

Vilshofen, den 12.01.2015

## **Neue gesetzliche Regelungen Veröffentlichungs- und Nachweispflicht für Immobilienmakler**

Sehr geehrte Interessenten und Kunden,

bitte beachten Sie die **neuen gesetzlichen Vorschriften zur Veröffentlichungs- und Nachweispflicht für Immobilienmakler**, die bei Marketing für Immobilien sowie Besichtigungen und Objektnachfragen zu beachten sind:

- 1) Widerrufsbelehrung, diese muss durch den Interessenten schriftlich bestätigt werden
- 2) Nachweis der vollständigen Kontaktdaten des Interessenten inkl. Vorlage des Personalausweises
- 3) Veröffentlichung aller relevanten Daten des Energieausweises bei Vermittlung von fast allen Wohn- und Geschäftsimmobilen (Baujahr, Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, Energiekennzahl (mit/ ohne Warmwasser), Art des wesentlichen Energieträgers, ab 1.5.14 Energieeffizienzklasse)

### ***Bitte beachten:***

**Daraus folgt, dass der von uns vorbereitete Vermittlungsnachweis mit Angabe der persönlichen Daten aller Interessenten (vollständiger Name, Postanschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Personalausweis-Nummer oder Personalausweis-Kopie) und Unterschrift in unserem Büro vorliegen muss, bevor wir Informationen zum Objekt geben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren können.**

Zu 1) Bereits im Jahr 2011 wurde die sogenannte EU-Verbraucherrechterichtlinie (EU-VRRL) wirksam erlassen. Ziel dieser Richtlinie ist es, dass Verbraucherschutzrecht in den EU-Mitgliedsstaaten zu harmonisieren und einheitliche Rechtstandards zu schaffen. Die Umsetzung dieser Richtlinie in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2013 durch das Gesetz zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung. Das neue Widerrufsrecht gilt ab dem 13. Juni 2014, 0:00 Uhr. Es gibt keine Übergangsfristen.

Zu 2)

Entnommen aus:

<http://www.heddesheimblog.de/13/vom-immobilienmakler-zum-im-makler/29610.html>

„Besonders die Immobilienmakler haben mit den Auflagen des Geldwäschegesetzes (GWG) zu kämpfen. Laut dem GWG sind Makler dazu verpflichtet „angemessene geschäfts- und

kundenbezogene Sicherungssysteme und Kontrollen zu entwickeln, diese zu dokumentieren und fortlaufend zu aktualisieren". Was so viel bedeutet wie: Der Makler soll den potenziellen Kunden bereits im ersten Kontakt "auspionieren". Tut er dies nicht, begeht er eine Ordnungswidrigkeit, die mit bis zu 100.000 Euro Bußgeld bestraft werden kann. Der Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (IVD) kritisiert vor allem den frühen Zeitpunkt der Identifizierung. Nicht wenige Kunden werden von dem ungewohnten Interesse an persönlichen Informationen beim ersten Kontakt abgeschreckt. Verweigert der Kunde die Informationen oder kommt dem Makler etwas seltsam am Verhalten des Kunden vor, etwa weil der Befragte ausweichend antwortet, dann ist er verpflichtet eine Verdachtsmeldung bei der zuständigen Behörde abzugeben. Es ist davon auszugehen, dass durch dieses Verfahren eine Vielzahl von unbescholtenen Personen auf den schwarzen Listen der Behörden landen, nur weil diese sich wie auch immer "nicht normal" verhalten haben."

Zu 3)

Entnommen aus:

[http://www.effizienzhaus-online.de/de/endkunde/header/news/11\\_2013/enev\\_2](http://www.effizienzhaus-online.de/de/endkunde/header/news/11_2013/enev_2)

### **Die wichtigsten Regeln der neuen Energieeinsparverordnung**

**Ab dem 1. Mai 2014 gelten neue Regeln für Hausbesitzer und Bauherren. Dann tritt die überarbeitete Fassung der Energieeinsparverordnung - die EnEV 2014 - in Kraft, sie löst die bisherige EnEV 2009 ab. Hier schon mal ein Überblick, was sich mit der neuen Energieeinsparverordnung ändert.**

Vor allem höhere Standards für die Energieeffizienz bei Neubauten und eine Aufwertung für den Energieausweis sieht die EnEV 2014 vor. Aber auch für ältere Gebäude gibt es ein paar Regeln zu beachten.

**Zentrale Rolle für den Energieausweis** Der Energieausweis für Gebäude wird mit der neuen Energieeinsparverordnung nicht nur aufgewertet. Ab 2014 ist eine zusätzliche Kennzeichnung vorgesehen. Bisher zeigte im Energieausweis eine Skala von grün bis rot die Energieeffizienz einer Immobilie an. Mit der EnEV 2014 bekommen Häuser - ähnlich wie Haushaltsgeräte - eine Energieeffizienzklasse: Von A+ für Häuser mit sehr guter Energieeffizienz bis H am unteren Ende der Skala. Und wer seine Immobilie verkaufen oder vermieten will, sollte Folgendes beachten:

- Die wichtigsten Kennwerte aus dem Energieausweis wie die Energieeffizienzklasse müssen schon in der Anzeige stehen.
- Miet- oder Kaufinteressenten dürfen den Energieausweis schon bei der ersten Besichtigung einsehen.
- Und nach Vertragsschluss muss der Energieausweis dem Käufer oder Mieter ausgehändigt werden, zumindest in Kopie.

## **Neue Vorgaben auch bei Altbauten durch EnEV 2014**

Für ältere Gebäude ändert sich mit der neuen Energieeinsparverordnung nicht viel. Wichtig sind zwei neue Regelungen:

### **Schärfere Grenzwerte für neue Häuser**

Der wesentliche Punkt in der [EnEV 2014](#) : Ab 2016 gelten für Neubauten viel strengere Anforderungen. Rund 25 Prozent mehr Energieeffizienz im Vergleich zur alten Energieeinsparverordnung sind dann Pflicht.

#### **1. Alte Heizkessel austauschen**

Nutzt das Haus für Heizung und Warmwasser Öl oder Gas? Ist der Heizkessel älter als 30 Jahre oder wurde er vor 1985 eingebaut? Dann muss ab 2015 eine neue Heizung her. Allerdings gelten einige Ausnahmen:

- Heizkessel mit Niedrigtemperatur- und Brennwerttechnik sind laut EnEV 2014 von dieser Regelung befreit.
- Ein- und Zweifamilienhäusern sind ausgenommen; vorausgesetzt, der Eigentümer hat dort bis zum Stichtag 01.02.2002 selbst gewohnt.
- Und wenn das Haus verkauft wird? Dann hat der neue Eigentümer zwei Jahre Zeit, die Heizung zu erneuern.

#### **2. Dachbodendämmung: Mindestwärmeschutz ist Pflicht**

Wer ein älteres Haus besitzt, sollte sich die oberste Geschossdecke einmal genauer ansehen. Gemeint sind die Decken von Räumen, die direkt unter dem unbeheizten Dachboden liegen. Erfüllt diese Decke nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz, muss sie bis Ende 2015 nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung gedämmt werden. Doch auch bei der Dachbodendämmung sieht die EnEV 2014 Ausnahmen vor:

- Für die Erfüllung dieser Pflicht ist es auch ausreichend, wenn das Dach gedämmt ist und den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz entspricht.
- Die EnEV 2014 nimmt Ein- und Zweifamilienhäuser aus, wenn der Eigentümer bis zum Stichtag 01.02.2002 im Haus gewohnt hat.