutsche Energieagentur empfiehlt den teureren Bedarfsausweis, bei dem das Nutzerverhalten keine Rolle spielt. Ein Energieberater berechnet mit einer technischen Analyse aller Gebäudedaten den Energiebedarf.