

Rundschreiben 10/2016

Thema: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen bei Verkauf und Vermietung / Mietrecht

1. Einleitung

Die Vorschrift des § 16a EnEV wurde mit der EnEV 2014 neu eingefügt. Die Vorschrift knüpft gedanklich an § 16 Abs. 2 EnEV an, der für den Verkauf, die Vermietung und Verpachtung einschließlich Leasing die Vorlage eines Energieausweises verlangt. Damit soll bereits im Vorfeld durch zwingende Pflichtangaben in Immobilienanzeigen der Sinn und Zweck des Energieausweises als eine Art Produktinformation unterstützt werden. Diese Pflicht gilt, wenn zum Zeitpunkt der Anzeigenaufgabe ein Energieausweis vorliegt. Auch darf nicht seine Gültigkeitsdauer abgelaufen sein (Begr. EnEV 2014, BR-Drucks 113/13,98). Potentielle Käufer, Mieter, Pächter und Leasingnehmer sollen bereits anhand der Immobilienanzeigen die notwendige Information bezüglich der energetischen Qualität des Gebäudes erhalten.

2. Inhalt der Regelung

2.1. Kommerzielle Medien

Die Anzeigepflicht bezieht alle kommerziellen Medien ein, aus denen sich der potentielle Empfängerkreis informiert. Hierzu gehören u.a. Zeitungen, Zeitschriften, einschließlich dem Internet. Nicht dieser Pflicht unterliegen private, kostenfreie Kleinanzeigen, so dass Aushänge an „schwarzen“ Brettern nicht betroffen sind (Begr. EnEV 2014, BR-Drucks 113/13,98).

2.2. Pflichtangaben beim Verkauf, § 16a Abs. 1 EnEV

Entsprechend der Systematik des § 16 EnEV wird auch bei § 16a EnEV differenziert zwischen den „Verkaufsfällen“ und den „Vermietungs- und Verpachtungs- bzw. Leasingfällen“. Die Mindestangaben für den Fall des Verkaufes werden an den Anfang der Vorschrift gestellt, währenddessen in § 16a Abs. 2 EnEV bei Vermietung, Verpachtung und Leasing ein Verweis auf den vorherigen § 16a Abs. 1 EnEV erfolgt.

2.2.1. Pflichtangaben für Wohngebäude

In § 16a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 EnEV werden die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen beim Verkauf von Wohngebäuden abschließend aufgezählt. Zusätzliche freiwillige Angaben bleiben unbenommen. In die Immobilienanzeige sind aufzunehmen:

- die **Art des Energieausweises** (Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis)
- den im Energieausweis genannten Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchskennwert für das Gebäude (**Wert des Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchs**)
- die im Energieausweis genannten **wesentlichen Energieträger für die Heizung** des Gebäudes (es wird also nicht auf die Warmwasserbereitung abgestellt)

- das im Energieausweis genannte **Baujahr**
- die im Energieausweis genannte **Energieeffizienzklasse**

Die Angaben in der Immobilienanzeige dürfen auch abgekürzt werden (Begr. EnEV 2014, BR-Drucks 113/13,98).

2.2.2. Pflichtangaben für Nichtwohngebäude

Die Pflichtangaben werden bei Nichtwohngebäuden erweitert. Unter den Begriff der Nichtwohngebäude fallen nach § 2 Nr. 1, Nr. 2 EnEV alle Gebäude, die nicht (überwiegend) Wohnzwecken dienen.

Grundsätzlich sind die Pflichtangaben deckungsgleich mit den vorgegebenen notwendigen Angaben bei Wohngebäuden. Dies betrifft die Angaben nach § 16a Abs. 1, Nr. 1 bis Nr. 3 EnEV. Die bei Wohngebäuden notwendigen Angaben zum Baujahr und zur Energieeffizienzklasse sind bei Nichtwohngebäuden nicht zwingend vorgegeben. Nach dem Wortlaut sind die Angaben ausdrücklich nur bei Wohngebäuden gefordert. Freiwillige Angaben sind natürlich möglich.

Ergänzend wird in § 16a Abs. 1 Satz 2 EnEV bei Nichtwohngebäuden als Pflichtangabe gefordert, dass der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen ist. Grund hierfür ist, dass gerade bei Nichtwohngebäuden der Stromverbrauch einen erheblichen Anteil der benötigten Energie ausmacht, so dass damit für die energetische Qualität des Gebäudes eine bessere Transparenz geschaffen wird.

Bei Nichtwohngebäuden ist in der Immobilienanzeige daher anzugeben:

- die **Art des Energieausweises** (Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis)
- dem im Energieausweis genannten **Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchskennwert** für das Gebäude **getrennt** für Wärme und Strom
- die im Energieausweis genannten wesentlichen **Energieträger** für die Heizung des Gebäudes

2.2.3. Adressat der Verpflichtung

Gem. dem Wortlaut hat der Verkäufer sicher zu stellen, dass die Immobilienanzeige die notwendigen Pflichtangaben enthält. Es ist derzeit in der Rechtsprechung ein Streit darüber entbrannt, ob diese Pflicht auch den Makler betrifft. Nach einer Auffassung sind Makler nicht in den Anwendungsbereich des § 16a EnEV einzubeziehen (LG Gießen, 12.09.2005, 8 O 7/15, IMR 2015, 517; LG Bielefeld, 06.10.2015, 12 O 60/15, IMR 2016, 27; LG München II, 03.12.2015, 2 HKO 3089/15; LG Berlin, 28.01.2016, 52 O 204/15). Ein anderer Teil der Rechtsprechung setzt den Makler dem Verkäufer gleich und bezieht diesen in den Anwendungsbereich des § 16a EnEV mit ein (LG Tübingen, 19.10.2015, 20 O 60/15, IMR 2016, 86; LG Würzburg, 10.09.2015, 1 HKO 1046/15, IMR 2016, 303). Eine Ausdehnung der Verpflichtung auf den Makler wird nach dieser Rechtsauffassung befürwortet, da ansonsten die Intension der EU-Richtlinie unterlaufen würde. Höchst richterliche Rechtsprechung fehlt derzeit noch. Die Ausdehnung der Verpflichtung in § 16a EnEV auf den Makler erscheint zweifelhaft. Nach allgemeinen Auslegungsregeln bildet der Wortlaut der Vorschrift eine Grenze der Auslegung. § 16 EnEV nennt – ebenso wie § 16a EnEV – als Normadressat ausdrücklich den Verkäufer. Eine entsprechende Anwendung der Norm würde eine planwidrige Regelungslücke voraussetzen. Eine Ausdehnung der Pflicht zur Veröffentlichung der Pflichtangaben des Energieausweises über den eindeutigen Wortlaut hinaus auf den Makler, ist daher nach meiner Einschätzung von § 16a EnEV nicht mehr gedeckt. Dennoch sollte sich der Makler, solange dies nicht höchstrichterlich geklärt ist, vorsorglich an diese Pflicht halten, auch um Schadensersatzansprüchen vorzubeugen.

2.3. Pflichtangaben bei Vermietung, Verpachtung und Leasing, § 16a Abs. 2 EnEV

Entsprechend der Systematik des § 16 EnEV regelt auch § 16a Abs. 2 EnEV die Pflichtangaben durch eine Verweisung auf die Verkaufsfälle des § 16a Abs. 1 EnEV. Auch in diesen Situationen sind die Pflichtangaben in kommerziellen Medien aufzuführen, die in § 16a Abs. 1 EnEV enthalten sind.

2.3.1. Pflichtangaben

Bei Wohngebäuden ist demzufolge nach § 16a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und 5 EnEV auch das im Energieausweis genannte Baujahr bzw. die dort erwähnten Energieeffizienzklassen zwingend zu nennen, bei Nichtwohngebäuden der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom (jeweils getrennt).

2.3.2. Adressat der Verpflichtung

Normadressat, d.h. verpflichtet zu den Angaben, ist der Vermieter, Verpächter bzw. der Leasinggeber. Sofern keine Personenidentität zwischen diesem genannten Personenkreis und dem Eigentümer besteht, ist die Regelung nach § 16 Abs. 2 EnEV entsprechend heranzuziehen (Begr. EnEV 2014, BR-Drucks 113/13,100). Dies bedeutet, dass zwar Vermieter, Verpächter und Leasinggeber zur Nennung der Pflichtangaben im Medium verpflichtet sind, indes im Innenverhältnis ein Anspruch gegenüber dem Eigentümer besteht, die dafür notwendigen Angaben aus dem Energieausweis zur Verfügung zu stellen.

In Bezug auf die Problematik, ob der Makler zu den Normadressaten gehört, kann auf die vorstehenden Ausführungen zu § 16a Abs. 1 EnEV verwiesen werden.

3. Übergang (Abs. 3 i.V.m. § 29 EnEV)

Die vorstehend genannten Pflichtanzeigen knüpfen an die Existenz eines Energieausweises an. Es besteht also grundsätzlich keine Pflicht, einen Energieausweis alleine für die Anzeige zu erstellen. Folglich bleiben auch frühere Energieausweise von Relevanz, die zwar älter, aber noch gültig sind.

§ 16a Abs. 3 EnEV verweist insofern auf die Übergangsvorschrift nach § 29 Abs. 2 und 3 EnEV.

4. Zusammenfassung

Das Thema EnEV wird die Immobilienbeteiligten noch lange beschäftigen. Die neu eingeführte Immobilienanzeige ist, wenn man so manche Zeitung oder Internetannonce liest, in der Öffentlichkeit noch nicht angekommen. Die Vorgaben sind, sofern ein Energieausweis vorliegt, überschaubar und machbar. Man darf nicht vergessen, dass man sich dadurch auch Vorteile auf dem Markt sichern kann, wenn man ein energetisch hochwertiges Objekt vermarktet.