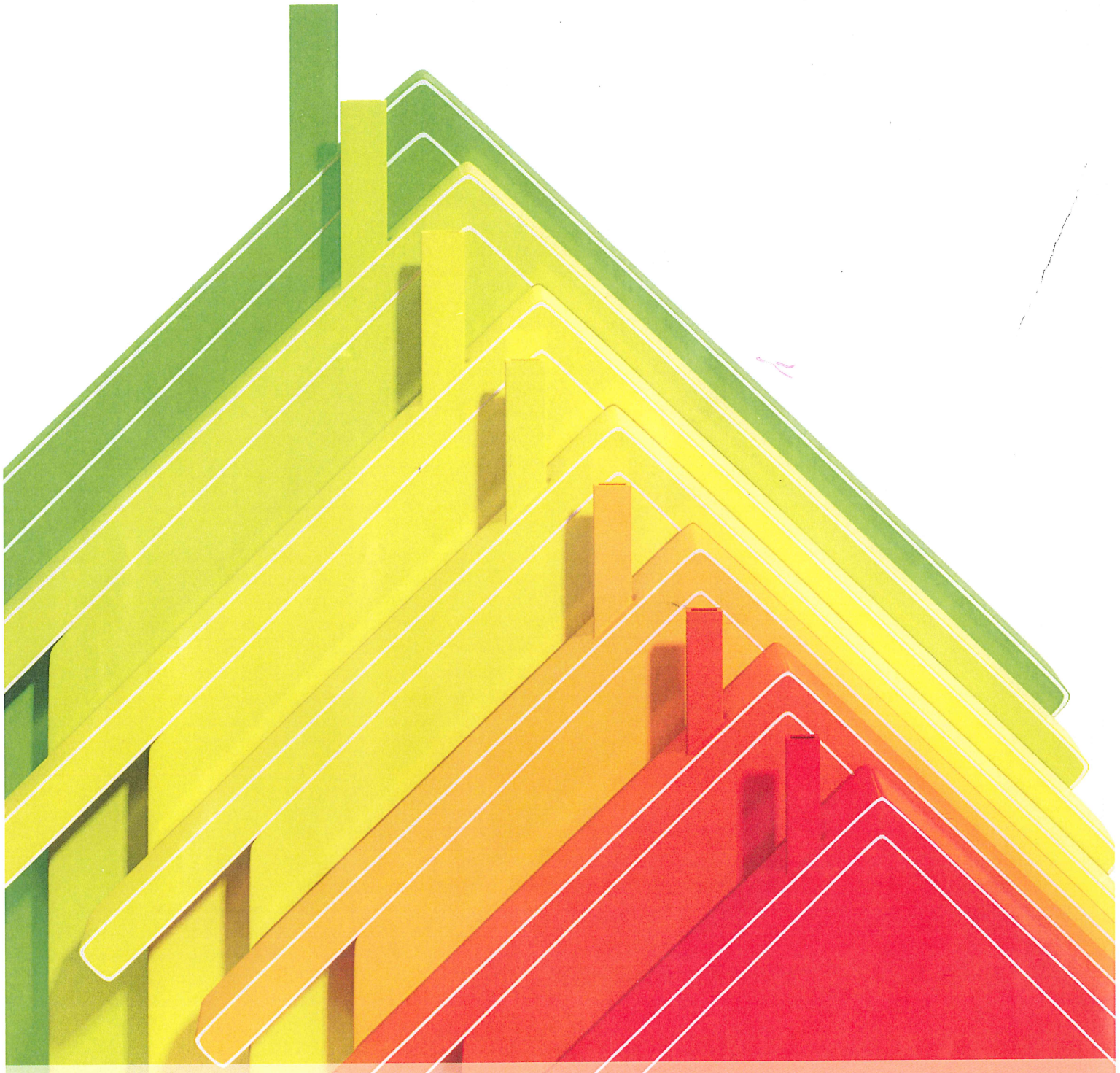


Energieausweis

Bundesgerichtshof nimmt Immobilienmakler in die Pflicht

Seit dem 1. Mai 2014 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, in Immobilienanzeigen bestimmte Angaben aus dem Energieausweis zu übernehmen. Aber was ist mit Immobilienmaklern? Diese Frage hat nun der Bundesgerichtshof (BGH) beantwortet (Urteil vom 5. Oktober 2017, Az. I ZR 229/16; I ZR 232/16; I ZR 4/17).

Von Dr. Christian Osthus

Immobilienmakler sind zwar nicht Verpflichtete im Sinne des § 16a Energieeinsparverordnung (EnEV), die Angaben aus dem Energieausweis sind jedoch derart wichtig, dass ein Unterlassen der Angaben wettbewerbswidrig sei. Denn durch das Vorenthalten dieser wesentlichen Informationen aus dem Energieausweis wird der Verbraucher in die „Irre" geführt. Dies ist nach § 5a Abs. 2 UWG unzulässig.

Da die Deutsche Umwelthilfe (DUH) und andere Abmahner mit der BGH-Entscheidung im Rücken jetzt leichteres Spiel haben, lohnt ein nochmaliges Befassen mit der entsprechenden Vorschrift. Bei dieser Gelegenheit können auch Zweifelsfragen beseitigt werden, die in der Praxis immer wieder auftauchen. Eine Hilfestellung soll hierbei die hier abgedruckte Checkliste bieten.

Obwohl der BGH entschieden hat, dass der Immobilienmakler nicht nach der EnEV verpflichtet ist, kann auch der Immobilienmakler mit einem Bußgeld sanktioniert werden, wenn er die entsprechenden Angaben unter Berücksichtigung der zuvor genannten Besonderheiten dem Verbraucher vorenthält. Verantwortlich für die Pönale ist nicht das Wettbewerbsrecht, sondern das allgemeine Ordnungswidrigkeitenrecht. Dieses bestimmt, dass alle Beteiligten an einer Ordnungswidrigkeit ordnungswidrig handeln, selbst wenn besondere persönliche Merkmale, welche die Möglichkeit der Ahndung begründen, nur bei einem Beteiligten vorliegen (§ 14 OwiG). Das persönliche Merkmal ist hier die Verkäufer- oder Vermietereigenschaft.

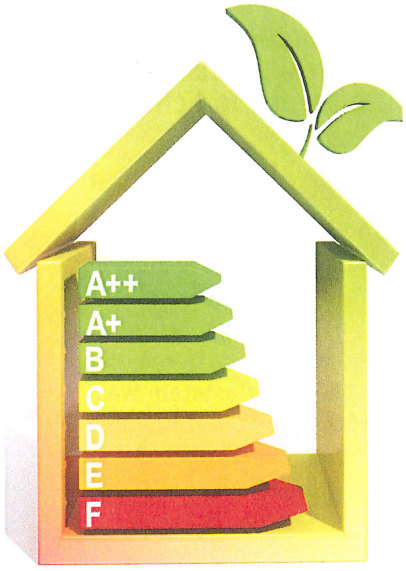
Immobilienmakler sollten die Energieeinsparungsverordnung peinlich genau beachten und sich frühzeitig um einen Energieausweis bemühen, da dieser zwar nicht bei der Insertion, aber spätestens bei der Besichtigung vorliegen muss. Liegt er tatsächlich nicht vor, kann das Objekt dennoch beworben werden.

Checkliste bei Insertion

- Energieausweis liegt vor:
  - ja (Angaben nach § 16a EnEV sind zu übernehmen)
  - nein (Objekt kann beworben, sofern es sich nicht um einen Neubau handelt, da Energieausweis nach Fertigstellung übergeben werden muss) — Im Übrigen Hinweis, dass Ausweis nicht vorliegt
- Neubau (fertigstellt): 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 entsprach 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. ■

Dr. Christian Osthus

Rechtsanwalt Dr. Christian Osthus leitet seit 2013 die Rechtsabteilung des IVD Bundesverbandes. Zuvor war er Referent beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) für Steuern und Recht.



	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbraucherausweis	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 der Anlagentechnik)	JA	NEIN
Energieeffizienzklasse	JA	NEIN

Übersicht Pflichtangaben bei Energieausweisen (erstellt nach 1. Mai 2014)