



22.02.2016 Pressemitteilung der Deutschen Umwelthilfe (DUH)

## **Deutsche Umwelthilfe siegt vor Gericht: Auch Makler müssen bei Immobilienanzeigen Energieverbrauchsangaben machen**

**Bundesregierung hat EU-Klimaschutzrecht unzureichend umgesetzt –  
Oberlandesgericht Bamberg bestätigt Maklerhaftung nach Energieeinsparverordnung  
– Deutsche Umwelthilfe wird korrekte Energieverbrauchsangaben bei Werbung  
von Immobilienmaklern genau überwachen**

Das Oberlandesgericht Bamberg hat die Rechte von Wohnungssuchenden in Deutschland gestärkt und einen bereits 2015 von der Deutschen Umwelthilfe (DUH) erstrittenen Rechtsspruch in zweiter Instanz bestätigt. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Bamberg sind Immobilienmakler dazu verpflichtet, bei der Bewerbung von Wohnimmobilien in kommerziellen Medien, Informationen zur energetischen Qualität der Immobilie nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu nennen (Az. 3 U 198/15), wenn ein Energieausweis vorliegt.

„Einmal mehr zeigt es sich, dass die deutsche Bundesregierung EU-Klimaschutzrecht nur unzureichend und durch Lobbyinteressen – in diesem Fall der Immobilienmakler – verwässert, in nationales Recht umsetzt. Daher ist es wichtig, dass Verbraucherschutzorganisationen eine rechtliche Klärung vor Gericht herbeiführen können. Zur Transparenz am Immobilienmarkt gehört es, dass nicht nur Eigentümer, sondern auch Makler korrekt informieren müssen. Wir werden nun unsere bundesweiten Aktivitäten zur Überwachung der Informationspflichten von Maklern am Immobilienmarkt intensivieren“, sagt DUH-Bundesgeschäftsführer Jürgen Resch.

Im September 2015 hatte das Landgericht Würzburg in einem Rechtsstreit zwischen der DUH und einem Immobilienmakler entschieden (<http://l.duh.de/h2jxf>), dass dieser seine in Zeitungen beworbenen Immobilien mit den gesetzlich vorgeschriebenen Informationen zum Energiebedarf nach der Energieeinsparverordnung versehen muss. Der beklagte Immobilienmakler ging daraufhin in Berufung, da er der Ansicht war, dass diese Vorschriften der EnEV für ihn als Makler nicht gelten würden. Nach seiner Auffassung verpflichtete die Energieeinsparverordnung lediglich den „Verkäufer“ dazu, entsprechende Angaben zu machen.

Dem widersprach das Oberlandesgericht Bamberg in zweiter Instanz und bestätigte die Rechtsauffassung des Landgerichts Würzburg. Nach dem Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG), müsse der Immobilienmakler im Rahmen seines Auftragsverhältnisses mit dem Eigentümer der beworbenen Immobilie gewährleisten, dass die Informationspflichten der Energieeinsparverordnung nicht verletzt werden. Anders gesagt: Wenn zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung ein Energieausweis vorliegt, besitzt der Makler die notwendigen Energieeffizienzdaten des beworbenen Gebäudes und muss diese dem Interessenten mitteilen. Nachdem der beklagte Immobilienmakler seine Berufung zurückgenommen hat, ist das Urteil des LG Würzburg damit rechtskräftig.

„Informationen zum Energieverbrauch oder -bedarf einer Immobilie, zur Art der Beheizung sowie zum Baujahr, ermöglichen es Verbraucherinnen und Verbrauchern, heizkostenintensive Gebäude zu erkennen. Verbraucher werden dadurch in die Lage versetzt, Objekte hinsichtlich ihrer energetischen Beschaffenheit zu bewerten und auf dieser Basis Entscheidungen zu energieeffizientem Wohnraum zu treffen“, erklärt Agnes Sauter, Leiterin Verbraucherschutz bei der DUH. Damit werde die energetische Qualität einer Wohnung oder eines Hauses ein wichtiges Entscheidungskriterium für den Kauf oder die Miete. Die damit verbundene Steigerung der Nachfrage energetisch hochwertig sanierter Immobilien sei für Vermieter und Verkäufer ein Anreiz, mehr auf die Sanierung bestehender Gebäude zu achten, so Sauter weiter.

Rechtsanwalt Roland Demleitner, der die DUH in dem Verfahren vertreten hat, betont: „Das OLG Bamberg stärkt die Rechte von Verbrauchern erheblich. Immobilienmakler müssen in von ihnen geschalteten gewerblichen Immobilienanzeigen die Energieeffizienzangaben nach § 16a EnEV machen und können bei Nichterfüllung auf Unterlassung in Anspruch genommen werden. Sie sollten daher künftig auf die Einhaltung der Vorgaben des § 16a EnEV bei der Schaltung von Immobilienanzeigen in Zeitungen oder anderen kommerziellen Medien achten.“

## **Hintergrund:**

Grundlage für die seit zwei Jahren geltenden Informationspflichten ist die EU-Gebäuderichtlinie 2010/31/EU. Sie ist in Deutschland mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) in nationales Recht umgesetzt. Der Energieausweis soll Transparenz auf dem Immobilienmarkt hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden schaffen. Vermieter und Verkäufer von Immobilien müssen bei Besichtigungen einen Energieausweis vorlegen und bestimmte Energiekennwerte bereits bei der Bewerbung nennen.

## **Über die Deutsche Umwelthilfe (DUH)**

Die Deutsche Umwelthilfe stellt ein Forum für Umweltorganisationen, Politiker und Entscheidungsträger aus der Wirtschaft dar. Ihr Ziel sind ökologische und zukunftsfähige Weichenstellungen. Im Dialog mit Unternehmen und Umweltpolitikern entwickelt die DUH Chancen für nachhaltige Wirtschaftsweisen und umweltfreundliche Produkte. Gleichzeitig informiert sie die Öffentlichkeit. Das Team der DUH macht Umweltpolitik und -recht transparent. Kritische Bürger, umwelt- und gesundheitsbewusste Verbraucher und Medien sind ihre wichtigen Partner. Gemeinsam mit ihnen setzt sich die DUH uns für einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen, Artenvielfalt und Landschaft ein.

Seit 40 Jahren setzt sich die Deutsche Umwelthilfe (DUH) für den Schutz natürlicher Lebensgrundlagen ein. Die Spenden zahlreicher Umweltschützer und Naturfreunde ermöglichen ein professionelles und erfolgreiches Arbeiten. Das treibt das Team der DUH an und hilft ihnen, ihre Ziele zu erreichen. Langfristig wird die Erhaltung biologischer Vielfalt in Zeiten des Klimawandels nur gelingen, wenn Naturschutz und Umweltpolitik konsequent umgesetzt werden.

**Bilder:**



Bild 1: DUH-Bundesgeschäftsführer Jürgen Resch  
© Foto: Robert Lehmann, [www.lichtbilder-berlin.de](http://www.lichtbilder-berlin.de)



Bild 2: Agnes Sauter, Leiterin Verbraucherschutz bei der DUH  
© Foto: Deutsche Umwelthilfe, [www.duh.de](http://www.duh.de)



Bild 3: Rechtsanwalt Roland Demleitner, Limburg.

© Foto: Anwaltskanzlei Roland Demleitner, [www.roland-demleitner.de](http://www.roland-demleitner.de)

**Links:**

Das Urteil des LG Würzburg finden Sie unter <http://l.duh.de/h2jxf>.

**Kontakt:**

Jürgen Resch, Bundesgeschäftsführer DUH  
Mobil: 0171 3649170, E-Mail: [resch@duh.de](mailto:resch@duh.de)

Agnes Sauter, Leiterin Verbraucherschutz DUH  
Mobil: 0175 5724833, E-Mail: [sauter@duh.de](mailto:sauter@duh.de)

Roland Demleitner, Rechtsanwalt  
Mobil: 0171 5311444, E-Mail: [rd@roland-demleitner.de](mailto:rd@roland-demleitner.de)

Daniel Hufeisen, Pressesprecher DUH  
Tel.: 030 2400867-22, Mobil: 0151 55017009, E-Mail: [hufeisen@duh.de](mailto:hufeisen@duh.de)

DUH im Internet: [www.duh.de](http://www.duh.de)  
Twitter: <https://twitter.com/Umwelthilfe>  
Facebook: <https://www.facebook.com/umwelthilfe>