

IMMOBILIEN INFO

21.04.2014

Immobilienanzeigen ab 01.05.2014

Am 1. Mai 2014 tritt die neue Energieeinsparverordnung in Kraft. Eingeführt werden mit ihr Regelungen, wie in Zukunft Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien (also zum Beispiel in Zeitungsanzeigen oder im Internet) auszusehen haben.

Mindestangaben

In Immobilienanzeigen für den Verkauf/Vermietung/Verpachtung von **Wohngebäuden** in kommerziellen Medien müssen folgende Angaben enthalten sein, falls für die Immobilie bei Schaltung der Anzeige ein Energieausweis vorliegt:

- Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis), _
- die im Energieausweis genannten Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert für das Gebäude, _
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes, _
- das im Energieausweis genannte Baujahr und
- die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Bei Immobilienanzeigen für **Nichtwohngebäude** müssen folgenden Angaben gemacht werden, falls für die Immobilie bei Schaltung der Anzeige ein Energieausweis vorliegt: _

- Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis), _
- der im Energieausweis genannten Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert für das Gebäude sowohl für Wärme als auch für Strom getrennt und _
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes.

Sofern kein (gültiger) Energieausweis vorliegt, müssen auch keine Angaben gemacht werden. Der Verkäufer/Vermieter/Verpächter muss also *deswegen* keinen Energieausweis erstellen lassen. Er braucht ihn

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

aber ohnehin spätestens bei der ersten Besichtigung durch einen Interessenten.

Welche Anzeigen sind betroffen?

Die Pflicht gilt für alle Anzeigen in kommerziellen Medien. Also zum Beispiel in Tageszeitungen oder auf Vermietungsplattformen im Internet. Kostenfreie Kleinanzeigen fallen nicht darunter.

Wen trifft die Pflicht?

Verantwortlich ist der Verkäufer/Vermieter/Verpächter. Das gilt auch, wenn er einen Makler oder Verwalter mit der Vermarktung beauftragt hat.

Ordnungswidrigkeit/Wettbewerbsverstoß

Die Nichtangabe in der Anzeige kann (allerdings erst ab 01.05.2015) gegen den Verkäufer/Vermieter/Verpächter mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 EUR geahndet werden. Unabhängig hiervon drohen natürlich wettbewerbsrechtliche Konsequenzen.

Kein Geld für Schwarzarbeit

BGH, Urteil vom 10.04.2014, VIII ZR 241/13

Ein Handwerksbetrieb klagte auf 5.000 EUR. Letztlich erfolglos. Vereinbart waren Leistungen für insgesamt knapp 19.000 EUR, wobei 5.000 EUR davon "bar und ohne Rechnung" bezahlt werden sollten. Der Handwerker erbrachte war die Leistung, die weiteren 5.000 EUR wurden aber nicht bezahlt.

Der BGH erklärte den gesamten Vertrag für nichtig. Wer gegen § 1 Abs 2 Nr. 2 Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz verstoße, könne kein Geld verlangen. Auch ein Anspruch auf Bereicherung sei nicht gegeben. Der Unternehmer wisse ja schließlich, dass sein Vertrag unwirksam sei, weil er nicht "schwarz" arbeiten dürfe.

Nach der Rechtsprechung gilt damit: Null Toleranz gegenüber Schwarzarbeit.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

