

EnEV 2014: Kennwerte aus Energieausweisen veröffentlichen

Energie-Infos in Anzeigen

Wer sich heute Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien ansieht, findet bei vielen Angeboten bereits Angaben zum Energiebedarf oder -verbrauch, zum Baujahr, zur Heizung, zur Energieeffizienzklasse usw. Verkäufer und Vermieter erfüllen damit ihre neue Pflicht nach der EnEV 2014. Doch wer eine Anzeige schalten will, ist häufig angesichts der unterschiedlichen „Generationen“ von Energieausweisen und Energiekennwerten überfordert. Ebenso stellt sich die Frage, welche rechtlichen Konsequenzen drohen, wenn die neuen Anforderungen nicht erfüllt werden.

Energiekennwerte in Anzeigen

Die EnEV 2014 regelt im neuen Paragraphen 16a (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen) die Details zu dieser neuen Anforderung: Wer eine Anzeige in einem kommerziellen Medium schaltet, weil ein Gebäude teilweise oder ganz verkauft, vermietet, verpachtet oder verleast werden soll, muss auch bestimmte Energiekennwerte veröffentlichen, wenn zu diesem Zeitpunkt bereits ein Energieausweis vorliegt.

Europäische Vorgaben

Die neue Anzeigepflicht geht zurück auf die EU-Gebäuderichtlinie aus dem Jahr 2010. Um diese umzusetzen änderte die



(1) Welche Pflichtangaben muss eine Immobilienanzeige enthalten?

Bundesregierung zunächst das Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013). In § 5a (Energieausweise) fordert das Gesetz nun auch Angaben in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien. Das EnEG ist der EnEV übergeordnet und erlaubt dem Bund, dass er Verordnungen wie die EnEV erlässt oder ändert. Das EnEG 2013 liegt der EnEV 2014 zugrunde.

Kennwerte nur als Information

Das seit letztem Sommer geltende EnEG 2013 weist ausdrücklich darauf hin, dass die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nur der Information dienen. Das ist eine sehr wichtige Änderung, denn sie ersetzt die bisherige Aussage im EnEG 2009 die bis dato lautete: „Die Energieausweise dienen lediglich der Information.“ Folglich sind Energieausweise nun rechtsverbindlich bis auf eine Ausnahme: die Energieangaben in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien. Sie dienen lediglich der Information.

Neue EnEV-Anforderung

Wer ein Gebäude teilweise oder ganz verkauft, neu vermietet, verpachtet oder verleast muss dafür sorgen, dass in den Anzeigen in kommerziellen Medien auch bestimmte Energiekennwerte mit veröffentlicht werden – wenn zu diesem Zeitpunkt bereits ein Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

Termine und Fristen

Diese Pflicht gilt seit dem Inkrafttreten der neuen EnEV, d. h. seit 01.05.2014. Weitere EnEV-Fristen in Verbindung mit Energieausweisen:

- Ab 01.11.2014 benötigen alle Eigentümer, die für ihre Gebäude nur bestimmte, ältere Energieausweise besitzen, jeweils neue Ausweise, wenn sie ihr Gebäude teilweise oder ganz verkaufen, neu vermieten, verpachten oder verleasen wollen.

Das sind bspw. die Energie- und Wärmebedarfsausweise nach EnEV 2002/2004 für Nichtwohngebäude oder freiwillige Energieausweise vor dem 01.10.2007, die nicht die geforderten Energiekennwerte aufweisen.

- Ab 01.05.2015 gilt es als Ordnungswidrigkeit, wenn ein Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber gegen die Anzeigenpflicht vorsätzlich oder leichtfertig verstößt. Das regelt die EnEV 2014 in § 27 (Ordnungswidrigkeiten), Abs. 2 Nr. 6. Es ist die einzige Regelung der Verordnung, die mit einem Jahr Verspätung gilt.

Verpflichtete nach EnEV

Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber sind betroffen, wenn eine Immobilienanzeige in einem kommerziellen Medium geschaltet wird weil ein Gebäude teilweise verkauft, neu vermietet etc. werden soll. Sie müssen sicherstellen, dass die geforderten Kennwerte auch angegeben sind, wenn ein Energieausweis vorliegt.

Pflichtangaben in Anzeigen

Die Tabelle zeigt, welche Energiekennwerte grundsätzlich in Anzeigen in kommerziellen Medien pflichtmäßig auch mit veröffentlicht werden. Dabei fällt Folgendes auf:

Gleiche Kennwerte für Wohn- und Nichtwohnbau betreffen

- die Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch),
- den wesentlichen Energieträger Heizung.

Unterschiedliche Kennwerte betreffen

- Energiebedarf oder -verbrauch, Baujahr und Energieeffizienzklasse (Wohnbau),
- Endenergiebedarf und -verbrauch gesondert für Wärme und Strom (Nichtwohnbau).

Neue Pflichtangaben in kommerzielle Anzeigen



WOHNGEBÄUDE



NICHTWOHNGEBÄUDE

1 Art des Energieausweises:
Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis

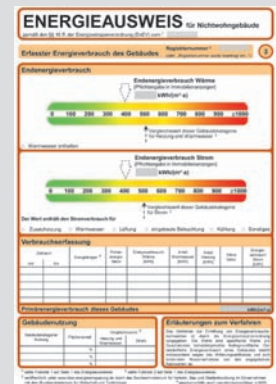
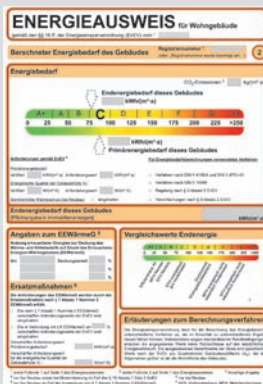
Art des Energieausweises:
Energiebedarfs- oder
Energieverbrauchsausweis

Bedarfsausweis

Verbrauchsausweis

Bedarfsausweis

Verbrauchsausweis



2 Endenergiebedarf

Endenergieverbrauch

Endenergiebedarf
für Wärme

Endenergieverbrauch
für Wärme

Endenergiebedarf
für Strom

Endenergieverbrauch
für Strom

3 Wesentlicher
Energieträger Heizung

Wesentlicher
Energieträger Heizung

Wesentlicher
Energieträger Heizung

Wesentlicher
Energieträger Heizung

4 Baujahr

Baujahr

5 Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse

Energieausweise nach EnEV 2014

Wer für sein Gebäude einen Energieausweis nach neuer EnEV hat, wird die entsprechenden Energiekennwerte wie in der Tabelle veröffentlichen, wenn eine Anzeige wegen Verkauf, Neuvermietung, neuer Verpachtung oder Leasing in einem kommerziellen Medium geschaltet wird.

Ältere Energieausweise

Energieausweise waren bisher zehn Jahre lang gültig – gerechnet ab dem Datum der Ausstellung. Das ändert sich nun für einige ältere Energieausweise, weil sie die geforderten Kennwerte für Immobilienanzeigen nicht umfassen. Diesen „ungültigen“ Energieausweisen räumt die neue EnEV eine Übergangsfrist bis Ende Oktober 2014 ein. Danach müssen betroffene Eigentümer ggf. neue Energieausweise ausstellen lassen, wenn sie Ihre Immobilie teilweise oder ganz verkaufen, neu vermieten, verpachten oder verleasen wollen. Die „ungültigen“ Energieausweise eignen sich auch in der Übergangsfrist nicht als Grundlage für die Angabe von Energiekennwerten in Anzeigen.

Welche Ausweise gelten?

Auf die Fragen, inwieweit ein älterer Energieausweis noch gilt und wofür ihn der Eigentümer nutzen darf (als Nachweis gegenüber der Baubehörde, zur Information für Käufer und neue Mieter oder als öffentlicher Aushang für die Besucher) finden Sie die Antwort in der Übersicht „Energieausweis im Bestand: Was ändert sich und welche älteren Ausweise gelten?“ in der Ausgabe 17 vom Mai 2014 dieser Fachzeitschrift.

Offizielle Arbeitshilfe

Die neue EnEV 2014 regelt im § 29 (Übergangsvorschriften für Energieausweise und Aussteller) den Umgang mit den älteren Generationen von Ausweisen, auch welche Energiekennwerte in Immobilienanzeigen jeweils veröffentlicht werden. Und weil die Regeln sehr komplex und insbesondere für betroffene Eigentümer nicht leicht nachvollziehbar sind, sieht die EnEV auch vor, dass die zuständigen Bundesministerien eine Arbeitshilfe veröffentlichen. Diese ist bereits am 30.04.2014 im Bundesanzeiger als „Arbeitshilfe Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und ‚alte‘ Energieausweise“ erschienen. Interessierte können sie kostenfrei auf den Webseiten des Bundesanzeigers einsehen und ausdrucken.

Energieausweise nach EnEV 2009/2007

Wenn ein Energieausweis zwischen dem 01.10.2007 und 30.04.2014 erstellt wurde – also nach EnEV 2007 oder 2009 –, erfüllt er die europäischen Vorgaben hinsichtlich der Kennwerte für Immobilienanzeigen. Das trifft auch auf die freiwilligen Energieausweise zu, die vor dem Inkrafttreten der EnEV 2007 aufgrund des Entwurfs der Bundesregierung vom 25.04.2007 für die EnEV-Novelle ausgestellt wurden. Diese Energieausweise gelten also fort und haben nur zwei „Mängel“ gegenüber den Ausweisen nach EnEV 2014:

- Verbrauchsausweis Wohnbau: Wenn der Energieverbrauchskennwert das Warmwasser nicht umfasst, wird für die Anzeige der Wert pauschal um 20 kWh pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche erhöht.

- Die Energieeffizienzklasse bei Wohngebäuden fehlt. Sie kann in einer Immobilienanzeige freiwillig gemäß der Kategorien der EnEV 2014 in Anlage 10 (Einteilung in Energieeffizienzklassen) mit angegeben werden.

Freiwillige Energieausweise vor der EnEV 2007

Von den freiwilligen Energieausweisen (z. B. dena-Energiepass der Deutschen Energie-Agentur), die vor dem Inkrafttreten der EnEV 2007 von Gebietskörperschaften im Rahmen von Feldversuchen ausgestellt wurden, gelten nur diejenigen Ausweise, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Sie umfassen auch Angaben für den Endenergiebedarf oder -verbrauch.
- Sie berücksichtigen dabei auch die Warmwasserzubereitung.
- Bei Nichtwohngebäuden umfassen sie auch die Kühlung und die eingebaute Beleuchtung.

In Immobilienanzeigen werden folgende Angaben als Endenergiebedarf oder -verbrauch genannt:

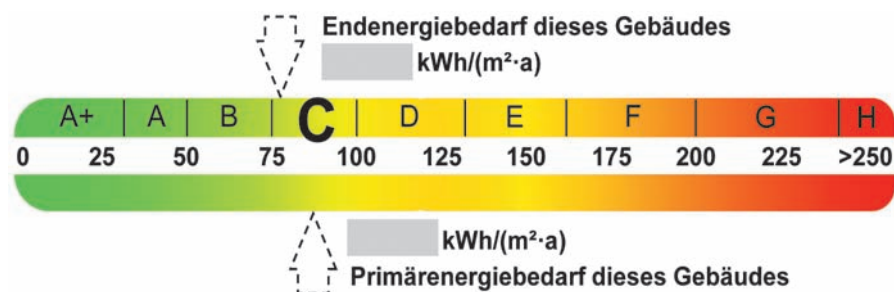
- Endenergiebedarf oder -verbrauch
- wesentliche Energieträger für die Heizung.
- Energieeffizienzklassen (freiwillig) nach der Klassifizierung gemäß EnEV 2014 Anlage 10 (Einteilung in Energieeffizienzklassen).

Energieausweise nach EnEV 2002/2004 für Wohngebäude

Von den Nachweisen nach den beiden ersten Fassungen der EnEV erkennt die EnEV 2014 nur die Energiebedarfsausweise für Wohngebäude an, die gemäß dem Muster A des Anhangs der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 13 der EnEV erstellt wurden. Sie gelten zehn Jahre ab Ausstellung.

In den Immobilienanzeigen werden folgende Angaben als Endenergiebedarf oder -verbrauch genannt:

- Endenergiebedarf berechnet als Summe des Endenergiebedarfs für die einzelnen Energieträger
- Art der Beheizung



(2) Auf Energieausweisen nach EnEV 2014 sind nun auch Effizienzklassen abgebildet.

- Energieeffizienzklassen (freiwillig) nach der Klassifizierung gemäß EnEV 2014 Anlage 10 (Einteilung in Energieeffizienzklassen).

Energieausweise nach WSchVO 1995

Die Ausweise für Gebäude nach der Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1995) sind nicht mehr gültig, denn sie sind alle älter als zehn Jahre. Die erste EnEV 2002 löste die WSchVO 1995 vor zwölf Jahren am 01.02.2002 ab.

Anzeigenmedium

Die Pflicht, Energieangaben nach EnEV zu veröffentlichen, greift jedoch nur, wenn die Anzeige in einem kommerziellen Medium erscheint.

Kommerzielle Medien

Nach der offiziellen Begründung zur neuen EnEV sind kommerzielle Medien insbesondere Zeitungen, Zeitschriften oder spezielle Webseiten im Internet, die Immobilienangebote bekannt machen und die potenzielle Käufer oder Mieter deshalb auch regelmäßig ansehen. Private, kostenlose Kleinanzeigen oder ein Aushang am schwarzen Brett – bspw. in einem Supermarkt – fallen nicht darunter, denn sie erreichen nicht die breite Öffentlichkeit.

Konsequenzen

Die neue Pflicht, in Immobilienanzeigen auch Energiekennwerte mit zu veröffentlichen, hat die Berufsgruppe der Immobilienmakler für den Energieausweis sensibi-

liert. Ganz zu schweigen von der Abmahnwelle, die nach dem 01.05. zu Unrecht zahlreiche Unternehmen erreichte und in Angst und Schrecken versetzte.

Kein Energieausweis

Wenn zum Zeitpunkt der Schaltung einer Anzeige noch kein Energieausweis vorliegt, müssen auch keine Energiekennwerte veröffentlicht werden. Aber Achtung: Auch ältere Energieausweise nach den früheren Fassungen der Verordnung gelten teilweise als Grundlage für die Veröffentlichung von Energiekennwerten. Die Übersicht „Energieausweis im Bestand: Was ändert sich und welche älteren Ausweise gelten?“ in der Ausgabe 17 vom Mai 2014 dieser Fachzeitschrift zeigt, um welche älteren Ausweise es sich genau handelt. Allerdings gelten manche Ausweise nur bis Ende Oktober 2014 und eignen sich nicht als Grundlage für Pflichtangaben in Immobilienanzeigen.

Haftungsfragen

Den Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber betrifft die Pflicht dafür zu sorgen, dass die geforderten Energieangaben aus dem Energieausweis mit veröffentlicht werden. Wenn ein Makler die Anzeige schaltet und er vom Verkäufer, Vermieter usw. die erforderlichen Werte – gegebenenfalls trotz Aufforderung – nicht erhält, kann gegen ihn kein Bußgeld verhängt werden. Der Makler ist allerdings gut beraten, seine Kunden schriftlich auf die neue Pflicht und auf die drohenden Bußgelder hinzuweisen.

Drohende Geldbußen

Die EnEV 2014 selbst legt keine Bußgelder fest, sondern verweist auf das EnEG 2013. Wer also vorsätzlich oder leichtfertig die neue Angabenpflicht nicht erfüllt, kann mit einem Bußgeld bis zu 15.000 Euro belangt werden. Allerdings tritt die spezielle Regelung erst mit einem Jahr Verspätung, d. h. ab dem 01.05.2015 in Kraft.

Fazit

Laut neuer EnEV 2014 müssen seit dem 01.05.2014 in kommerziellen Immobilienanzeigen auch bestimmte Energieangaben mit veröffentlicht werden, wenn be-

reits ein anerkannter Energieausweis vorliegt. Dieser kann auch nach einer älteren EnEV-Fassung ausgestellt sein. Da etliche ältere Energieausweise nur bis Ende Oktober diesen Jahres gelten, sollten potenzielle Verkäufer, Neuvermieter usw. beizeiten einen neuen Energieausweis bestellen. Die Ordnungswidrigkeit in Verbindung mit der neuen Pflicht, Energiekennwerte mit zu veröffentlichen, tritt allerdings erst ab 01.05.2015 in Kraft.

Literatur

- [1] EnEV 2014: EnEV 2009 geändert durch die „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 18.11.2013, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2013, Teil I, Nr. 67, Seite 3951 – 3990, am 21.11.2013. Tritt in Kraft ab 01.05.2014. www.bundesgesetzblatt.de
- [2] Arbeitshilfe Immobilienanzeigen: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie BMWi (Hrsg.): Bekanntmachung Arbeitshilfe Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und „alte“ Energieausweise vom 17.04.2014, bekannt gemacht im Bundesanzeiger, BAnz AT 30.04.2014 B1, www.bundesanzeiger.de
- [3] Dominik Krause und Melita Tuschinski: Die neue EnEV 2014 fordert Energieausweis-Angaben in kommerziellen Immobilien-Anzeigen: Was sollten Makler, Verkäufer, Vermieter und ihre Kunden wissen? www.EnEV-online.de



Bild: © Jeannette Dieffl – Fotolia.com

(3) Makler sind gut beraten, ihre Kunden schriftlich auf die Pflichtangaben in Anzeigen hinzuweisen.



**Melita Tuschinski,
Dipl.-Ing. UT, Freie
Architektin, Stuttgart**

Als Herausgeberin des Experten-Portals EnEV-online.de informiert die Autorin seit 1999 zu energiesparrechtlichen Regelungen für Gebäude in der Praxis, seit 2009 auch zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EeWärmeG).

Kontakt unter:
info@tuschinski.de
www.EnEV-online.de