

Energieausweis und Maklerpflichten

Seit 1.5.2014 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, in Immobilienanzeigen bestimmte Angaben aus dem Energieausweis zu übernehmen. Auch Makler haben Verpflichtungen, so der BGH gerade (siehe Heft 12/01 S.44). Das Bewerben einer Immobilie, für die kein Energieausweis vorliegt, ist jedoch regelmäßig zulässig. Eine Einordnung.

Tue Gutes und rede darüber. Diese alte Redewendung wird oft nicht befolgt. So ist es auch mit dem Energieausweis für Gebäude, der vor über zehn Jahren eingeführt wurde, um dem Verbraucher eine Orientierung zu bieten. Seit dem 1. Mai 2014 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, in Immobilienanzeigen bestimmte Angaben aus dem Energieausweis zu übernehmen. Aber was ist mit Immobilienmaklern?

Nach dem Wortlaut der maßgeblichen Vorschrift sind sie nicht verpflichtet, was aus mehreren Gründen verwunderlich erscheint. Denn immerhin wird rund die Hälfte der Immobilienverkäufe über einen Makler abgewickelt. So sieht das auch die Deutsche Umwelthilfe (DUH), die seit Jahren Immobilienmakler abmahnt, wenn sie gegen die für sie grundsätzlich nicht bestehende Pflicht verstoßen. Einige Landgerichte folgten der Rechtsauffassung der DUH, andere nicht, was in Maklerkreisen zu einer Rechtsunsicherheit geführt hat.

Diese hat nun kürzlich der Bundesgerichtshof (BGH) beseitigt. Er hat entschieden, dass der Makler zwar nicht verpflichtet ist im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist, die Angaben aus dem Energieausweis jedoch derart wichtig sind, dass ein Unterlassen der Angaben wettbewerbswidrig ist.¹ Denn durch das Vorenthalten dieser wesentlichen Informationen aus dem Energieausweis wird der Verbraucher in die Irre geführt, was nach § 5a Abs. 2 UWG unzulässig ist. Welche Informationen wesentlich sind, ist im Wettbewerbsrecht normalerweise durch Auslegung zu ermitteln, es sei denn, die Informationspflicht geht auf eine EU-Vorschrift zurück (§ 5a Abs. 4 UWG), was hier der Fall ist.

ENERGIEAUSWEIS FENLT, WERBUNG MÖGLICH? Interessant, mag man meinen. Aber was bedeutet die Entscheidung für die

tägliche Praxis der Immobilienmakler? Hat sich hierdurch etwas geändert? Für diejenigen Makler, die sich bereits als Verpflichtete erachtet haben, ändert sich nichts. Die übrigen sollten sich schnell mit den maßgeblichen Vorschriften der EnEV auseinandersetzen, da die DUH und andere Abmahner mit der BGH-Entscheidung im Rücken jetzt leichteres Spiel haben.

Selbstverständlich lohnt es sich, sich mit der zentralen Vorschrift (§ 16a EnEV) zu befassen, da über die Frage der Anwendbarkeit hinaus nach wie vor einige Zweifelsfragen bestehen, welche die Praktiker gelegentlich verunsichern. Allen voran die Frage, ob ein Objekt überhaupt beworben werden darf, wenn kein Energieausweis vorliegt.

Der Wortlaut der Vorschrift gestattet dies durchaus, da dieser die Angaben im Inserat nur vorschreibt, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis auch tatsächlich vorhanden ist. Man kann denklogisch nur aus etwas zitieren, was auch da ist. Ein Bewerben ist daher ohne Weiteres zulässig. Es empfiehlt sich jedoch, im Inserat darauf hinzuweisen, dass ein Energieausweis (noch) nicht vorliegt.

AUSNAHMEN UND BUSSGELDER Keine Ausnahme ohne Ausnahme. Bei einem Gebäude, das gerade fertiggestellt wurde, würde der Hinweis, der Energieausweis liege noch nicht vor, wenig überzeugen. Denn bei neueren Gebäuden muss der Bauherr nach Fertigstellung sicherstellen, dass ihm ein Energieausweis übergeben wird. Das bedeutet aber auch, dass ein Energieausweis vor Fertigstellung noch nicht vorliegen kann, was zu der Antwort auf eine weitere Frage in diesem Zusammenhang führt: Ist ein Vorhaben lediglich projektiert, liegt ein Energieausweis noch nicht vor, sodass in diesem Fall ebenfalls inseriert, aber nicht zitiert werden kann. Auch in diesem Fall lohnt sich eine entspre-

SUMMARY » Übernahme von Angaben Seit dem 1. Mai 2014 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, in Immobilienanzeigen bestimmte Angaben aus dem Energieausweis zu übernehmen. **» Urteil** Der BGH hat nun klargestellt, dass auch Makler Verpflichtungen haben, wenn sie nicht wettbewerbswidrig handeln wollen. **» Werbung** Das Bewerben einer Immobilie, für die kein Energieausweis vorliegt, ist regelmäßig zulässig.

chencher Hinweis, um dem potenziellen Kläger den Wind aus den Segeln zu nehmen. Zudem ist zu beachten, dass Energieausweise nur eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren haben. Sofern ein Energieausweis abgelaufen ist, darf er nicht mehr verwendet werden. Er ist ungültig und somit nicht zu beachten.

Abschließend ist noch eine Ausnahme zu nennen, die in der Praxis eine gewichtige Rolle spielt. So gilt das Regime um den Energieausweis auch nicht für Baudenkmäler. Unabhängig von alledem ist natürlich zu beachten, dass spätestens bei der Besichtigung ein Energieausweis vorhanden sein muss. Hieran hat sich nichts geändert.

Obwohl der BGH entschieden hat, dass der Immobilienmakler nicht nach der EnEV verpflichtet ist, kann auch er mit einem Bußgeld sanktioniert werden, wenn er die entsprechenden Angaben unter Berücksichtigung der zuvor genannten Besonderheiten dem Verbraucher vorenthält. Verantwortlich für die Androhung des Bußgelds ist nicht das Wettbewerbsrecht, sondern das allgemeine Ordnungswidrigkeitenrecht.

Dieses bestimmt, dass alle Beteiligten an einer Ordnungswidrigkeit ordnungswidrig handeln, selbst wenn besondere persönliche Merkmale, die die Möglichkeit der Ahndung begründen, nur bei einem Beteiligten vorliegen (§ 14 OWiG). Das persönliche Merkmal ist hier die Verkäufer- oder Vermieterschaft.

FAZIT Immobilienmakler sollten die Energieeinsparungsverordnung peinlich genau beachten und sich frühzeitig um einen Energieausweis bemühen, da dieser zwar nicht bei der Insertion, aber spätestens bei der Besichtigung vorliegen muss. Liegt er tatsächlich nicht vor, kann das Objekt dennoch beworben werden. <<

Dr. Christian Osthus, Berlin



AUFGABE EINES INSERATS

Checkliste zum Energieausweis

- Energieausweis liegt vor:** ja (Angaben nach § 16a EnEV sind zu übernehmen), nein (Objekt kann beworben werden, sofern es sich nicht um einen Neubau handelt, da Energieausweis nach Fertigstellung übergeben werden muss) – im Übrigen Hinweis, dass Ausweis nicht vorliegt
- Neubau (fertiggestellt):** Energieausweis (zwingend Bedarfsausweis, § 17 Abs. 1 S. 1 EnEV) muss vorliegen (§ 16 Abs. 1 S. 1 EnEV)
- Neubau (projektiert):** Energieausweis liegt noch nicht vor. Objekt kann beworben werden.
- Baudenkmal:** Energieausweis nicht erforderlich (§ 16 Abs. 5 EnEV). Objekt kann beworben werden.
- Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen und Bauantrag vor dem 1. November 1977:** Bedarfsausweis erforderlich (§ 17 Abs. 2 S. 2 EnEV), es sei denn, das Wohngebäude entspricht bei Fertigstellung dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 oder ist durch spätere Änderungen mindestens auf das entsprechende Anforderungsniveau gebracht worden. Im Übrigen besteht ein Wahlrecht, ob für eine Bestandsimmobilie ein Verbrauchs- und Energieausweis erstellt wird.
- Abkürzungen** (z. B. „V“ für Verbrauchsausweis) nur verwenden, wenn ein Abkürzungsverzeichnis vorhanden ist und dieses beachtet wird.

ÜBERSICHT

Pflichtangaben bei Energieausweisen

(erstellt nach 1. Mai 2014)

	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis	Ja	Ja
Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude	Ja	Ja (zzgl. Wert für Strom)
Wesentlicher Energieträger für die Heizung des Gebäudes	Ja	Ja
Baujahr (des Gebäudes, nicht Anlagentechnik)	Ja	Nein
Energieeffizienzklasse	Ja	Nein

AUTOR



Dr. Christian Osthus ist Leiter der Abteilung Recht des IVD

¹ Urteil vom 5. Oktober 2017, Az. I 13 R 229/16, I 2 R 232/16, I 2 R 4/17 siehe dazu „Immobilienwirtschaft“ Heft 12/2017 Seite 44.