

Aus der Industrie

Anzeigen zur Vermarktung von Immobilien ab 1. Mai 2014

Die erste und aktuellste Veränderung betrifft all diejenigen, die Immobilien vermarkten, sei es als Mietverwalter, als Bauträger, als Eigentümer oder als Makler. Im Â§ 16a Abs. 1 und Abs. 2 EnEV finden Sie eine Regelung, die alle Immobilienanzeigen betrifft. Ab 1. Mai müssen in Anzeigen, die der Vermarktung, Vermietung, oder Verpachtung einer Wohnung oder einer selbstständig zu Wohn- oder Gewerbebezwecken nutzbaren Nutzungseinheit dienen, Angaben zur Energieeffizienz des Objektes gemacht werden.

Diese Angaben müssen folgende Punkte enthalten:

Wohn- und Nichtwohngebäude: Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis), Energiekennwert (Bedarfs- oder Verbrauchswert), Wesentliche Energieträger für die Heizung des Gebäudes.
In reinen Wohngebäuden zusätzlich: Baujahr des Objektes, Energieeffizienzklasse (sofern bekannt).

Baujahr

In welchen Medien müssen diese Angaben gemacht werden?

Antwort: Nach Â§ 16a Abs. 1 EnEV betrifft sind alle Medien betroffen, die eine kommerzielle Ausrichtung haben. Das betrifft im Wesentlichen alle Printmedien und Internetportale sowie Anzeigen auf der Homepage eines Maklers oder Präsentation im Schaufenster eines Maklerbüros, Bank etc. Aus unserer Sicht sind lediglich Anzeigen auf dem schwarzen Brett z.B. eines Supermarktes von dieser Pflicht ausgenommen.

Anzeigen

Was sollten Sie daher unternehmen?

1. Überprüfen Sie alle Anzeigen, die Sie in den nächsten Tagen schalten werden, ob diese Angaben vorhanden sind, im Zweifelsfall sollten Sie die Veröffentlichung verzögern.
2. Überprüfen und überarbeiten Sie alle Anzeigen in den bekannten Immobilienportalen wie Immonet oder Immoscout24.de. In beiden Portalen haben Sie die Möglichkeit, die notwendigen Angaben relativ einfach nachzupflegen.
3. Sollten Sie die Daten nicht vorrätig haben empfehlen wir Ihnen, die Anzeige aus dem Netz zu entfernen oder inaktiv zu stellen bis Sie die Daten einpflegen können.

Übergabe des Energieausweises

Neu ist aber auch die Form der Übergabe des Energieausweises. War es bisher so, dass der Energieausweis nur auf Verlangen eines Interessenten vorgelegt werden musste ist es nunmehr so, das JEDEM Interessenten der Energieausweis unaufgefordert vorgelegt werden muss. Bei Vermietungen bzw. bei Besichtigungen für Vermietungen empfehlen wir den Energieausweis zusammen mit einem Exposé des Objektes deutlich sichtbar auszuhängen. Sicherheitshalber sollte dann, wenn der Kunde deutliches Kauf- oder Mietinteresse zeigt, eine Selbstauskunft erstellt werden. In diesem Formular lassen Sie sich dann bescheinigen, dass der Energieausweis vorlag und zur Kenntnis genommen wurde. Wenn das Verkaufs- oder Vermietungsgespräch erfolgreich verlaufen ist und der Kunde die Vertragsunterlagen anfordert, sollten Sie eines unbedingt

Energieausweis

vermeiden: Den Energieausweis an den Vertrag anzuheften. Bitte legen Sie im eigenen Interesse den Energieausweis immer gesondert bei " ansonsten werden der Energieausweis und die darin enthaltenen Daten zum Vertragsbestandteil.

Bauträger und der Energieausweis

Interessant in diesem Zusammenhang ist die Fragestellung, wie Bauträger mit dem Thema umgehen sollten, die ihre Objekte noch vor Baubeginn in die Vermarktung geben. Ein Energieausweis ist grundsätzlich objektgebunden und kann nur nach Fertigstellung eines Gebäudes erstellt werden. Daher entfällt in diesem Fall die Veröffentlichung der Daten aus einem Energieausweis. Jedoch sollten beim Vertrieb von Neubausprojekten die Daten aus der Bauplanung übernommen und veröffentlicht werden. Erst nach Fertigstellung des Objektes kann der Energieausweis erstellt und dem Kunden übergeben werden " auch hier niemals an den Vertrag angeheftet.

Objektbindung

Ausnahmeregelungen

Für die Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen gibt es immer noch Ausnahmeregelungen, die durchaus sinnvoll sind. So benötigen Baudenkmäler und ungekühlte und ungeheizte Räume oder Gebäude KEINE Energieausweise. Dasselbe gilt auch für Gebäude, die zum Abriss bestimmt sind, hier empfehlen wir allerdings auch eine genaue Beschreibung im Kaufvertrag.

Ausnahmen

Modernisierungsempfehlungen

Neu in den Energieausweisen sind auch die freiwillige Angabe zur Amortisationszeit sowie die geschätzten Kosten von Modernisierungsempfehlungen, die der Aussteller des Ausweises abgibt. Diese Empfehlungen sind nunmehr als Seite 4 im Energieausweis fest eingebunden. Hier empfiehlt es sich auf jeden Fall, mit dem Energieberater ein sehr ausführliches Gespräch zu führen ob und welche Maßnahmen denn überhaupt festgehalten werden. Aus unserer Sicht könnten hier Begehrlichkeiten seitens des Endkunden geweckt werden, die letztlich aber nicht erfüllt werden können, da auch in der neuen EnEV immer noch das Wirtschaftlichkeitsgebot festgehalten ist.

Aushangpflicht

Ab dem 1. Mai besteht für bestimmte Gebäude eine Aushangpflicht des Energieausweises. Betroffen davon waren bisher nur Behörden mit über 1.000 qm Nutzfläche. Ab 1. Mai sind nun Behörden mit einer Nutzfläche von über 500 qm betroffen, genauso aber auch Gebäude mit Nutzfläche über 500 qm und Publikumsverkehr, also Hotels, Kaufhäuser, Kinos, Restaurants etc.

Nutzfläche

Kontrollen

Die neue EnEV wurde extrem in den Punkten der Kontrollen erweitert. Hier gibt es aber noch Fristen bis März 2017, da die Kontrollsysteme erst aufgebaut werden müssen. Nichtsdestotrotz stehen im Fall einer Missachtung der neuen Regelungen Bußgelder bis zu 15.000 Euro im Raum.

BFW Landesverband Niedersachsen