Führung und Kommunikation

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

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 Aktivtäten 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 verpflichte 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."

Das Urteil des LG Würzburg finden Sie unter http://www.duh.de/...

#### 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.

### Daniel Hufeisen

enparh

# Brand Einbruch Naturgefahren eitungswasser-

## Leitungswasserschäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



### Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

