



12.10.2021

## Abmahnungen für fehlerhafte Immobilienanzeigen: Verbraucher benötigen die Energiekennwerte zur Orientierung

Agnes Sauter, Leiterin ökologische Marktüberwachung, Deutsche Umwelthilfe e.V. (DUH), Berlin, im Gespräch mit Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart, Herausgeberin und Redaktion Experten-Portal GEG-info.de | EnEV-online.de

© Foto: DUH

### Kurzinfo

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) schreibt vor, dass in kommerziellen Immobilienanzeigen auch gewisse Kennwerte aus mit Energieausweis des Gebäudes mit veröffentlicht werden, wenn ein gültiger Ausweis vorliegt. Die Deutsche Umwelthilfe engagiert sich nach eigenen Angaben für die Durchsetzung umweltrelevanter Verbraucherschutzvorschriften. Dazu gehören auch die Informationspflichten bei der Bewerbung von Immobilien nach § 87 Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die DUH hat im August 2021 gegen einen Immobilienmakler beim Landgericht Stuttgart eine einstweilige Verfügung erwirkt, in welcher ihm untersagt wurde, für Immobilien ohne Angabe des wesentlichen Energieträgers zur Beheizung einer Immobilie zu werben. Ihre Kontrollen führt die DUH in gleichbleibender Intensität fort.

### Zur Person

**Frau Sauter, Sie leiten die ökologische Marktüberwachung der Deutsche Umwelthilfe e.V. (DUH). Bitte stellen Sie sich für unsere Leser kurz vor.**

Sauter: Seit 1998 bin ich für den bundesweit tätigen Umwelt- und Verbraucherschutzverband Deutsche Umwelthilfe (DUH) tätig. Als Diplomierte Verwaltungswissenschaftlerin leitet ich seit 2009 den Bereich Ökologische Marktüberwachung. In diesem Rahmen arbeite ich an Gesetzgebungsverfahren zu umweltrelevanten Verbraucherschutzvorschriften in Deutschland und auf EU-Ebene, Stellungnahmen zu Gesetzesentwürfen und kontrolliere mit meinem Team rund 25 umweltbezogene Verbraucherschutzvorschriften.

### DUH-Engagement

**Weshalb engagiert sich die DUH für diese GEG-Regelung?**

Sauter: Die Energieangaben in Anzeigen sind entscheidend für die Beurteilung der energetischen Qualität einer Immobilie. Sie helfen, den Gesamtinformationsgehalt sachrichtig einzuordnen und unterschiedlichen persönlichen Präferenzen Gewicht zu geben. Ein Verbraucher trifft bereits bei Durchsicht von Immobilienanzeigen wichtige Vorentscheidungen, beispielsweise mit welchem werbenden Makler er in Kontakt tritt.

### Energiekennwerte

**Welche Rolle spielen diese Energiekennwerte bei der Immobiliensuche?**

Sauter: Die Pflichtangaben nach GEG sollen das Informationsgefälle zwischen Makler und Verbraucher ausgleichen. Miet- und Kaufentscheidungen im Immobilienebereich sind langfristige Investitionsentscheidungen mit hohen Folgekosten.

Verbraucher haben daher ein Recht auf frühzeitige und vollständige Informationen. Nur wer transparent über die Folgekosten einer Immobilie informiert wird, kann sich zugunsten des Geldbeutels und des Umweltschutzes entscheiden

#### DUH-Kontrollen

##### **Wie gehen Sie bei Ihren Kontrollen vor und woran messen Sie den Erfolg?**

Sauter: Die Informationspflichten bei der Bewerbung von Immobilien gelten seit 2014. Seitdem überprüfen wir stichprobenhaft Werbeangebote von Immobilienmaklern in Zeitungen und im Internet. Die DUH wird ferner beinahe täglich von Dritten - beispielsweise von Verbrauchern, Journalisten und Mitbewerbern - auf Gesetzesverstöße hingewiesen.

Seit Aufnahme unserer Marktüberwachungsaktivitäten bei der Bewerbung von Immobilien stellen wir erhebliche Verbesserungen bei der Umsetzung der gesetzlichen Informationspflichten fest. In der bis zum letzten Jahr noch geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) waren Immobilienmakler, als größte Gruppe der Werbenden auf dem Immobilienmarkt, nicht von der Kennzeichnungspflicht eingeschlossen. Dies musste die DUH über den Bundesgerichtshof erst erstreiten. Nun sind auch Makler als Pflichtenadressaten im Gesetz aufgenommen.

#### Häufigste Fehler

##### **Welche Fehler finden Sie am häufigsten in Anzeigen und Energieausweisen?**

Sauter: Am häufigsten stellen wir unvollständige Angaben in Werbeangeboten fest, vielfach werden die Informationen zur energetischen Qualität einer Immobilie auch gänzlich weggelassen. Die für die Marktüberwachung verantwortlichen Landesbehörden haben nun endlich - nicht zuletzt durch Druck der DUH - ihre Pflichten bei der Marktüberwachung erkannt und beginnen mit der inhaltlichen Überprüfung der Energieausweise. Auch dort werden diverse Mängel festgestellt.

#### DUH-Befugnis

##### **Aufgrund welcher rechtlichen Ermächtigung führt die DUH Kontrollen durch und mahnt betroffene Anbieter am Immobilienmarkt ab?**

Sauter: Die DUH ist eine qualifizierte Einrichtung nach dem Unterlassungsklagengesetz (UKlaG\*). Daher ist sie befugt, Verstöße gegen das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG)\* und gegen Verbraucherschutzgesetze durch geeignete Maßnahmen des kollektiven Rechtsschutzes zu unterbinden. Wir verhängen natürlich keine Bußgelder, fordern aber von den Immobilienmaklern, sich gegenüber der DUH zukünftig dazu zu verpflichten, die Angaben zu machen. Im Wiederholungsfall muss der Makler eine Vertragsstrafe an die DUH oder Ordnungsmittel an die Staatskasse bezahlen.

#### Fortschreibung GEG

##### **Was finden Sie sonst noch wichtig in diesem Kontext?**

Sauter: Der Gesetzgeber erlaubt bislang, dass Immobilien in kommerziellen Medien auch ohne Energiekennwerte beworben werden können, wenn der Energieausweis zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vorlag. Es ist sehr ärgerlich, dass viele Makler dieses Schlupfloch nutzen. Wir müssen befürchten, dass der Energieausweis somit auch bei der sich unmittelbar anschließenden Besichtigung nicht vorgelegt wird. Spätestens wenn eine Besichtigung stattfindet, muss der Energieausweis potenziellen neuen Mietern oder Käufern vorgezeigt werden. Hier erhoffen wir uns stärkere Kontrollaktivitäten seitens der Behörden.

**Frau Sauter, vielen Dank für Ihre aufschlussreichen Antworten.**

\* Alle hier genannten Gesetze finden Sie bei Interesse im Online-Portal des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

**Inhaltliche Rückfragen**

**Agnes Sauter**  
**Leiterin ökologische Marktüberwachung**  
Deutsche Umwelthilfe e.V.  
Telefon: +49 (0) 77 32 99 95 - 11  
E-Mail: [sauter@duh.de](mailto:sauter@duh.de)  
Internet: [www.duh.de](http://www.duh.de)

**Kontakt zur Redaktion**

Melita Tuschinski, Dipl.-Ing./UT, Freie Architektin  
in Stuttgart, Herausgeberin und Redakteurin [EnEV-online.de](http://EnEV-online.de) und [GEG-info.de](http://GEG-info.de)  
→ <http://service.enev-online.de/portal/kontakt.htm>

**Quelle:**

Dieses Interview entstammt dem Fachbuch „Energieausweise für die Praxis“, von Melita Tuschinski, Reguvis Verlag, Köln, 2021. Informationen und bestellen: <https://www.derbausv.de/aktuelles/Expertenmeinung-Energieausweise-fuer-die-Praxis/>