

# Makler befürchten Abmahnwelle

Energieausweis seit 1. Mai für Immobilien Pflicht – Forscher: „Interessiert fast nicht“

Von Felix Balandat

**Passau.** Am 1. Mai ist die jüngste Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Verkäufer, Makler oder Vermieter sind seitdem unter anderem verpflichtet, Interessenten unaufgefordert einen Energieausweis für ihre Immobilie vorzulegen. Auch in Wohnungsanzeigen muss über den Energieverbrauch des Objekts aufgeklärt werden. „Die Idee hinter der Regelung hat seine Berechtigung, für uns Makler bedeutet das aber vor allem eine Menge Schreiarbeit“, meint der Passauer Immobilienmakler Ulrich Popp.

Der Energieausweis für Immobilien existiert schon seit 2008. Wurden bislang energetische Kennwerte, etwa Endenergiebedarf, Energieträger für die Heizung oder das Baujahr auf einer Skala von grün bis rot dargestellt, wird nun zusätzlich eine von A+ (niedriger Energiebedarf) bis H (hoher Energiebedarf) eingeführt. Ähnlich wie bei Elektrogeräten sollen Käufer und Mieter damit den Energieverbrauch von Objekten einschätzen und vergleichen können – und sich im Zweifel für die energieeffizientere Alternative entscheiden. Gleichzeitig sollen Immobilienbesitzer motiviert werden, in energetische Sanierung zu investieren.

Immobilienmakler Ulrich Popp drückt die Daumen. Denn er erwartet von der nun verpflichtenden Neuregelung für seine Bran-

che eine Flut an Abmahnbriefen. Nach dem Wettbewerbsrecht sind Makler aufgefordert, Verbrauchern keine Informationen vorzuenthalten, die ihre Entscheidungsfähigkeit unlauter beeinflussen können. Das Problem mit den neuen Energie-Kennzahlen: Um Anzeigenkosten zu sparen, werden Abkürzungen verwendet. Jedoch gibt es kein offizielles Abkürzungsverzeichnis für die neuen Pflicht-Kennzahlen. Unvertraute Bezeichnungen könnten von Laien missverstanden werden. Dies könnten findige Anwälte ausnutzen und Makler wegen Verstoßes gegen das Wettbewerbsrecht abmahnen. „300 bis 2000 Euro Strafe

– pro Anzeige! Wir haben unseren Kunden schon mitgeteilt, dass wir nur für sie weiter werben können, wenn sie uns den Energieausweis zur Verfügung stellen“, erklärt Popp.

## „Politik hat mit heißer Nadel gestrickt“

Auch Immobilieneigentümer sind verpflichtet, die Energiekennzahlen zur Verfügung zu stellen, sollten sie ohne einen Makler werben. Bei Verstoß kann dies mit einer Geldbuße von bis zu 15 000 Euro geahndet werden.



**Der Energieausweis** gibt u. a. Aufschluss über den Energiebedarf einer Immobilie. Seit 1. Mai muss auch in Wohnungsanzeigen über den Energieverbrauch des Objekts Auskunft gegeben werden. – Foto: dena

Dr. Stephan Kippes, Professor für Immobilienmarketing und Maklerwesen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, fertigt jedes Jahr eine empirische Studie zum Immobilienmarkt an, unter anderem mit dem Schwerpunkt Energieeffizienz. Er meint: „Der Energieausweis interessiert in der Praxis fast nicht. In vielen Städten ist der Markt so eng, da haben sie wenig Chancen auf eine Wohnung, wenn sie nach dem Energieausweis fragen.“ In Kippes Studie kritisieren die befragten Makler vor allem, dass tatsächliche Betriebskosten im Ausweis nicht genannt werden. Verglichen mit einer Auskunft des Vermieters zu dessen Nebenkostenabrechnung biete der Energieausweis keinen nennenswerten Mehrwert.

Die Tatsache, dass der Immobilieneigentümer zwischen zwei verschiedenen Ausweisen wählen darf, nämlich dem Bedarfs- und dem Verbrauchsausweis, wird außerdem kritisiert. Zudem werden fehlende rechtliche Konsequenzen bemängelt, sollte der tatsächliche Energieverbrauchswert über dem angegebenen Wert liegen.

Makler Ulrich Popp sieht die Neuregelungen alles in allem gelassen: „Ich bin seit 20 Jahren im Geschäft. Kunden, die ihre Kaufentscheidung vom Energiehaushalt der Immobilie abhängig machen, kann ich an einer Hand abzählen. Die Politik hat mal wieder mit heißer Nadel gestrickt.“

## STICHWORT: Ausweise

Zu unterscheiden ist bisher zwischen einem Bedarfs- und einem Verbrauchsausweis. Bei Letzterem wird der Energiebedarf innerhalb der vergangenen drei Jahre anhand der Heizkostenabrechnung der Bewohner ermittelt. Die Rechnung ist stark abhängig vom Verhalten der Konsumenten und sagt nur bedingt etwas über anfallende Kosten für neue Bewohner aus. Der Bedarfsausweis basiert auf den Einschätzungen eines Fachmannes, der die Kosten auf Basis des baulichen Zustandes einer Immobilie kalkuliert.

Je nach Dokument können die Werte für dieselbe Immobilie sehr unterschiedlich ausfallen, da die Zahlen rein rechnerisch und ohne Objektbesichtigung erhoben werden. Die Energiebilanz fällt beim Verbrauchsausweis häufig günstiger aus. Während der Verbrauchsausweis nur etwa 50 Euro kostet, muss der Eigentümer für den Bedarfsausweis zwischen 300 und 400 Euro zahlen. Jedoch gewährt die Energieeinsparverordnung Eigentümern nicht in jedem Fall die Wahlfreiheit zwischen den Ausweis-Varianten. Wurde der Bauantrag für das Wohngebäude vor dem 1.11.1977 gestellt und hat dies weniger als fünf Wohneinheiten, darf nur der Bedarfsausweis ausgestellt werden. Ausnahme: Wenn das Gebäude bereits bei Errichtung oder nachträglich die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt hat. – fb