

Um der EnEV § 17 genüge zutun, ist die Erstellung des Energieverbrauchs- oder Energiebedarfsausweises bereits beauftragt. Die entsprechenden Pflichtangaben werden umgehend hier veröffentlicht. Die IFC Immobiliengesellschaft mbH haftet nicht für die vom Eigentümer gemachten Angaben.

### **Kommentar aus Anwalt.de zum EnEV:**

Am 01.05.2014 tritt die neue Energieeinsparungsverordnung (EnEV) in Kraft. Neben den höheren Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude und die Austauschpflicht für bestimmte alte Heizungen erhält auch der Energieausweis mehr Gewicht. Insoweit müssen zukünftig Verkäufer und Vermieter von Immobilien den Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorlegen und im Falle eines späteren Vertragsabschlusses an den Käufer bzw. Mieter übergeben. Ferner müssen im Falle des Verkaufs oder der Vermietung von Wohnungen oder Gebäuden in Immobilienanzeigen bestimmte Angaben aus dem Energieausweis angegeben werden.

Zweck der Pflichtangaben in den Immobilienanzeigen ist es, den Interessenten möglichst frühzeitig einen vollständigen Eindruck über die energetische Qualität des angebotenen Gebäudes zu verschaffen, um einen überschlägigen Vergleich der Kosten für Heizwärme mit anderen Immobilienangeboten zu ermöglichen. Nach § 16 a Abs. 1 Satz 1 EnEV hat der Verkäufer/Vermieter die Aufnahme der Pflichtangaben in der Immobilienanzeige sicherzustellen. Dadurch wird deutlich, dass der Verkäufer/Vermieter nicht nur bei Immobilienanzeigen, die er selbst aufgibt, die Pflichtangaben tätigen muss. Vielmehr hat er auch im Falle der Beauftragung eines Maklerbüros dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Pflichtangaben in der Immobilienanzeige enthalten sind.

Die Verpflichtung gilt nur für kommerzielle Medien. Was unter diesen Begrifflichkeiten zu verstehen ist, gibt der Verordnungsgeber nicht an. In der Begründung zur Verordnung wird aber darauf hingewiesen, dass unter kommerziellen Medien insbesondere Anzeigen in Zeitungen, Zeitschriften oder im Internet zu verstehen sind. Nicht erfasst werden hingegen private, kostenfreie Kleinanzeigen und kostenfreie Aushänge, z. B. an einem Schwarzen Brett im Supermarkt.

In § 16 a Abs. 1 EnEV sind die einzelnen Pflichtangaben enumerativ genannt. Danach sind

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis),
- der Wert des Endenergiebedarfs oder des Endenergieverbrauchs,
- die Angabe des wesentlichen Energieträgers für die Heizung des Gebäudes sowie
- bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr und, soweit vorhanden,
- die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse

Nach dem Wortlaut von § 16 a Abs. 1 EnEV besteht die Verpflichtung zur Angabe der vorgenannten Punkte nur, wenn zum Zeitpunkt der Immobilienanzeige der Energieausweis vorhanden ist. In der Praxis wird diese Ausnahme von § 16 a EnEV keine große Rolle spielen, weil spätestens bei Besichtigung des Objektes nach § 16 EnEV der Energieausweis ohnehin den Interessenten vorzulegen ist. Soweit ein Energieausweis schon vorhanden ist, behält er seine Gültigkeit, sofern er noch nicht abgelaufen ist.

Wird gegen die Verpflichtung von § 16 a EnEV verstoßen, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor. Daneben müssen Eigentümer, Vermieter und Makler bei fehlerhaften Immobilienanzeigen künftig mit Abmahnungen rechnen, weil nach § 4 Nr. 1 UWG unlauter handelt, wer einer gesetzlichen Vorschrift zuwiderhandelt, die auch dazu bestimmt ist, im Interesse der Marktteilnehmer das Marktverhalten zu regeln. Es ist davon auszugehen, dass § 16 a EnEV eine Marktverhaltensregelung ist, weil diese Regelung gerade bezweckt, dem Käufer/Mieter auf Grundlage der ihm zu erteilenden Pflichtangaben eine Kauf-/Mietentscheidung zu ermöglichen. Daneben kommt auch ein Verstoß nach § 5 a Abs. 2 UWG in Betracht. Nach der vorgenannten Vorschrift handelt unlauter, wer die Entscheidungsfähigkeit von Verbrauchern im Sinne des § 3 Abs. 2 UWG dadurch beeinflusst, dass er eine Information vorenthält, die im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände einschließlich der Beschränkung des Kommunikationsmittels wesentlich ist.