

GModG – Gebäudemodernisierungsgesetz: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) enthält in § 87 Regeln für Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.

1. Mindestangaben in Immobilienanzeigen

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

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis),
- den 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 hingegen folgenden Angaben gemacht werden, falls für die Immobilie bei Schaltung der Anzeige ein gültiger Energieausweis vorliegt:

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis),
- den 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.

Hierbei ist die Verwendung von Abkürzungen zulässig. Sollte zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein gültiger Energieausweis vorliegen, müssen die oben genannten Angaben nicht in der Anzeige aufgeführt werden.

Ab dem 1. Januar 2027 müssen für alle Gebäudetypen

- die Art des Energieausweises,
- das Ausstellungsdatum,
- der darin angegebene Jahres-Primärenergiebedarf in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche,
- die Energieeffizienzklasse,
- das Baujahr des Gebäudes und
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes

angegeben werden.

2. Welche Anzeigen sind betroffen?

Diese Pflichten gelten nur für Anzeigen in kommerziellen Medien. Dies können Tageszeitungen oder auch Internetportale sein. Nicht betroffen sind hingegen private kostenfreie Kleinanzeigen und kostenfreie Aushänge an „Schwarzen Brettern“.

3. Wer ist verantwortlich?

Verantwortlich für die Einhaltung dieser Pflicht ist der Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber. Wird ein Makler mit der Vermarktung einer Immobilie beauftragt und schaltet dieser die Anzeige, fällt die Einhaltung der Pflicht in seinen Verantwortungsbereich.

4. Was passiert, wenn man sich nicht an die Vorgaben hält?

Wer als Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber oder Immobilienmakler nicht sicherstellt, dass in den entsprechenden Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien die oben genannten Pflichtangaben enthalten sind, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Diese kann mit einem Bußgeld von bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

5. Müssen neue Energieausweise erstellt werden, um die Pflichtangaben machen zu können?

Die Angaben müssen nur gemacht werden, wenn ein gültiger Energieausweis vorliegt. Sollte kein gültiger Energieausweis vorliegen, dann muss nicht eigens für die Immobilienanzeige ein Ausweis erstellt werden. Allerdings muss spätestens beim Besichtigungstermin ein gültiger Energieausweis vorliegen. Energieausweise, die nach dem 30. September 2007 und vor dem 1. Mai 2014 ausgestellt worden sind, müssen mit folgenden Einschränkungen für die Pflichtangaben verwendet werden:

- Der Energieverbrauchskennwert muss um 20 kWh/(m²·a) erhöht werden, wenn in ihm der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten ist.
- Der Energieeffizienzwert darf freiwillig berechnet und angegeben werden. Er lässt sich anhand der folgenden Tabelle ermitteln:

Energieeffizienzklasse	Endenergie [kWh/(m ² ·a)]
A+	≤ 30
A	≤ 50
B	≤ 75
C	≤ 100
D	≤ 130
E	≤ 160
F	≤ 200
G	≤ 250
H	> 250

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

