

16.05.2017



EnEV-online Dossier

Energiekennwerte in Immobilien-Anzeigen: Makler vorläufig von dieser Pflicht befreien?

Autorin und Redaktion: Melita Tuschinski, Dipl.-Ing./UT Austin, Freie Architektin in Stuttgart, seit 1999 Herausgeberin und Redaktion EnEV-online.de

© Foto: Eisenhans - Fotolia.com

Kurzinfo

Energieangaben in kommerziellen Immobilien-Anzeigen sind Pflicht:

Doch Makler sollen bis zum Inkrafttreten des neuen GebäudeEnergieGesetzes (GEG) von dieser Pflicht nach der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) befreit werden! Diese Idee kam auf, weil der Entwurf für das neue Gesetz die Makler direkt benennt und die Energieeinsparverordnung (EnEV) nur die Verkäufer und Vermieter aufführt. Letzteres hat zu vielen Missverständnissen geführt.

Hintergrund: Seit dem 1. Mai 2014 verpflichtet die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) im → § 16a (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen) Verkäufer und Vermieter in kommerziellen Anzeigen auch gewisse Energiekennwerte des Gebäudes anzugeben. In der Praxis geben jedoch überwiegend Makler die Anzeigen auf. Deshalb haben die zuständigen Bundesministerien für Bau (BMUB) und Wirtschaft (BMWi) im Referentenentwurf für ein neues → GebäudeEnergieGesetz (GEG) im § 87 (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen) auch Immobilienmakler ausdrücklich als Verpflichtete mit benannt. In der → Begründung heißt es dazu „§ 87 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 16a EnEV. Die Informationspflicht ist ebenfalls auf den Immobilienmakler erstreckt worden...“

EnEV-online Umfrage

Inzwischen ist klar: Die EnEV wird erst in der nächsten Legislaturperiode fortgeschrieben. So kam es zu der Idee, Makler vorläufig von der Angabe von Energiekennwerten in Anzeigen zu befreien. Wir fragten die wichtigsten Akteure dazu:

1. Wie finden Sie die Idee Makler von der Anzeige-Pflicht zu befreien?
2. Was spricht Ihrer Meinung dafür?
3. Was spricht dagegen?
4. Welche weiteren Aspekte finden Sie von Interesse in diesem Kontext?

Antworten



Lesen Sie auf den nächsten Seiten die Antworten der Experten.



Dossier noch offen

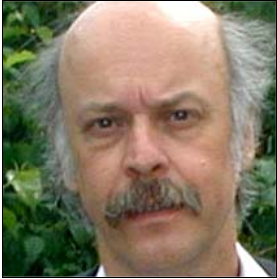
Unser Dossier ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Antworten sind willkommen!
→ Nehmen Sie Kontakt mit uns auf über unser Formular in EnEV-online!



Schlussfolgerungen

Über unseren → kostenfreien EnEV-Newsletter erfahren Sie in der nächsten Ausgabe, welche Schlussfolgerungen wir aus unserer Umfrage gezogen haben.

Experten antworten	1. Ausnahme für Makler?	2. Argumente für Makler-Ausnahme?	3. Argumente gegen Makler-Ausnahme?	4. Weitere interessante Aspekte
Bundesministerium Bauen und Umwelt BMUB, www.bmub.bund.de				
 <p>Andreas Kübler Pressesprecher, Bundesministerium Bauen und Umwelt, BMUB, Berlin, www.bmub.bund.de, © Foto: BBR/Andreas Kübler</p>	<p>Nach den weiterhin geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 / ab 2016) gemäß § 16a (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen) hat der Verkäufer sicherzustellen, dass bestimmte Energiekennwerte in eine Immobilienanzeige aufgenommen werden. Weitere Adressaten nennt die Verordnung nicht. Immobilienmakler werden in § 16a EnEV zwar nicht direkt aufgeführt. Der Verkäufer hat jedoch in Fällen - wie der Beauftragung eines Maklerbüros - dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Pflichtangaben in der Immobilienanzeige veröffentlicht werden (siehe dazu auch die → Bundesrats-Drucksache 113/13, Seite 97). Eine ausdrückliche "Befreiung" des Maklers würde den Interessen des Verkäufers zuwiderlaufen. Schon aus diesem Grund besteht kein Anlass für Überlegungen, diese Berufsgruppe von der Pflicht "zu befreien". Dies wäre auch nicht angebracht. Im Gegenteil: Der Referentenentwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) zeigt, dass die federführenden Bundesministerien für Wirtschaft und Energie (BMWi) und Bauen und Umwelt (BMUB) eine ausdrückliche Einbeziehung der Immobilienmakler in den Kreis der Verpflichteten für geboten halten.</p> <p>Bis zu einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung dieser Frage ist es die Aufgabe der Gerichte, in Streitfällen über den persönlichen Anwendungsbereich des § 16a EnEV zu entscheiden. Eine höchstrichterliche Entscheidung über die Auslegung des § 16a EnEV liegt unseres Wissens noch nicht vor.</p> <p>Unabhängig davon könnte ein Unterlassen der Pflichtangaben nach § 16a EnEV im Zusammenhang mit dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) von Bedeutung sein. Derartige wettbewerbsrechtliche Fragen sind jedoch nicht Gegenstand der EnEV.</p>			
Bündnis 90/Die Grünen Bundestagsfraktion, www.gruene-bundestag.de				
 <p>Julia Verlinden MdB, Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Sprecherin für Energiepolitik, Berlin, www.gruene-bundestag.de © Foto: Julia Verlinden</p>	<p>Immobilienmakler dürfen keinesfalls von der Pflicht befreit werden, Energiekennwerte in Anzeigen anzugeben. Ebenso ist es richtig, dass sie bei Besichtigung von Objekten einen Energieausweis vorlegen müssen.</p> <p>Immobilienmakler sind zentrale Akteure auf dem Häuser- und Wohnungsmarkt. Sie müssen dazu beitragen, dass Verbraucherinnen und Verbraucher aussagekräftige Informationen zum energetischen Zustand eines Hauses oder einer Wohnung bekommen und in ihre Entscheidung einbeziehen können.</p>		<p>Um Transparenz und Information für Mieterinnen und Mieter sowie Käufer und Käuferinnen in Sachen Energieverbrauch einer Immobilie zu verbessern, muss spätestens die nächste Bundesregierung ab Herbst dafür sorgen, dass der Energieausweis vereinheitlicht und verbessert wird. Das bisherige Nebeneinander von Verbrauchs- und Bedarfsausweis ist für die Verbraucherinnen und Verbraucher irreführend und kontraproduktiv, da es die Vergleichbarkeit unterschiedlicher Objekte hinsichtlich Energiesparens und Klimaschutzes erschwert.</p>	

Experten antworten	1. Ausnahme für Makler?	2. Argumente für Makler-Ausnahme?	3. Argumente gegen Makler-Ausnahme?	4. Weitere interessante Aspekte
CDU/CSU-Bundestagsfraktion, www.cducsu.de				
 <p>Thomas Bareiß MdB, Energiebeauftragter, CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Berlin, www.cducsu.de © Foto: CDU/CSU-Bundestagsfraktion</p>	<p>Nach der Entscheidung des Koalitionsausschusses, dass das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) nicht mehr in dieser Wahlperiode verabschiedet wird, ist auch keine weitere rechtliche Veränderung der EnEV geplant.</p> <p>Wir wollen Energieeffizienz durch Transparenz, Information und Förderung anreizen.</p> <p>Deshalb ist es richtig, dass auch Immobilienmakler Energiekennwerte in kommerziellen Anzeigen angeben.</p> <p>Eine Klarstellung, wie ursprünglich im GEG geplant, würde für die Immobilienmakler Rechtssicherheit und für die Verbraucher Transparenz schaffen.</p>			
Deutsche Umwelthilfe e.V., DUH, www.duh.de				
 <p>Agnes Sauter Leiterin Verbraucherschutz, Deutschen Umwelthilfe e.V. (DUH), Radolfzell, www.duh.de © Foto: DUH</p>	<p>Unser Anliegen ist der Schutz der Verbraucher, der Miet- und Kaufinteressenten von Immobilien. Deshalb halten wir gar nichts von einer Befreiung der Makler von den Informationspflichten aus der Energieeinsparverordnung (EnEV). Ein großer Teil der am Markt gehandelten Immobilien wird über Makler vermittelt. Miet- und Kaufinteressenten von Immobilien haben nicht nur ein Recht auf transparente Informationen, sondern auch ein hohes Informationsbedürfnis. Es muss ihnen möglich sein, schon bei der Durchsicht von Immobilienangeboten in Zeitungen oder Immo-Portalen und vor Kontaktaufnahme mit dem Makler den Energiebedarf abzuschätzen und eine vernünftige Vorauswahl</p>	<p>Aus Sicht der DUH spricht nichts dafür, Immobilienmakler von der Pflicht zur Angaben von Energiekennwerten in kommerziellen Anzeigen zu befreien.</p> <p>Würde man Makler von den Informationspflichten befreien, liefe die EnEV an dieser Stelle ins Leere. Selbst wenn Makler nicht wortwörtlich in der Verordnung als Verpflichtete genannt sind, handelt es sich bei den Pflichtangaben zum Energieausweis in Immobilienanzeigen um wesentliche Informationen, die Verbrauchern bei Vermietung oder Verkauf einer Immobilie nicht vorenthalten werden dürfen.</p> <p>Wir halten es von entscheidender Bedeutung, dass der Verbraucher</p>	<p>Es macht schlicht keinen Sinn, die wichtigsten Marktakteure von diesen Informationspflichten auszunehmen.</p> <p>Es liegen bereits mehrere obergerichtliche Entscheidungen zur Frage vor, ob Makler dazu verpflichtet sind, bei der Bewerbung von Immobilien Angaben aus dem Energieausweis zu machen. Die Oberlandesgerichte Hamm, München, Köln und Bamberg sehen Immobilienmakler klar in der Pflicht. Der Bundesgerichtshof (BGH) beschäftigt sich derzeit ebenfalls mit dieser Frage. Wir gehen fest davon aus, dass auch der BGH die Maklerfrage zugunsten der Verbraucherinnen und Verbraucher entscheiden wird.</p> <p>Gerade weil die Gerichte die Rechtslage als eindeutig ansehen und sehr gut begründen,</p>	<p>Die DUH sieht den Ordnungsgeber nun in der Pflicht, den Wortlaut der Vorschrift klarstellend an die Realität auf dem Immobilienmarkt anzupassen, damit gewährleistet ist, dass Verbraucher frühzeitig über etwaige energetische Folgekosten informiert werden und Makler nicht Gefahr laufen, gegen Kennzeichnungspflichten zu verstoßen.</p> <p>Darüber hinaus fordern wir die für den Vollzug der Energieeinsparverordnung verantwortlichen Bundesländer dazu auf, ihren Pflichten nachzukommen. Mehrere von der DUH in den letzten Jahren durchgeführte schriftliche Anfragen bei allen zuständigen Behörden machen deutlich, dass diese nicht wirkungsvoll prüfen, ob Verkäufer oder</p>

Experten antworten	1. Ausnahme für Makler?	2. Argumente für Makler-Ausnahme?	3. Argumente gegen Makler-Ausnahme?	4. Weitere interessante Aspekte
	<p>nach energetischen Kriterien zu treffen.</p> <p>Die mit der Kontaktaufnahme mit dem Makler verbundene Vorentscheidung hätte der Verbraucher möglicherweise nicht getroffen, wenn er sich bereits aufgrund der Immobilienanzeige näher über die energetische Qualität der Immobilie hätte informieren können.</p>	<p>möglichst frühzeitig einen Eindruck von der energetischen Qualität einer Immobilie und damit zugleich die Möglichkeit zu einem überschlägigen Vergleich der Kosten für Heizwärme mit anderen Immobilienangeboten erhält.</p> <p>Ließe man Makler außen vor, kann die Energieeinsparverordnung (EnEV) ihren Zweck nicht erfüllen.</p>	<p>sehen wir keine Notwendigkeit, die informationspflichtigen Makler bis zur BGH-Entscheidung oder bis zu einer Novellierung der Gesetzesgrundlagen von den Informationspflichten auszuklammern. Würde man so verfahren, vergingen zwischen Inkrafttreten einer verbrauscherschützenden Norm und deren konsequenter Anwendung viele Jahre.</p>	<p>deren Beauftragte Makler ihren Informationspflichten nachkommen. Die DUH wird daher weiter eigene stichprobenhafte Kontrollen in Zeitungen, Onlineportalen und auf Webseiten von Maklerunternehmen durchführen und auf Einhaltung der Informationspflichten bestehen.</p>
e&u energiebüro gmbh, www.eundu-online.de				
 <p>Michael Brieden-Segler Geschäftsführer, e&u energiebüro gmbh, Bielefeld, www.eundu-online.de © Foto: e&u energiebüro</p>	<p>Das ist eine ganz schlechte Idee und ist reine Lobby-Arbeit zur Vermakelung qualitativ schlechter Gebäude. Mit der Pflicht zur Angabe der Daten des Energieausweises in kommerziellen Anzeigen, die mit der EnEV 2014 als Umsetzung der EU-Gebäude-richtlinie verpflichtend eingeführt wurde, werden potenzielle Mieter bzw. Käufer über die Qualität der Immobilie informiert. Hierbei handelt es sich also um Verbraucherschutz. Dieser darf nicht durch Zwischenhändler (Immobilienmakler) unterlaufen werden. Diese handeln im Auftrag von Gebäudeeigentümern; daher müssen die Makler aller Verpflichtungen der Gebäudeeigentümer im Rahmen der Vermakelung ebenfalls erfüllen.</p>	<p>Keine Pro-Argumente für eine Makler-Ausnahme!</p> <p>Angaben zur Energieeffizienz müssen für jede Waschmaschine erfolgen - warum nicht auch für Gebäude?</p> <p>Die Energiekosten machen übrigens den größten Teil der Nebenkosten aus!</p>	<p>Würde eine solche Befreiung eingeführt, würden Gebäudeeigentümer und Makler profitieren, die qualitativ schlechte Gebäude vermieten bzw. verkaufen wollen.</p> <p>Mieter bzw. Käufer würde somit schlechte Qualität angeboten, ohne dass sie darüber informiert wären.</p> <p>Eigentümer mit energetisch guten Gebäuden wären benachteiligt. Zudem ist eine solche Befreiung nicht zulässig, da sie EU-Recht widerspricht.</p>	<p>Klimaschutz und Verbraucherschutz sind allgemein gesellschaftlich notwendige Aufgaben.</p> <p>Es ist inakzeptabel, wenn einzelne Lobby-Gruppen (hier: Makler) diese sozialen Aspekte ihrer Tätigkeit auf Grund ihres Geschäftsinteresses ausblenden.</p>

Experten antworten	1. Ausnahme für Makler?	2. Argumente für Makler-Ausnahme?	3. Argumente gegen Makler-Ausnahme?	4. Weitere interessante Aspekte
Rechtsanwalt Dominik Krause, Bremen				
 <p data-bbox="73 547 320 639">Dominik Krause Rechtsanwalt, Bremen © Foto: RA Krause</p>	<p data-bbox="365 256 788 485">Eine Klärung der Rechtslage durch den Gesetz- oder Ordnungsgeber wäre grundsätzlich zu begrüßen, da die Frage, ob ein Makler selbst Adressat der aktuellen Regelung ist, von verschiedenen Gerichten unterschiedlich beurteilt wird.</p> <p data-bbox="365 528 788 820">Manche Gerichte gehen davon aus, dass aufgrund des Wortlauts von § 16a EnEV der Makler nicht selbständig verpflichtet ist (zuletzt beispielsweise Landesgericht (LG) Augsburg, Urteil vom 9. März 2017, Aktenzeichen 1 HK O 3316/16), andere wiederum wollen den Makler in den Kreis der Verpflichteten einbeziehen.</p>	<p data-bbox="797 256 1220 1023">Neben der grundsätzlich begrüßenswerten Klarstellung, was denn jetzt für Makler gilt, spricht vor allem die Mittlerstellung des Maklers selbst für eine klare Abgrenzung. Der Makler ist grundsätzlich auf die Informationen seines Kunden, also beispielsweise des Verkäufers, angewiesen. Nur die Informationen, die dieser ihm zur Verfügung stellt, kann er auch publizieren. Er muss sich daher - grundsätzlich - auch darauf verlassen können und dürfen, dass die ihm überlassenen Unterlagen vollständig und richtig sind. Wäre er nunmehr selbst zur Vorlage und Publikation der Daten verpflichtet, müsste er sich überlegen, ob er für eine Immobilie, für die nach Angaben des Kunden noch kein Energieausweis vorliegt, nicht selbst einen Energieausweis ausstellen lässt. Nur so kann er jedes Risiko eines Gesetzesverstößes vermeiden.</p>	<p data-bbox="1229 256 1715 1023">Der Tätigkeit von Maklern kommt in der Praxis erhebliche Bedeutung bei der Vermittlung von Häusern oder Wohnungen zu. Über entsprechende Anzeigen werden Interessenten auf das Angebot aufmerksam. Die Angaben sind erste Entscheidungs- und Auswahlhilfen. Grundsätzlich ist es nach der gegenwärtigen Rechtslage möglich, dass sich der Makler bei fehlenden Angaben auf mangelnde Informationen des Kunden (also beispielsweise des Verkäufers) beruft. Ist er selbst in der Pflicht, kann er sich hierauf nicht mehr ohne weiteres berufen, sondern muss den Verkäufer zumindest zur Übergabe eines Energieausweises ernsthaft auffordern oder die Vermittlung der Immobilie verweigern. Dies würde - zumindest mittelbar - den Druck erhöhen, Daten aus Energieausweisen zu veröffentlichen und diesen damit zu mehr Geltung zu verhelfen. Erst Recht würde dies gelten, wenn der Makler selbst zur Vorlage eines Ausweises bei einer Besichtigung verpflichtet wäre.</p>	<p data-bbox="1724 256 2163 922">Es ist nicht einfach, der Stellung des Maklers als Mittelsperson des Verkäufers oder Vermieters gerecht zu werden. Der Gesetzgeber wird hier abzuwägen haben, ob die Stärkung der Bedeutung der Energieausweise die Regulierung der Pflichten des Maklers rechtfertigt. Zu beachten ist immerhin, dass es eigentlich der Eigentümer oder Vermieter ist, der die Verantwortung für den Wert seiner Immobilie unter energetischen Gesichtspunkten trägt. Mehr noch als die Publikationspflicht wird die Einbeziehung des Maklers in den Pflichtenkreis der zur Vorlage verpflichteten die Möglichkeiten zur seriösen Vermittlung einer Immobilie einschränken, für die ein Energieausweis nicht vorliegt und vom Eigentümer auch nicht zur Verfügung gestellt wird.</p>
SPD-Bundestagsfraktion, www.spdfraktion.de				
 <p data-bbox="73 1401 253 1430">Bernd Westphal</p>	<p data-bbox="365 1134 2163 1362">Die Befreiung von der Pflicht ist nicht nachzuvollziehen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist nach wie vor gültig. Sie schreibt vor, dass Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber in kommerziellen Immobilienanzeigen die Gebäudeeffizienzklasse sowie weitere Energiekennwerte angeben müssen. Die Ermittlung der Gebäudeeffizienzklasse erfolgt beispielsweise auf der Grundlage des Endenergiebedarfs. Es besteht keine rechtliche Grundlage, von der EnEV abzuweichen. Nachdem sich die Verabschiedung einer Nachfolgeregelung für die gültige EnEV voraussichtlich bis nach der Bundestagswahl verschiebt, gilt die aktuelle Verordnung unverändert weiter. Alle Regelungen, auch zu Veröffentlichungspflichten, bleiben unverändert bestehen. Kurzfristige Änderungen sind nicht zu erwarten und auch angesichts des Gesamtpaktes angestrebter Änderungen nicht sinnvoll. Außerdem schadet die Befreiung von der Verpflichtung der Anerkennung des Energieausweises. Wenngleich der Ausweis umstritten ist, so ist es doch ein erster wichtiger Schritt, die Energieeffizienz in den Wert eines Gebäudes einfließen zu lassen.</p> <p data-bbox="365 1401 2101 1430">Bernd Westphal, Wirtschaftspolitischen Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, Berlin, www.spdfraktion.de, © Foto: spdfraktion.de (Susie Knoll / Florian Jänicke)</p>			
ACHTUNG: Unser Dossier ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Antworten sind willkommen! → Nehmen Sie Kontakt mit uns auf über unser Formular in EnEV-online!				