

## **Rechtslage: Verpflichtung der Makler im Zusammenhang mit dem Energieausweis**

In unserer Kanzlei häufen sich die Fälle, in denen Makler von ihren „lieben Kollegen“ wettbewerbsrechtlich abgemahnt wurden, weil sie in ihren Immobilienanzeigen keine Pflichtangaben zum Energieausweis gemacht haben. Dazu zählen unter anderem die Art des Energieausweises, die Heizungsart und das Baujahr der Immobilie.

Gemäß § 16a Abs. 1 EnEV hat aber der Verkäufer in den Fällen, in denen vor dem Verkauf einer Immobilie eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben wird und ein Energieausweis zu diesem Zeitpunkt vorliegt, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige die in § 16a Abs. 1 Nr. 1-5 EnEV genannten Pflichtangaben enthält. Der Makler ist nicht in den Anwendungsbereich des § 16a EnEV mit einzubeziehen. Eine entsprechende Verpflichtung des Maklers lässt sich dem ausdrücklichen Wortlaut nicht entnehmen. Auch eine Regelungslücke ist hier nicht ersichtlich. § 16a EnEV richtet sich nur an Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber.

Mit dieser Argumentation konnten wir schon in mehreren Fällen Ansprüche der Maklerkollegen, die von unseren Mandanten die strafbewährte (und kostenintensive) Unterlassungserklärung im Zusammenhang mit derartigen – angeblich fehlerhaften – Anzeigen verlangten, abwehren. Nunmehr wurde unsere Rechtsansicht durch das AG Gießen (Urteil vom 11.09.2015 – 8 O 7/15) bestätigt.



