

Gebäude und Umfeld

EnEV 2013: Pflichtangaben in Vermietungs- und Verkaufsanzeigen ab Mitte 2014 mit zusätzlichen Kosten und zweifelhaftem Informationswert

Ab Mitte 2014 müssen nach der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) in Immobilienanzeigen zur Vermietung oder zum Verkauf von Wohnungen oder Wohnhäusern zusätzliche Pflichtangaben zum energetischen Zustand des Gebäudes gemacht werden. Diese betreffen die Art des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis), den Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs des Gebäudes, den wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes, das Baujahr des Wohngebäudes und die Energieeffizienzklasse. Wer vorsätzlich oder leichtfertig nach einer Übergangszeit von sechs Monaten (also ab 2015) nicht sicherstellt, dass in der Immobilienanzeige die Pflichtangaben enthalten sind, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Angaben bei alten Energieausweisen

Liegt für das Gebäude bereits ein älterer, aber noch gültiger Energieausweis vor (nicht älter als 10 Jahre), sind die darin vermerkten Angaben maßgeblich. Handelt es sich dabei um einen Energieverbrauchsausweis, in dem der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten ist, so ist der Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Gebäudenutzfläche (nicht Fläche der Wohnung) zu erhöhen. Die im Regierungsentwurf zur EnEV noch vorgesehene Umrechnung der Gebäudenutzfläche in Wohnfläche ist dagegen entfallen. Obwohl die alten Energieverbrauchsausweise noch keine Energieeffizienzklasse enthalten, kann diese in der Anzeige freiwillig angegeben werden (§ 29 Abs. 2 EnEV). Die zuständigen Ministerien sind ermächtigt, Arbeitshilfen zu den Pflichtangaben in Immobilienanzeigen bekannt zu machen.

Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr

Verteuerung der Immobilienanzeigen

Diese zusätzlichen Angaben verteuern jede Immobilienanzeige. Geht man von einem durchschnittlichen Preis einer Kleinanzeige in Form von 5 Zeilen einer Spalte von 45 mm in Höhe von etwa 30 Euro aus, so dürften für die zusätzlichen Angaben auch bei Benutzung von Abkürzungen mindestens 2 zusätzliche Zeilen erforderlich werden. Dies verteuert jede Anzeige um etwa 12 Euro.

Jede Anzeige etwa 12 Euro teurer

Zum Teil irreführender Informationswert für Interessenten

Der Erkenntniswert dieser zusätzlichen Angaben ist für die Miet- und Kaufinteressenten dagegen gering und zum Teil auch irreführend. Dies betrifft besonders die erst vom Bundesrat eingeführte Angabe der Energieeffizienzklasse von A+ bis H. Ähnlich den Angaben bei Elektrogeräten, wie Kühlschränken, soll die Angabe der Energieeffizienzklasse den Interessenten eine schnelle Einordnung der Wohnung oder des Wohnhauses unter energetischen Gesichtspunkten erlauben. Für den Interessenten ist dies aber regelmäßig – wie beim Kühlschrank – vor allem unter dem Gesichtspunkt von Interesse, dass eine gute Energieeffi-

zienzausweise auch zu niedrigen warmen Nebenkosten führt. Der Käufer akzeptiert den höheren Kaufpreis eines energieeffizienten Kühlschranks in der berechtigten Erwartung, dass sich die erhöhten Anschaffungskosten durch niedrigere Verbrauchskosten kurz- bis mittelfristig amortisieren. Bei Wohnungen und Wohngebäuden kann aber aus mehreren Gründen nicht unmittelbar von der Energieeffizienzklasse auf die Höhe der warmen Nebenkosten geschlossen werden.

Der Energieausweis gilt für das Gebäude und nicht für die jeweilige Wohnung - zunächst ist zu bedenken, dass der Energieausweis mit einer Angabe zur Energieeffizienzklasse für das Gebäude und nicht für die einzelne Wohnung erstellt worden ist. Auch bei guter Außendämmung wird eine außen liegende Wohnung einen höheren Energieverbrauch haben als eine innen liegende Wohnung.

Der Energieausweis gilt für das Gebäude und nicht für die jeweilige Wohnung

Die Energieeffizienzklasse erlaubt nur in Verbindung mit dem Energieträger Rückschlüsse auf die warmen Nebenkosten

Fast noch wichtiger ist der Umstand, dass im Gegensatz zum Kühlschrank (nur Strom) bei der Wärmeversorgung von Wohngebäuden unterschiedliche Energieträger wie Gas, Öl, elektrobetriebene Wärmepumpe oder Fernwärme zum Einsatz kommen. Für diese Energieträger sind aber jeweils unterschiedliche Preise zu zahlen. Der GdW geht daher davon aus, dass ein gasversorgtes Gebäude der Klasse D die gleichen Energiekosten aufweisen kann wie ein fernwärmeversorgtes Gebäude der Klasse B oder ein Gebäude mit Wärmepumpe der Klasse A. Daher kann nur aus der Kombination von Energieeffizienzklasse und wesentlichem Energieträger für die Heizung des Gebäudes ein (grober) Rückschluss auf die zu erwartenden warmen Nebenkosten getroffen werden.

Wärmeversorgung von Wohngebäuden mit unterschiedlichen Energieträgern

Vorsicht bei freiwilliger Angabe der Energieeffizienzklasse

Vermieter und Verkäufer sind schließlich vor möglichen zivilrechtlichen Folgen einer freiwilligen Angabe der Energieeffizienzklasse bei alten Energieausweisen zu warnen. Bisher gelten die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach der EnEV 2013 nicht als vom Vermieter oder Verkäufer zugesicherte Eigenschaften der Mietwohnung oder des zu verkaufenden Wohnhauses, sondern nur als amtlich angeordnete Wiedergabe von Angaben aus dem Energieausweis, den ein sachkundiger Dritter für das Gebäude erstellt hat. Gibt nun ein Vermieter oder Verkäufer freiwillig eine Energieeffizienzklasse an, die er selbständig aus einem alten Energieausweis abgeleitet hat, können sich die Grenzen zwischen Pflichtangaben und zugesicherten Eigenschaften verwischen, zumal wenn er sich dabei verrechnet.

Vorsicht bei eigener Berechnung

Dr. Peter Runkel



STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

**WIR VERBINDEN ...
WERTSCHÖPFUNG MIT
WERTSCHÄTZUNG!**

MEN IN GREEN
DIE GÄRTNER DER AUFBAUGEMEINSCHAFT
ESPELKAMP | WERBEKAMPAGNE 2012

VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de