

## **EnEV 2014 - Kurz gesagt, was wichtig ist.**

Als zum 01.05.2014 die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der novellierten Fassung in Kraft trat, herrschte verbreitet Unsicherheit ob der Auswirkungen für die Tätigkeit der Immobilienmakler. Dies betrifft im Wesentlichen zwei neu geregelte Bereiche: neue Vorgaben für die Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen einerseits sowie Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen andererseits. Die anfängliche Unsicherheit ist im Tagesgeschäft und angesichts bislang verbreitet ausgebliebener einschneidender Konsequenzen vielfach abgeflaut. Gleichwohl verbleiben Rechtsfragen, die vielfach auch weiterhin bislang gerichtlich nicht abschließend geklärt sind.

Energieausweise sind verkürzt gesagt jedenfalls erforderlich für Gebäude, die dem Aufenthalt von Menschen dienen und die der Üblichkeit entsprechend beheizt oder gekühlt werden. Jedenfalls erfasst sind typische Wohn- und Geschäftsimmobilien. Dies gilt gleichermaßen für Neubauten wie für Bestandsgebäude.

Für Neubauten ist ein Bedarfsausweis erforderlich, desgleichen für Wohnbestandsgebäude mit weniger als fünf Wohnungen mit Bauantrag vor dem 01.11.1977, sofern sie nicht nachträglich auf das Niveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 gebracht wurden. Ansonsten sind auch Verbrauchsausweise weiter zulässig. Ältere Bedarfsausweise gelten fort, wenn sie vor Inkrafttreten der EnEV 2007 am 01.10.2007 ausgestellt wurden, jedoch nur bis zum Ablauf von zehn Jahren ab Ausstellungsdatum. Für Verbrauchsausweise, die vor dem 01.10.2007 erstellt wurden, gilt dies nur ausnahmsweise, wenn sie auf dem Regierungsentwurf der EnEV 2007 vom 25.04.2007 beruhen, also bereits den Maßstäben der späteren EnEV 2007 genügen, oder in den wohl eher seltenen Fällen der Ausstellung durch eine Gebietskörperschaft nach den Vorgaben von § 29 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 EnEV. Im Übrigen durften Energieausweise nur für eine Übergangszeit von sechs Monaten ab dem 01.05.2014 verwendet werden, also bis zum Ablauf des 31.10.2014. Dies betrifft die vorstehend nicht erwähnten Verbrauchsausweise aus der Zeit vor dem 01.10.2007. Hier ist die Neubeschaffung erforderlich. Auch für aktuelle Energieausweise ist die Gültigkeit auf zehn Jahre gedeckelt. Danach sind sie zu novellieren. Die Verschaffung des Energieausweises ist nicht Aufgabe des Maklers, sondern die des Eigentümers. Der Makler kann auch nicht ersatzweise herangezogen werden.

Die Energieausweise selbst sind nur wirksam, wenn sie nach den Vorgaben der EnEV von einer berechtigten Person ausgestellt wurden. Ob und wieviele Kunden sich für den Energieausweis tatsächlich interessieren – erfahrungsgemäß eher eine Minderheit – ist irrelevant.

Der Energieausweis oder eine Kopie hiervon ist einem Kaufinteressenten spätestens bei der Besichtigung, anderenfalls auf Anforderung vorzuzeigen, oder gut sichtbar auszuhängen oder auszulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages ist der Energieausweis oder eine Kopie hiervon unverzüglich zu übergeben. Dies gilt in gleicher Weise für die Vermietung. Auch dies ist zunächst einmal nicht Aufgabe des Maklers, sondern die des Eigentümers.

Daneben sind nach der aktuellen Fassung der EnEV in kommerziellen Immobilienanzeigen bestimmte energetische Angaben zu machen, nämlich verkürzt gesagt Art des Energieausweises, den Energiebedarf oder –Verbrauch, den primären Energieträger für die Heizung sowie bei Wohngebäuden das Baujahr und die Energieeffizienzklasse. Soweit nach den obigen Kriterien ein Energieausweis fort gilt, jedoch bestimmte Angaben, beispielsweise die Energieeffizienzklasse, nicht enthält, brauchen diese Angaben auch nicht gemacht zu werden. Sie können natürlich freiwillig

gemacht werden, müssen dann aber auch richtig sein. Dies gilt in gleicher Weise für den Verkauf wie für die Vermietung von Immobilien. Auch diese Pflichten treffen zunächst einmal nicht den Makler, sondern den Verkäufer bzw. Vermieter.

Die Probleme, die sich für den Makler in dieser Gemengelage auftun, stellen sich als eine Art struktureller Kollateralschaden dar. Dies hat seine Ursache im Wesentlichen in dem Umstand, dass der Makler zwar nicht Adressat der gesetzlichen Regelungen ist, aber in der Praxis für den Verkäufer oder Vermieter in der Regel die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben im Zuge seiner Maklertätigkeit besorgt. Dies wiederum hat seine Grundlage in einer entweder ausdrücklich getroffenen Absprache im Maklervertrag. Alternativ wird man wohl insoweit von einer ungeschriebenen vertraglichen Nebenpflicht des Maklers ausgehen müssen, die Vorgaben der EnEV zu beachten. Die Einzelheiten sind bislang gerichtlich nicht hinreichend geklärt. Man wird dies aber begründen können mit dem Umstand, dass verschiedene Verstöße gegen Vorgaben der EnEV bußgeldbewehrt sind (betreffend die Pflichtangaben jedoch erst ab 01.05.2015). Die Strafdrohung richtet sich indes ebenfalls gegen den Eigentümer bzw. Verkäufer oder Vermieter, nicht jedoch gegen den Makler, den dann aber wohl entsprechende Sorgfalts- und Schutzpflichten treffen, es hierzu nicht kommen zu lassen. Beachtet er selbige nicht, könnte er im Einzelfall durchaus von seinen Kunden in Regress genommen werden. Der Makler handelt insoweit also mindestens mittelbar also auch im eigenen Interesse, wenn er die Vorgaben der EnEV beachtet.

Ähnlich verhält es sich mit zivilrechtlichen Ansprüchen, z.B. wegen fehlender Pflichtangaben in Immobilienanzeigen. Hier gab es die eine oder andere Abmahnwelle nach Inkrafttreten der EnEV. Die Abmahnungen wurden soweit ersichtlich – außer natürlich in Fällen, in denen die Eigentümer selbst vermarkteten – ausschließlich an die Makler adressiert, obwohl die gesetzliche Verpflichtung sich ausschließlich an die Eigentümer richtet. Insoweit wird allerdings vertreten, dass den Makler zwar nicht unmittelbar die Verpflichtungen aus der EnEV treffen, er aber gegenüber seinen Mitbewerbern im Einzelfall gleichwohl unmittelbar wettbewerbsrechtlich gehalten ist, die Vorgaben im Außenverhältnis zu erfüllen. Allgemein bleibt festzustellen, dass offenbar die meisten Makler, die sich mit Abmahnungen konfrontiert sahen und sich dazu entschlossen, den Forderungen der Abmahner nicht nachzukommen, bislang gleichwohl nicht mit gerichtlichen Verfahren behelligt wurden. Wer freiwillig zur Abwendung angedrohter angeblicher gerichtlicher Schritte eine (ggf. auch nur modifizierte) Unterlassungserklärung mit Vertragsstrafeversprechen abgegeben hat, ist natürlich gleichwohl gut beraten, sein künftiges Auftreten in Immobilienanzeigen an der solchermaßen selbst auferlegten Verpflichtung auszurichten.

Für den Makler ebenso wie bei der eventuellen Eigenvermarktung für den Verkäufer bzw. Vermieter stellt sich in praxi die Frage, wie er die Pflichtangaben konkret macht. Hier kollidiert bisweilen und je nach Art der Vermarktung das Kundeninteresse an bestmöglicher Verständlichkeit mit dem kaufmännischen Interesse des Maklers, die Kosten nicht explodieren zu lassen. Dies macht es insbesondere in kostenträchtigen Zeitungsinserten oder bei Anzeigen mit reduziertem Platzangebot unumgänglich, Abkürzungen zu verwenden. Die EnEV selbst macht insoweit keine Vorgaben. Die Gerichte waren insoweit bislang nicht in nennenswertem Umfang tätig. Es verbleibt Unsicherheit.

Grundsätzlich gilt, dass Abkürzungen zulässig sind, solange sie hinreichend verständlich sind. Maßstab ist sinngemäß der verständige Durchschnittsverbraucher. Ohne weitere Anhaltspunkte wie ein wirksames Abkürzungsverzeichnis in dem jeweiligen Medium ist besondere Vorsicht geboten. Allgemeingültige Abkürzungen haben sich noch nicht gebildet, soweit sie nicht schon vorher

bestanden. In solchen Fällen wäre es vorhersehbar nicht ausreichend, Verbrauchsausweise mit „V“ oder Bedarfsausweise mit „B“ zu kennzeichnen. Denkbar wäre wohl „EnergieVerbrAusw.“ oder evtl. auch „EnBedAusw.“ Die Abkürzung muss verständlich sein. Ob alternativ „EA-V“ oder „EA-B“ diesem Erfordernis gerecht wird, ist zweifelhaft. Mit der gebotenen Vorsicht ließe sich der Energiebedarf oder –Verbrauch wohl abkürzen mit  $\text{xxx kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ , weil es sich insoweit um hinlänglich bekannte physikalische Abkürzungen in einer verständlichen Formel handelt. Der Primärenergieträger lässt sich sinnvoll kaum abkürzen und erfordert z.T. ja auch wenig Platz: Öl, Gas, Kohle (ohnehin selten). „FW“ für Fernwärme dürfte verständlich sein. „E“ für Strom und „H“ oder „Hz“ oder „HZ“ für Holz oder Pallets dürfte einer richterlichen Überprüfung nicht ohne Weiteres Stand halten. Um in diesen Fällen die Verständlichkeit zu verbessern, wäre denkbar, ein „Hzg.“ oder sogar die Langform „Heizung“ voran oder hinten an zu stellen, z.B. „E-Hzg.“ oder womöglich „Pall.-Hzg.“ für Holzpallets. Das klingt verständlich. „Bj“ oder „BJ“ für Baujahr, gefolgt von der vierstelligen Jahreszahl dürfte hingegen selbsterklärend sein. Wer ganz sicher gehen will, dem bleibt nur der Verzicht auf Abkürzungen. Ähnlich verhält es sich mit Angaben zu der Energieeffizienzklasse. Einfach nur den Buchstaben anzugeben, dürfte nicht reichen, also etwa „A+“ oder „E“, zumal das „E“ ja auch womöglich gleichzeitig als (unzureichende) Abkürzung für eine Stromheizung herhalten soll. Eine Verbesserung der Verständlichkeit ließe sich erreichen durch den Zusatz „EEK“ für „Energieeffizienzklasse“, also etwa „EEK A+“. Auch insoweit verbleiben angesichts des allgemein unbekanntes und sperrigen Begriffes Energieeffizienzklasse erhebliche Bedenken. Besser wäre etwa „EnEffKl.“ oder „EnEffizienzKl.“.

Gibt es hingegen eine für den Kunden gut sichtbare Legende, dürfen wohl auch sehr kurze Abkürzungen verwendet werden, solange sie nicht der Verständlichkeit offensichtlich entgegenstehen. Insgesamt fehlt bislang verbindliche Rechtsprechung zu den Details.

Ein weiteres, insbesondere in der Anfangsphase nach Inkrafttreten der aktuellen EnEV Problem bestand darin, wie mit der Situation eines noch nicht vorliegenden Energieausweises umzugehen war. Das betraf und betrifft insbesondere die dann nicht möglichen Pflichtangaben in Immobilienanzeigen. Nach § 16a Abs. 1 EnEV sind die Pflichtangaben zu machen, wenn ein Energieausweis „zu diesem Zeitpunkt“ vorliegt. Im Umkehrschluss liegt die Annahme nahe, dass die Angaben nicht zu machen sind, wenn ein Energieausweis nicht vorliegt. Das sollte aber niemanden veranlassen, sich keinen Energieausweis zu beschaffen. An der Verpflichtung dazu ändert § 16a EnEV nichts. Wenn aber ein Energieausweis beispielsweise noch in der Erstellung ist oder wegen des Bautenstandes noch gar nicht vorliegen muss, dann sind die Angaben in der Immobilienanzeige verzichtbar. Um aber gerade den stets lauenden Abmahnern sogleich einen Hinweis auf die mangelnde Sinnhaftigkeit einer Abmahnung zu geben, wird vielfach der Ratschlag erteilt, in die Anzeige gleichwohl einen kurzen Hinweis aufzunehmen, z.B. „EA liegt nicht vor.“ oder „EA liegt noch nicht vor.“

Ein Sonderproblem liegt vor, wenn der Eigentümer für das Objekt zwar über einen Energieausweis verfügt, diesen aber aus gleich welchem Grund dem Makler nicht zur Verfügung stellt oder stellen kann, z.B. weil er sich längere Zeit im Ausland aufhält. In diesen Fällen und in den Fällen, in denen sich die Eigentümer entgegen ihren Verpflichtungen aus der EnEV weigern, sich einen Energieausweis zu beschaffen, z.B. aus Kostengründen oder aus mangelnder Einsicht in die rechtlichen Vorgaben, spricht einiges für die Annahme, dass dies ausnahmsweise auch auf das Maklerhandeln durchschlägt und es in diesen Fällen der einfache Hinweis „Energieausweis liegt nicht vor“ einen Wettbewerbsverstoß nicht ausschließt. Der – zweifelhafte – Vorteil für den Makler liegt allenfalls

darin, dass für potenzielle Abmahner der Grund für diesen Hinweis in der Regel nicht ersichtlich ist und Abmahnungen auf der Grundlage eines bloßen Verdachts eher selten sind.

Eine weitere Ausnahme gilt für Objekte, die dem Denkmalschutz unterliegen. Bei Baudenkmalern muss bei der Vermarktung ein Energieausweis nicht vorgezeigt oder übergeben werden. Die Verordnung trifft keine Aussage darüber, ob dies bedeutet, dass ein Energieausweis auch überhaupt nicht vorzuliegen hat. Ebenso wenig wird eine Aussage getroffen, ob dies gleichzeitig die notwendigen Pflichtangaben ausschließt. Nach ersichtlich überwiegender Auffassung wird dies indes so vertreten mit der Folge, dass auch bei Baudenkmalern die Pflichtangaben nicht zu machen sind. Dann bietet sich in gleicher Weise an, z.B. den Zusatz „Denkmalschutz“ oder „Baudenkmal“ oder eine verständliche Abkürzung zu verwenden, um eventuellen Abmahnern sogleich den Anreiz zu nehmen. Eine Pflicht zu solchen prophylaktischen Hinweisen besteht indes ausdrücklich nicht.

Dr. Oliver Buss – RPM Rechtsanwälte Notare ([rpm-recht.de](http://rpm-recht.de))