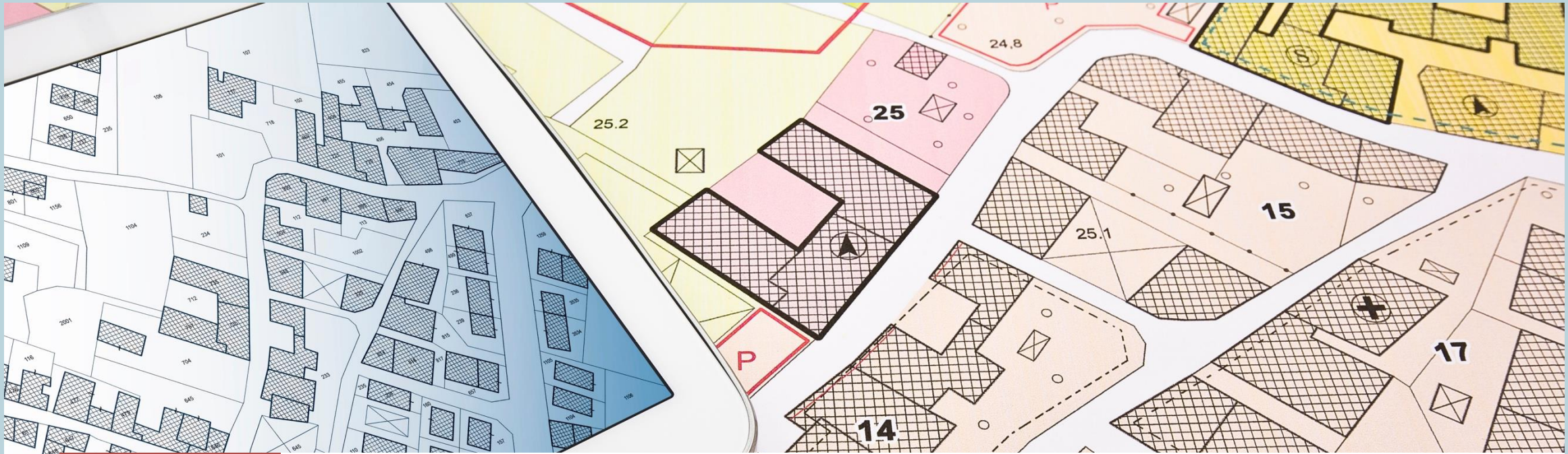




Bielefelder

**BAURECHTSFORUM**



# Grundbuch, Wohnungsvermittlung, Zweckentfremdung, Informationspflichten

Oliver Meinert

## *Themen-Überblick*

- 01 Grundbuchrecht:**  
Regelungen zur Eintragung von Rechten im Grundbuch
- 02 Wohnungsvermittlungsgesetz**  
Regelungen zur Vermittlung von Wohnraum
- 03 Zweckentfremdungsrecht**  
Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

## *Themen-Überblick*

### **04 Informationspflichten des Maklers**

Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung

Digitale-Dienste-Gesetz

Preisangabenverordnung

Energieeinsparverordnung

Grundbuch, Wohnungsvermittlung,  
Zweckentfremdung, Informationspflichten

*Umfang und Inhalt der Weiterbildungspflicht*



Wieso sitze ich hier  
eigentlich?

*§ 34c Gewerbeordnung [Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter, Verordnungsermächtigung]*

**(1) Wer gewerbsmäßig**

1. den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,

...

4. das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwalten (Wohnimmobilienverwalter)

will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.



*§ 34c Gewerbeordnung [Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter, Verordnungsermächtigung]*

(2a) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen.

Für den Gewerbetreibenden ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der Vermittlung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder der Verwaltung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 mitwirkenden Personen übertragen ist und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.

*§ 34c Gewerbeordnung [Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger,  
Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter, Verordnungsermächtigung]*

Weiterbildungspflicht  
nach  
§ 34c GEWO

(3) Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates, soweit **zum Schutz der Allgemeinheit und der Auftraggeber** erforderlich, Vorschriften erlassen

3. über die Verpflichtung des Gewerbetreibenden und der beschäftigten Personen nach Absatz 2a zu einer regelmäßigen Weiterbildung...



## *§ 15b MaBV Weiterbildung*

### Weiterbildung nach § 15B MaBV

(1) Wer nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung zur Weiterbildung verpflichtet ist, muss sich fachlich entsprechend seiner ausgeübten Tätigkeit weiterbilden. **Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind an den Vorgaben der Anlage 1 auszurichten.** Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen.

(2) Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden sind verpflichtet, nach Maßgabe des Satzes 2 **Nachweise und Unterlagen zu sammeln über Weiterbildungsmaßnahmen**, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben.

(3) Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine **unentgeltliche Erklärung** mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 **über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht** in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.

## *§ 144 GewO Verletzung von Vorschriften über erlaubnisbedürftige stehende Gewerbe*

Strafe nach  
§ 144 GEWO

§ 144 GewO Verletzung von Vorschriften über erlaubnisbedürftige stehende Gewerbe

(2) **Ordnungswidrig** handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig

5a. entgegen § 34c Absatz 2a Satz 1 in Verbindung mit einer Rechtsverordnung nach § 34c Absatz 3 Nummer 3 **sich nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig weiterbildet,**

(4) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des .... Absatzes 2 Nummer 1, 1a und 5 bis 11 mit einer **Geldbuße bis zu fünftausend Euro** ... geahndet werden.

*MaBV*

Anlage 1  
zu § 15b MaBV

**3. Rechtliche Grundlagen**

**3.1 Bürgerliches Gesetzbuch**

- 3.1.1 Allgemeines Vertragsrecht
- 3.1.2 Maklervertragsrecht
- 3.1.3 Mietrecht
- 3.1.4 Grundstückskaufvertragsrecht
- 3.1.5 Bauträgervertragsrecht

**3.2 Grundbuchrecht**

**3.3 Wohnungseigentumsgesetz**

**3.4 Wohnungsvermittlungsgesetz**

**3.5 Zweckentfremdungsrecht**

**3.6 Geldwäschegesetz**

**3.7 Makler- und Bauträgerverordnung**

**3.8 Informationspflichten des Maklers**

- 3.8.1 Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung
- 3.8.2 Digitale-Dienste-Gesetz
- 3.8.3 Preisangabenverordnung
- 3.8.4 Energieeinsparverordnung



Grundbuchrecht (Abt. II)

## *Grundbuchrecht - Themen im Überblick*

### **Dienstbarkeiten**

Grunddienstbarkeiten

Nießbrauch

beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

### **Reallasten**

### **Baulasten**

### **Konkrete Beispiele**

Geh- und Fahrrechte / Wegerechte

Leitungsrechte

Wohnrecht

Wohnungsrecht

etc.

## *Grundbuchrechte im Überblick*

**BGB 3. Buch Sachenrecht**

**Abschnitt 1. Besitz (§ 854 - § 872)**

**Abschnitt 2. Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken (§ 873 - § 902)**

**Abschnitt 3. Eigentum**

**Abschnitt 4. Dienstbarkeiten**

Titel 1. Grunddienstbarkeiten (§ 1018 - § 1029)

Titel 2. Nießbrauch

Titel 3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§ 1090 - § 1093)

**Abschnitt 5. Vorkaufsrecht (§ 1094 - § 1104)**

**Abschnitt 6. Reallasten (§ 1105 - § 1112)**

**Abschnitt 7. Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld**

**Abschnitt 8. Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten**

## *Grundbuchrechte im Überblick*

Grunddienstbarkeiten,  
Nießbrauch, beschränkte  
persönliche Dienstbarkeiten,  
Reallasten

### **Grunddienstbarkeiten**

Definition: Dingliches Nutzungsrecht zugunsten eines anderen Grundstücks.

#### Beispiele

- Wegerecht: Recht, ein Grundstück zu betreten oder zu durchqueren.
- Leitungsrecht: Recht, Leitungen (z.B. Wasser, Strom) über ein Grundstück zu führen.
- Überfahrtsrecht: Recht, ein Grundstück mit Fahrzeugen zu überqueren.



## *Grundbuchrechte im Überblick*

Grunddienstbarkeiten,  
Nießbrauch, beschränkte  
persönliche Dienstbarkeiten,  
Reallasten

### **Nießbrauch**

Definition: Dingliches Nutzungsrecht, das einer Person das Recht einräumt, den Nutzen und die Erträge aus einer Sache oder einem Recht zu ziehen, ohne deren Eigentümer zu sein.

#### Beispiele

- Immobilien-Nießbrauch: Recht, eine Immobilie zu nutzen oder zu vermieten und die Mieteinnahmen zu behalten.
- Vorbehaltsnießbrauch: Der bisherige Eigentümer überträgt das Eigentum an einer Sache, behält sich aber das Nutzungsrecht vor.
- Nießbrauch an Unternehmensanteilen: Recht, die Erträge aus Unternehmensanteilen zu ziehen, ohne deren Eigentümer zu sein.
- Nießbrauch an Rechten: Recht, die Erträge aus bestimmten Rechten (z.B. Patenten) zu ziehen.

## *Grundbuchrechte im Überblick*

Grunddienstbarkeiten,  
Nießbrauch, beschränkte  
persönliche Dienstbarkeiten,  
Reallasten

### **Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten**

Definition: Dingliches Nutzungsrecht zugunsten einer bestimmten Person.

#### Beispiele

- Wohnrecht: Recht, eine Immobilie zu bewohnen.
- Wohnungsrecht: Spezifisches Recht, eine bestimmte Wohnung zu nutzen.
- Wegerecht: Recht, ein Grundstück zu betreten oder zu durchqueren (zugunsten einer bestimmten Person).
- Leibrente: Wiederkehrende Zahlung bis zu einem bestimmten Ereignis (z.B. Tod des Berechtigten).

## *Grundbuchrechte im Überblick*

Grunddienstbarkeiten,  
Nießbrauch, beschränkte  
persönliche Dienstbarkeiten,  
Reallasten

### **Reallast**

Definition: Dingliches Recht, das einer bestimmten Person oder dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks das Recht gibt, aus einem anderen Grundstück wiederkehrende Leistungen zu verlangen.

### Beispiele

- Geldzahlungen: Regelmäßige finanzielle Leistungen, wie eine monatliche Rente.
- Sachleistungen: Lieferung von Brennholz oder anderen Gütern.
- Dienstleistungen: Pflegeleistungen oder andere persönliche Dienstleistungen.

## *Grundbuchrechte im Überblick*

**Unterschiede zwischen  
Grunddienstbarkeit und  
beschränkter persönlicher  
Dienstbarkeit**

**Die Hauptunterschiede zwischen  
beschränkten persönlichen  
Dienstbarkeiten und  
Grunddienstbarkeiten liegen in der  
Art des Begünstigten und der  
Übertragbarkeit der Rechte.**

### **1. Begünstigter**

**Grunddienstbarkeit:** Diese ist zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks eingeräumt. Das bedeutet praktisch, dass das Recht an das herrschende Grundstück gebunden ist und nicht an eine bestimmte Person.

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:** Diese ist zugunsten einer bestimmten Person eingeräumt. Das Recht ist also an eine spezifische natürliche oder juristische Person gebunden und nicht an ein anderes Grundstück.

### **2. Übertragbarkeit**

**Grunddienstbarkeit:** Diese bleibt bestehen, auch wenn das herrschende oder dienende Grundstück den Eigentümer wechselt. Das Recht ist also übertragbar und geht auf den neuen Eigentümer über.

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:** Diese erlischt in der Regel mit dem Tod der berechtigten Person und kann nicht vererbt oder übertragen werden.

## *Grundbuchrechte im Überblick*

### Grunddienstbarkeit

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück zugunsten (des jeweiligen Eigentümers) eines anderen Grundstücks. Das belastete Grundstück wird als dienendes Grundstück bezeichnet, während das begünstigte Grundstück als herrschendes Grundstück bekannt ist.

Die Grunddienstbarkeit ist in den §§ 1018 ff. BGB geregelt. Dort sind die Rechte und Pflichten der beteiligten Grundstückseigentümer und die Voraussetzungen für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch definiert.

### § 1018 Gesetzlicher Inhalt der Grunddienstbarkeit

Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise **belastet** werden, dass dieser das Grundstück **in einzelnen Beziehungen benutzen** darf **oder** dass auf dem Grundstück gewisse **Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen** oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).

## *Grundbuchrechte im Überblick*

### Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein dingliches Nutzungsrecht, das einer Person – dem Nießbrauchsberechtigten – das Recht einräumt, den Nutzen und die Erträge aus einer Sache oder einem Recht zu ziehen, ohne deren Eigentümer zu sein. Dieses Recht ist in den §§ 1030 ff. BGB geregelt.

#### **Merkmale des Nießbrauchs**

Unverkäuflich und unvererblich: Der Nießbrauch kann nicht verkauft oder vererbt werden und endet in der Regel mit dem Tod des Berechtigten.

**Nutzungsrecht:** Der Nießbraucher darf die Sache nutzen und wirtschaftliche Erträge daraus erzielen, z.B. Mieteinnahmen aus einer Immobilie.

**Umfang:** Der Nießbrauch kann an verschiedenen Gütern bestehen, wie Immobilien, Grundstücken, Fahrzeugen, Rechten oder Unternehmensanteilen.

## *Grundbuchrechte im Überblick*

### Nießbrauch

Ein typisches Beispiel für Nießbrauch ist das lebenslange Wohnrecht in einer Immobilie. Der Nießbraucher darf die Immobilie nutzen und auch Mieteinnahmen daraus erzielen, ohne dass ihm die Immobilie selbst gehört. Der Nießbrauch ist unverkäuflich und unvererblich und endet in der Regel mit dem Tod des Nießbrauchers.

#### § 1030 Gesetzlicher Inhalt des Nießbrauchs an Sachen

- (1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).
- (2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.



## *Grundbuchrechte im Überblick*

### beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist ein dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück, das **zugunsten einer bestimmten Person** eingeräumt wird. Im Gegensatz zur Grunddienstbarkeit, die zugunsten eines anderen Grundstücks besteht, ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit an eine spezifische natürliche oder juristische Person gebunden.

Diese Rechte sind §§ 1090 bis 1093 BGB geregelt. Sie erlöschen in der Regel mit dem Tod der berechtigten Person und können nicht vererbt oder übertragen werden.

### Typische Beispiele für beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

**Leibrente:** Wiederkehrende Zahlung bis zu einem bestimmten Ereignis (z.B. Tod des Berechtigten).

**Wohnrecht:** Recht, eine Immobilie zu bewohnen.

**Wohnungsrecht:** Das Recht, eine bestimmte Wohnung oder einen Teil eines Gebäudes zu nutzen.

## *Grundbuchrechte im Überblick*

### Reallast

Eine Reallast ist ein dingliches Recht, das einer bestimmten Person oder dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks das Recht gibt, aus einem anderen Grundstück wiederkehrende Leistungen zu verlangen. Diese Leistungen können finanzieller Natur sein, wie regelmäßige Geldzahlungen, oder auch Sach- und Dienstleistungen umfassen.

**Reallasten sind in den §§ 1105 bis 1112 BGB geregelt.**

Der Berechtigte kann auf Grund der Reallast sowohl gem. § 1105 BGB die Entrichtung aus dem Grundstück als auch gem. § 1108 BGB vom Eigentümer höchstpersönlich die Zahlung fordern.

Ein **typisches Beispiel** für eine Reallast ist die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, dem Berechtigten eine **monatliche Rente** zu zahlen oder **bestimmte Pflegeleistungen** zu erbringen.

## *Grundbuchrechte im Überblick*

### Reallast

#### § 1105 Gesetzlicher Inhalt der Reallast

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, **wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück** zu entrichten sind (Reallast). ...

(2) Die Reallast kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.

#### § 1108 Persönliche Haftung des Eigentümers

(1) Der **Eigentümer haftet** für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen **auch persönlich**, soweit nicht ein anderes bestimmt ist.

(2) Wird das Grundstück geteilt, so haften die Eigentümer der einzelnen Teile als Gesamtschuldner.

## *Grundbuchrechte im Überblick*

### Baulast

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht der meisten deutschen Bundesländer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

In der Regel dient dies der Erteilung einer sonst nicht zulässigen Baugenehmigung auf einem Grundstück.

Eingetragen wird die Baulast nicht im Grundbuch (dort stehen privatrechtliche Verpflichtungen), sondern im Baulastenverzeichnis.

## *Grundbuchrechte im Überblick*

### Baulast

Der Eigentümer des belasteten Grundstückes geht durch die Baulast eine bindende Verpflichtung **gegenüber der Behörde** ein, zum Beispiel einen bestimmten Bereich seines Grundstückes freizuhalten, um dem Nachbarn die Zufahrt zu seinem Grundstück zu ermöglichen (Erschließungsbaulast) oder um erforderliche Mindestabstände zwischen Gebäuden einhalten zu können. (Abstandsflächenbaulast).

Weil die Verpflichtung nur öffentlich-rechtlicher Natur ist, kann nur die zuständige Bauaufsichtsbehörde unmittelbar Rechte aus ihr herleiten. Die Baulast ersetzt daher aus Sicht des begünstigten Grundstückseigentümers nicht die zivilrechtliche Sicherung, z. B. durch entsprechende Grunddienstbarkeiten.

## *Konkrete Beispiele*

### Leibrente

Eine Leibrente ist eine wiederkehrende Zahlung (Rente), die bis zu einem bestimmten Ereignis – üblicherweise bis zum Tod des Zahlungsempfängers – gezahlt wird.

Diese Art der Rente wird beim Immobilienverkauf genutzt, wenn der Verkäufer im Gegenzug zum Verkauf lebenslange monatliche Rentenzahlungen erhält, während er weiterhin in der Immobilie wohnen darf. Diese Zahlungen können im Grundbuch gesichert werden.

Die Leibrente ist gesetzlich geregelt in den §§ 759 - 761 BGB.

### § 759 Dauer und Betrag der Rente

(1) Wer zur Gewährung einer Leibrente verpflichtet ist, hat die Rente im Zweifel für die Lebensdauer des Gläubigers zu entrichten.

(2) Der für die Rente bestimmte Betrag ist im Zweifel der Jahresbetrag der Rente.

## *Konkrete Beispiele*

### **Leibrente**

**Die Berechnung einer Leibrente erfordert die Berücksichtigung mehrerer Faktoren:**

1. Immobilienwert: Der aktuelle Marktwert der Immobilie, die für die Leibrente genutzt wird.
2. Wert des Wohnrechts: Dieser wird oft als Jahresmiete multipliziert mit einem Vervielfältiger berechnet und dann vom Verkehrswert der Immobilie abgezogen.
3. Lebenserwartung: Die erwartete Lebensdauer des Rentenempfängers, die auf statistischen Daten basiert.

**Die Höhe der Leibrente ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Immobilienwert und dem Wert des Wohnrechts, geteilt durch die erwartete Lebensdauer des Rentenempfängers.**



## *Konkrete Beispiele*

### Leibrente

#### Beispiel:

Immobilienwert: 300.000 €

Wert des Wohnrechts: 100.000 €

Lebenserwartung: 20 Jahre

Die jährliche Leibrente wäre dann:

$$300.000 \text{ €} - 100.000 \text{ €} = 200.000 \text{ €} / 20 \text{ Jahre} = 10.000 \text{ €}$$

## *Konkrete Beispiele*

### **Wohnrecht**

Ein Wohnrecht ist das Recht, eine Immobilie zu bewohnen, ohne deren Eigentümer zu sein. Es wird oft im Grundbuch eingetragen und kann entweder zeitlich befristet oder lebenslang gewährt werden. Das Wohnrecht sichert dem Berechtigten zu, in der Immobilie zu wohnen, und kann nicht vererbt oder verkauft werden.

Ein typisches Beispiel ist das Wohnrecht auf Lebenszeit, bei dem jemand das Recht erhält, bis zu seinem Lebensende in einer Immobilie zu wohnen, auch wenn diese an jemand anderen verkauft oder verschenkt wird. Der Wohnrechtsinhaber ist in der Regel für die Nebenkosten und kleinere Reparaturen verantwortlich.

## *Konkrete Beispiele*

### Wohnungsrecht

Ein Wohnungsrecht ist ein spezielles Nutzungsrecht, das einer Person das Recht einräumt, eine bestimmte Wohnung oder einen Teil eines Gebäudes zu bewohnen, ohne deren Eigentümer zu sein. Es handelt sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen wird und somit auch gegenüber Dritten wirksam ist.

### Merkmale des Wohnungsrechts

- Unentgeltlich: Der Berechtigte darf die Wohnung grds. unentgeltlich nutzen.
- Lebenslang oder befristet: Das Wohnungsrecht kann lebenslang oder für einen bestimmten Zeitraum eingeräumt werden.
- Nicht übertragbar: Das Recht ist an die Person des Berechtigten gebunden und kann nicht vererbt oder verkauft werden.

Das Wohnungsrecht ist im § 1093 BGB geregelt.

## *Konkrete Beispiele*

### Wohnungsrecht

#### § 1093 Wohnungsrecht

(1) 1Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes **unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen**. 2Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§ 1031, 1034, 1036, des § 1037 Abs. 1 und der §§ 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 entsprechende Anwendung.

(2) Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen.

(3) Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

## *Konkrete Beispiele*

### Leitungsrecht

Recht auf Legung und Unterhaltung von Hochspannungsleitungen und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Betretungsrecht für das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk A.-G. in Essen-Ruhr.  
Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschuß vom 16. November 1929 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Minden vom 17. September 1930 eingetragen am 1. Oktober 1930. Umgeschrieben am 22. Oktober 1973.

## *Konkrete Beispiele*

### Wegerecht

Grunddienstbarkeit - Wegerecht - für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Bröckhagen Flur 8 Flurstück 64 und Flur 7 Flurstück 183 (Brockhagen Blatt 0065). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücke vermerkt. Gemäß Bewilligung vom 23. Dezember 1963 eingetragen am 9. April 1964 und unter Neufassung umgeschrieben am 22. Oktober 1973.





## *Konkrete Beispiele*

### Nießbrauch

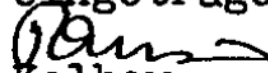
---

Nießbrauch für Frau [REDACTED] in  
Steinhagen, Haus Patthorst. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 3. Mai  
1966 eingetragen am 42. Juni 1966. Umgeschrieben am 22. Oktober 1973.

## *Konkrete Beispiele*

### Nutzungsrechte

Recht zur Herstellung von Kiesschüttungsbrunnen für die Gemeinde Steinhagen.  
Gemäß Bewilligung vom 3. August 1973 eingetragen am 28. April 1975.

  
Kalbow

  
Mücke

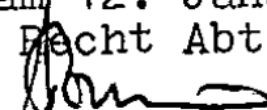
Recht zur Errichtung und Unterhaltung eines Druckminderers für die Gemeinde  
Steinhagen. Gemäß Bewilligung vom 3. August 1973 eingetragen am 28. April 1975.

## *Konkrete Beispiele*

### Leitungsrecht, Nutzungseinschränkung

Recht auf Verlegung einer Betriebsstoffleitung und in Verbindung damit ein Betretungsrecht sowie eine Bau- und Bepflanzungsbeschränkung für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung). Gemäß Bewilligung vom 1. Juli 1975\* eingetragen am 12. Januar 1977.

\* im Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 4

  
Kalbow

  
Mücke

Die Gemeinde Steinhagen ist berechtigt, Kiesschüttungsbrunnen auf den Grundstücken herzustellen und zu unterhalten und die Grundstücke zum Zwecke der Wartung und Unterhaltung zu betreten. Gemäß Bewilligung vom 7. Juli 1977 eingetragen am 19. Juli 1977.



## *Konkrete Beispiele*

### Reallast

Reallast (Geldrente) für die Eheleute  
am 29.11.1927 und am 10.05.1940, geb.  
beide , als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Zur Löschung des  
Rechts genügt der Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 22. Dezember 1993 eingetragen am 25.  
Oktober 1994.



## *Konkrete Beispiele*

### Dienstbarkeit

Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit –Recht zur Haltung von Ausgleichsflächen zwecks Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen (Waldanpflanzung und Waldumwandlung) verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung mit Betretungs- und Befahrungsrecht- für die Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.  
Bezug: Bewilligung vom 17. Mai 2004 (Notar Dr. Gördes in Bielefeld, UR-Nr.:

## *Konkrete Beispiele*

### Duldungspflicht

Grunddienstbarkeit (Duldung von Abstandsflächen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Brockhagen Flur Flurstück [REDACTED] (Blatt [REDACTED] BV Nr. 1).  
Bezug: Bewilligung vom 16.10.2015 (UR-Nr. [REDACTED] 5, Notar Dr. Matthias Rose, Bielefeld). Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks

## *Konkrete Beispiele*

### **Belastungsverbot**

Veräußerungs- und Belastungsverbot gemäß § 135 BGB bezüglich Teilflächen zu Gunsten der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung A 33 - Steinhagen. Auf Grund Ersuchens der Bezirksregierung Detmold vom 29.01.2009 (BONr.



## *Konkrete Beispiele*

### Ausbeutungsrecht

A räumt ..... (*dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks/der B-AG*) das Recht ein, auf die Dauer von ..... Jahren, gerechnet vom ..... an, aus dem dienenden Grundstück alle Bodenschätze in beliebiger Menge zu entnehmen. Das Benutzungsrecht darf nur an dem Teil des Grundstücks ausgeübt werden, der in dem beigefügten Lageplan farbig grundiert ist.

## *Konkrete Beispiele*

### **Photovoltaik-Dienstbarkeit**

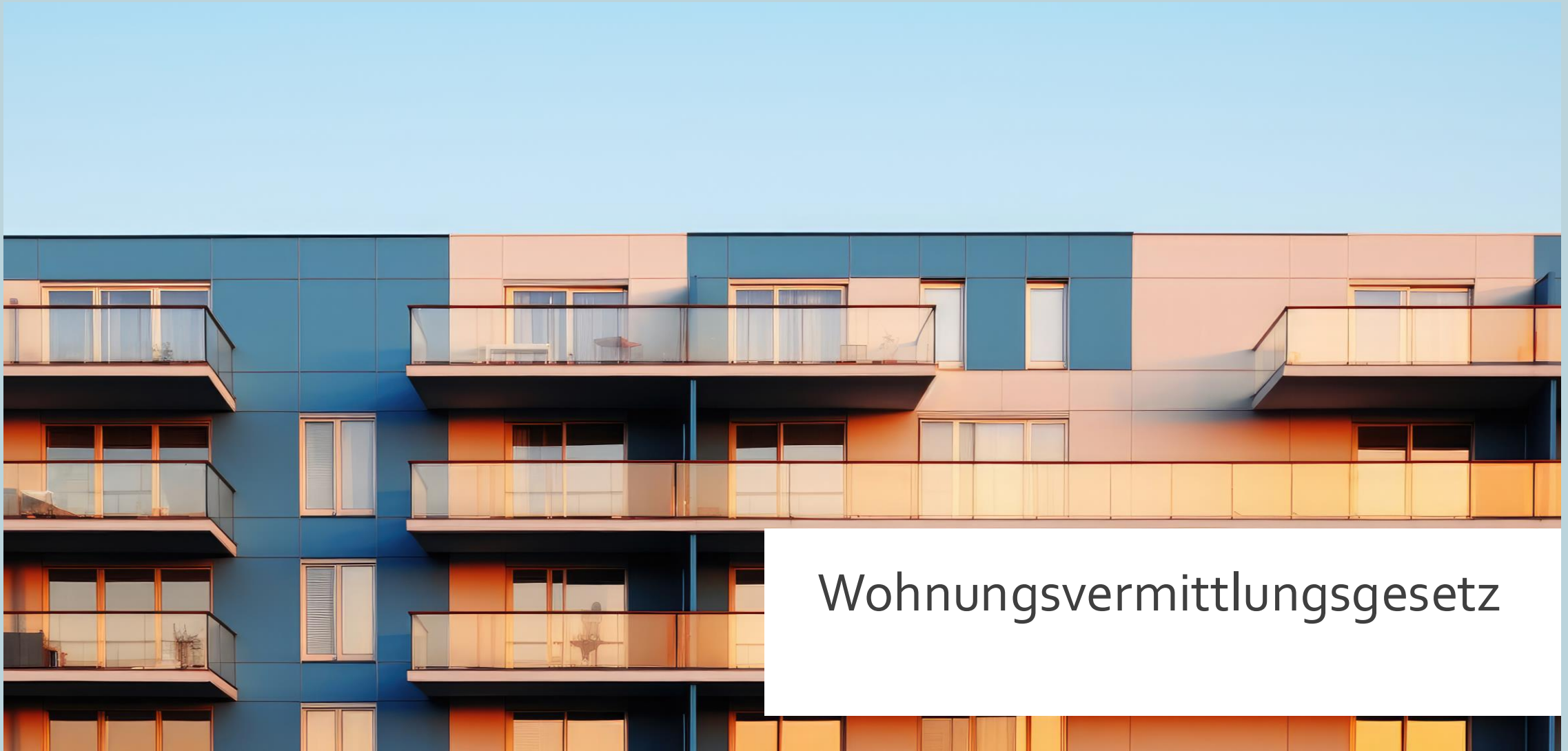
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Der Betreiber ist unter Ausschluss des Eigentümers berechtigt, das in Ziffer I. näher bezeichnete Grundstück und die Dachflächen des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Photovoltaikanlage nebst Stromleitung, Nebenanlagen und Zuwegung in Anspruch zu nehmen, zu betreten und zu befahren. Die Dienstbarkeit ist in ihrem Inhalt auf die Grundstücks- und Gebäudeteile beschränkt («Ausübungsbereich»), die sich aus dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan ergeben; auf den Lageplan wird verwiesen. Ober- oder unterirdische Verrichtungen des Eigentümers, die den Bestand oder Betrieb der Photovoltaikanlage gefährden könnten, müssen unterbleiben. Für die Unterhaltungspflichten gelten die gesetzlichen Bestimmungen (§ 1022 BGB).

Die Ausübung dieser Rechte kann auf einen Dritten übertragen werden.

- Befristung und Erlöschen

Die Dienstbarkeit ist in jedem Fall bis zum 31.12.2038 befristet und soll danach ohne weiteres erlöschen und im Grundbuch ohne weitere Nachweise gelöscht werden können. Die Dienstbarkeit ist außerdem dadurch auflösend bedingt, dass der zwischen A und dem Betreiber begründete Nutzungsvertrag aus Gründen, welche ausschließlich oder überwiegend der Betreiber zu vertreten hat, rechtswirksam beendet wird; der Betreiber ist dann verpflichtet, die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch auf seine Kosten löschen zu lassen, wobei die Erfüllung dieser Löschungspflicht nicht besonders zu sichern ist.



# Wohnungsvermittlungsgesetz

## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (Wohnungsvermittlungsgesetz) regelt die Tätigkeit der Makler im Bereich der Vermittlung von (Miet-)Verträgen über Wohnraum.

Insbesondere umfasst es Regelungen zum Tätigwerden eines Maklers, zur Zulässigkeit und Höhe der Provision (maximal zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer) sowie Formvorschriften für Wohnungsangebote.

Verstöße gegen einzelne Vorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Geldbuße geahndet werden kann.

Seit 1. Juni 2015 gilt das Bestellerprinzip, nach dem derjenige die Maklerprovision zahlt, der diesen beauftragt hat.

*Wohnungsvermittlungsgesetz*

Inhalt

WoVermittG

§ 1 [Begriff des Wohnungsvermittlers]

§ 2 [Anspruch auf Entgelt]

§ 3 [Entgelt; Auslagen]

§ 4 [Vertragsstrafe]

§ 4a [Unwirksame Vereinbarungen]

§ 5 [Rückforderung von Leistungen]

§ 6 [Angebote; Anforderungen an Anzeigen]

§ 7 [Ausnahmen von § 3 Abs. 1 und § 6]

§ 8 [Ordnungswidrigkeiten]

§ 9 [Inkrafttreten]

## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

### § 1 Begriff des Wohnungsvermittlers

(1) **Wohnungsvermittler** im Sinne dieses Gesetzes ist, wer den Abschluss von **Mietverträgen über Wohnräume** vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweist.

(2) Zu den Wohnräumen im Sinne dieses Gesetzes gehören auch solche Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen mit diesen zusammen vermietet werden.

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten **nicht für** die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über **Wohnräume im Fremdenverkehr**.

## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

### § 2 Anspruch auf Entgelt

**(1)** Ein Anspruch auf **Entgelt** für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler **nur** zu, wenn infolge seiner **Vermittlung oder** infolge seines **Nachweises** ein Mietvertrag zustande kommt. Der Vermittlungsvertrag bedarf der **Textform**.

**(1a)** Der Wohnungsvermittler darf **vom Wohnungssuchenden** für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume **kein Entgelt** fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

### § 2 Anspruch auf Entgelt

(3) Ein Anspruch nach Absatz 1 Satz 1 steht dem Wohnungsmittler gegenüber dem Wohnungssuchenden **nicht zu, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnungen oder über sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird**, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Satz 1 gilt auch für die Wohnungen, die nach den §§ 88d und 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften gefördert werden, solange das Belegungsrecht besteht. Das gleiche gilt für die Vermittlung einzelner Wohnräume der in den Sätzen 1 und 2 genannten Wohnungen.

(4) **Vorschüsse** dürfen **nicht** gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, wenn

1. sie von den Absätzen 1 bis 4 abweicht oder
2. durch sie der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.



## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

### § 3 Entgelt Auslagen

(1) Das **Entgelt** nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ist in einem **Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete anzugeben**.

(2) Der Wohnungsmittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume **kein Entgelt** fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, **das zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt**. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt.

(3) **Außer dem Entgelt** nach § 2 Abs. 1 Satz 1 dürfen für Tätigkeiten, die mit der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume zusammenhängen, sowie für etwaige Nebenleistungen **keine Vergütungen irgendwelcher Art**, insbesondere keine Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen, vereinbart oder angenommen werden. Dies gilt nicht, soweit die nachgewiesenen Auslagen eine Monatsmiete übersteigen. **Es kann jedoch vereinbart werden, daß bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind**.

## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

### § 3 Entgelt Auslagen

(4) Eine Vereinbarung, durch die der Auftraggeber sich im Zusammenhang mit dem Auftrag verpflichtet, Waren zu beziehen oder Dienst- oder Werkleistungen in Anspruch zu nehmen, ist unwirksam. Die Wirksamkeit des Vermittlungsvertrags bleibt unberührt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Verpflichtung die Übernahme von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen des bisherigen Inhabers der Wohnräume zum Gegenstand hat.

## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

### § 4 Vertrags- strafe

Der Wohnungsmittler und der Auftraggeber können vereinbaren, daß bei Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen eine Vertragsstrafe zu zahlen ist. Die Vertragsstrafe darf 10 Prozent des gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 vereinbarten Entgelts, **höchstens jedoch 25 Euro** nicht übersteigen.

## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

### § 5 unwirksame Vereinbarungen

(1) Eine Vereinbarung, die den Wohnungssuchenden oder für ihn einen Dritten verpflichtet, ein **Entgelt** dafür zu leisten, dass der bisherige Mieter die gemieteten Wohnräume **räumt**, ist **unwirksam**. Die Erstattung von Kosten, die dem bisherigen Mieter nachweislich für den **Umzug** entstehen, ist **davon ausgenommen**.

(2) Ein Vertrag, durch den der Wohnungssuchende sich im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages über Wohnräume verpflichtet, von dem Vermieter oder dem bisherigen Mieter eine Einrichtung oder ein Inventarstück zu erwerben, ist im Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Mietvertrag zustande kommt. Die Vereinbarung über das Entgelt ist unwirksam, soweit dieses in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks steht.

## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

### § 6

Angebote;  
Anforderungen  
an Anzeigen

(1) Der Wohnungsmittler darf **Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag** von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten **hat**.

(2) Der Wohnungsmittler darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, **nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsmittler Wohnräume anbieten oder suchen**; bietet er Wohnräume an, so hat er **auch den Mietpreis der Wohnräume** anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind.

## *Wohnungsvermittlungsgesetz*

### § 8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Wohnungsvermittler vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 Absatz 1a vom Wohnungssuchenden ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt,

1a. entgegen § 3 Abs. 1 das Entgelt nicht in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete angibt,

2. entgegen § 3 Abs. 2 ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, das den dort genannten Betrag übersteigt,

3. entgegen § 6 Abs. 1 ohne Auftrag Wohnräume anbietet oder

4. entgegen § 6 Abs. 2 seinen Namen, die Bezeichnung als Wohnungsvermittler oder den Mietpreis nicht angibt oder auf Nebenkosten nicht hinweist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 1 und 2 kann mit einer Geldbuße bis zu **25.000 Euro**, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 1a, 3 und 4 mit einer Geldbuße bis zu **2.500 Euro** geahndet werden.



Zweckentfremdungsrecht

## *Zweckentfremdungsrecht*

### Was ist das?

Verbot der Zweckentfremdung  
von Wohnraum

### Wo ist es geregelt?

- Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG)
- Ausfertigungsdatum: 04.11.1971
- Art 6 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum § 1 bis 3



## *Zweckentfremdungsrecht*

Art. 6

Verbot der

Zweckentfremdung

von Wohnraum

§ 1

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit **ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet** ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum **anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung** der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf.

Als Aufgabe des Wohnzweckes im Sinne des Satzes 1 ist es **auch** anzusehen, wenn Wohnraum zum Zwecke einer **dauernden Fremdenbeherbergung**, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll. Einer Genehmigung bedarf es nicht für

- a) die Umwandlung eines Wohnraumes in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum,
- b) die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

**Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1: Nach Maßgabe des Entscheidungssatzes mit dem GG vereinbar, BVerfGE 4.2.1975 I 699 - 2 BvL 5/74 -**

## *Zweckentfremdungsrecht*

Art. 6

Verbot der

Zweckentfremdung

von Wohnraum

§ 2

§ 2

(1) Ordnungswidrig handelt, wer **ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke** im Sinne des § 1 Abs. 1 **verwendet oder überlässt**.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu **fünftausend Euro** geahndet werden.

Art. 6 § 2: Nach Maßgabe des Entscheidungssatzes mit dem GG vereinbar,  
BVerfGE 4.2.1975 I 699 - 2 BvL 5/74 -



## Informationspflichten des Maklers

*Informationspflichten des Maklers - Themen im Überblick*

- Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung
- Digitale-Dienste-Gesetz
- Preisangabenverordnung
- Energieeinsparverordnung

*Informationspflichten des Maklers*

Dienstleistungs-  
Informationspflichten-  
Verordnung



## *Informationspflichten des Maklers*

### Dienstleistungs- Informationspflichten- Verordnung (DL-InfoV)

Die Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-InfoV) regelt Informationspflichten von Dienstleistungserbringern. Die Regelungen sollen für **mehr Transparenz** und **Schutz der Dienstleistungsempfänger** sorgen. Die Verpflichtungen gelten neben weiteren Informationspflichten, die sich aus anderen Vorschriften ergeben (z. B. aus Telemediengesetz, Gewerbeordnung).

Die DL-InfoV unterscheidet zwischen **Informationen**, die **stets** bereitgehalten werden müssen (§ 2), und solchen, die lediglich **auf Anfrage** zur Verfügung gestellt werden müssen (§ 3).

In § 4 der DL-InfoV finden sich Vorgaben zu **Informationspflichten** im Zusammenhang mit der **Preisgestaltung** (gilt nicht für Dienstleistungen an Verbraucher).

Verstöße sind a) bußgeldbewehrt und können b) Unterlassungsansprüche Dritter (Mitbewerber) auslösen.

*Informationspflichten des Maklers*

Inhalt

DL-InfoV

§ 1 Anwendungsbereich

§ 2 Stets zur Verfügung zu stellende Informationen

§ 3 Auf Anfrage zur Verfügung zu stellende Informationen

§ 4 Erforderliche Preisangaben

§ 5 Verbot diskriminierender Bestimmungen

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

§ 7 Inkrafttreten

## *Informationspflichten des Maklers*

Anwendungsbereich  
DL-InfoV

### § 1

(1) Diese Verordnung gilt für **Personen**, die **Dienstleistungen erbringen**, die in den Anwendungsbereich des **Artikels 2 der Richtlinie 2006/123/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36) fallen.

...

(4) Die nach dieser Verordnung zur Verfügung zu stellenden Informationen sind **in deutscher Sprache** zu erbringen.



## *Informationspflichten des Maklers*

Artikel 2 der Richtlinie  
2006/123/EG  
Anwendungsbereich

- (1) Diese Richtlinie gilt für **Dienstleistungen**, die von einem in einem Mitgliedstaat niedergelassenen **Dienstleistungserbringer** angeboten werden.
- (2) Diese Richtlinie findet auf folgende Tätigkeiten keine Anwendung:
  - a) – l) ...
- (3) Die Richtlinie gilt nicht für den Bereich der Steuern.

## *Informationspflichten des Maklers*

Artikel 4 der Richtlinie  
2006/123/EG  
Anwendungsbereich

Für die Zwecke dieser Richtlinie bezeichnet der Ausdruck:

1. „**Dienstleistung**“ jede von Artikel 50 des Vertrags erfasste **selbstständige Tätigkeit**, die in der Regel **gegen Entgelt** erbracht wird;
2. „**Dienstleistungserbringer**“ jede **natürliche Person**, die die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaats besitzt, **und** jede in einem Mitgliedstaat niedergelassene **juristische Person** im Sinne des Artikels 48 des Vertrags, **die eine Dienstleistung anbietet oder erbringt**;
3. „**Dienstleistungsempfänger**“ jede **natürliche Person**, die die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaats besitzt oder die in den Genuss von Rechten aus gemeinschaftlichen Rechtsakten kommt, **oder** jede in einem Mitgliedstaat niedergelassene **juristische Person** im Sinne des Artikels 48 des Vertrags, die für berufliche oder andere Zwecke eine Dienstleistung in Anspruch nimmt oder in Anspruch nehmen möchte;

## *Informationspflichten des Maklers*

§ 2

stets zur

Verfügung zu

stellende

Informationen

(1) Unbeschadet weiter gehender Anforderungen aus anderen Rechtsvorschriften muss ein Dienstleistungserbringer einem Dienstleistungsempfänger **vor Abschluss eines schriftlichen Vertrages oder**, sofern kein schriftlicher Vertrag geschlossen wird, **vor Erbringung der Dienstleistung** folgende Informationen in klarer und verständlicher Form zur Verfügung stellen:

1 seinen **Familien- und Vornamen**, bei rechtsfähigen Personengesellschaften und juristischen Personen die **Firma unter Angabe der Rechtsform**,

2 die **Anschrift seiner Niederlassung** oder, sofern keine Niederlassung besteht, eine **ladungsfähige Anschrift** sowie weitere Angaben, die es dem Dienstleistungsempfänger ermöglichen, schnell und unmittelbar mit ihm in Kontakt zu treten, insbesondere eine **Telefonnummer** und eine **E-Mail-Adresse oder Faxnummer**,

3 falls er in ein solches eingetragen ist, das **Handelsregister, Genossenschaftsregister, Gesellschaftsregister, Partnerschaftsregister** oder **Vereinsregister** unter Angabe des Registergerichts und der Registernummer,

## *Informationspflichten des Maklers*

§ 2

stets zur

Verfügung zu

stellende

Informationen

4 bei erlaubnispflichtigen Tätigkeiten **Name und Anschrift der zuständigen Behörde** oder der einheitlichen Stelle,

5 falls er eine **Umsatzsteuer-Identifikationsnummer** nach § 27a des Umsatzsteuergesetzes besitzt, die Nummer,

6 falls die Dienstleistung in Ausübung eines reglementierten Berufs im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a der Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. L 255 vom 30.9.2005, S. 22) erbracht wird, die **gesetzliche Berufsbezeichnung**, den Staat, in dem sie verliehen wurde und, falls er einer **Kammer**, einem **Berufsverband** oder einer ähnlichen Einrichtung angehört, deren oder dessen Namen,

## *Informationspflichten des Maklers*

§ 2

stets zur  
Verfügung zu  
stellende  
Informationen

7. die von ihm gegebenenfalls verwendeten **allgemeinen Geschäftsbedingungen**,
8. von ihm gegebenenfalls verwendete Vertragsklauseln über das auf den Vertrag **anwendbare Recht oder über den Gerichtsstand**,
9. gegebenenfalls bestehende Garantien, die über die gesetzlichen Gewährleistungsrechte hinausgehen,
10. die wesentlichen Merkmale der Dienstleistung, soweit sich diese nicht bereits aus dem Zusammenhang ergeben,
11. falls eine Berufshaftpflichtversicherung besteht, Angaben zu dieser, insbesondere den Namen und die Anschrift des Versicherers und den räumlichen Geltungsbereich.

## *Informationspflichten des Maklers*

§ 2

stets zur

Verfügung zu

stellende

Informationen

(2) Der Dienstleistungserbringer hat die in Absatz 1 genannten Informationen wahlweise

1 dem Dienstleistungsempfänger von sich aus mitzuteilen,

2 am Ort der Leistungserbringung oder des Vertragsschlusses so vorzuhalten, dass sie dem Dienstleistungsempfänger leicht zugänglich sind,

3 dem Dienstleistungsempfänger über eine von ihm angegebene Adresse elektronisch leicht zugänglich zu machen oder

4 in alle von ihm dem Dienstleistungsempfänger zur Verfügung gestellten ausführlichen Informationsunterlagen über die angebotene Dienstleistung aufzunehmen.

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 3

Auf Anfrage zur  
Verfügung zu  
stellende  
Informationen

(1) Unbeschadet weiter gehender Anforderungen aus anderen Rechtsvorschriften muss der Dienstleistungserbringer dem Dienstleistungsempfänger **auf Anfrage** folgende Informationen vor Abschluss eines schriftlichen Vertrages oder, sofern kein schriftlicher Vertrag geschlossen wird, vor Erbringung der Dienstleistung in klarer und verständlicher Form zur Verfügung stellen:

1. falls die Dienstleistung in Ausübung eines **reglementierten Berufs** im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a der Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. L 255 vom 30.9.2005, S. 22) erbracht wird, eine **Verweisung auf die berufsrechtlichen Regelungen** und dazu, wie diese zugänglich sind,
2. Angaben zu den vom Dienstleistungserbringer ausgeübten **multidisziplinären Tätigkeiten** und den mit anderen Personen bestehenden beruflichen Gemeinschaften, die in direkter Verbindung zu der Dienstleistung stehen und, soweit erforderlich, zu den Maßnahmen, die er ergriffen hat, um **Interessenkonflikte** zu vermeiden,

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 3

Auf Anfrage zur  
Verfügung zu  
stellende  
Informationen

3. die **Verhaltenskodizes**, denen er sich unterworfen hat, die Adresse, unter der diese elektronisch abgerufen werden können, und die Sprachen, in der diese vorliegen, und

4. falls er sich einem Verhaltenskodex unterworfen hat oder einer Vereinigung angehört, der oder die ein **außergerichtliches Streitschlichtungsverfahren** vorsieht, Angaben zu diesem, insbesondere zum Zugang zum Verfahren und zu näheren Informationen über seine Voraussetzungen.

**(2)** Der Dienstleistungserbringer stellt sicher, dass die in Absatz 1 Nummer 2, 3 und 4 genannten **Informationen in allen ausführlichen Informationsunterlagen über die Dienstleistung enthalten** sind.



## *Informationspflichten des Maklers*

### § 4

### erforderliche Preisangaben

(1) Der Dienstleistungserbringer muss dem Dienstleistungsempfänger **vor Abschluss eines schriftlichen Vertrages oder**, sofern kein schriftlicher Vertrag geschlossen wird, **vor Erbringung der Dienstleistung**, folgende Informationen in klarer und verständlicher Form zur Verfügung stellen:

1. sofern er **den Preis für die Dienstleistung im Vorhinein** festgelegt hat, diesen Preis in der in § 2 Absatz 2 festgelegten Form,
2. sofern er **den Preis der Dienstleistung** nicht im Vorhinein festgelegt hat, **auf Anfrage** den Preis der Dienstleistung oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, entweder die näheren Einzelheiten der Berechnung, anhand derer der Dienstleistungsempfänger die Höhe des Preises leicht errechnen kann, oder einen Kostenvoranschlag.

(2) Absatz 1 findet **keine Anwendung auf** Dienstleistungsempfänger, die **Verbraucher** im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind.

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 6

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 146 Absatz 2 Nummer 1 der Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 Absatz 1, § 3 Absatz 1 oder § 4 Absatz 1 **eine Information nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt,**
2. entgegen § 3 Absatz 2 nicht sicherstellt, dass eine dort genannte **Information in jeder ausführlichen Informationsunterlage enthalten ist, oder...**

## *Informationspflichten des Maklers*

§ 146

GewO

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann ... in den übrigen Fällen des Absatzes 2 mit einer **Geldbuße bis zu eintausend Euro** geahndet werden.

*Informationspflichten des Maklers*

Digitale Dienste Gesetz



## *Informationspflichten des Maklers*

### Digitale Dienste Gesetz (DDG)

Das Digitale-Dienste-Gesetz (DDG), auch bekannt als Digital Services Act (DSA), ist eine EU-weite Verordnung, die darauf abzielt, ein sichereres und verantwortungsvolleres Online-Umfeld zu schaffen. Ziele sind:

1. Schutz der Nutzerrechte im Internet, einschließlich der Redefreiheit.
2. Bekämpfung illegaler Inhalte durch erleichterte Entfernung illegaler Inhalte wie Hassrede und gefälschte Produkte.
3. Verantwortung großer Plattformen, indem große Online-Plattformen und Suchmaschinen mit mindestens 45 Millionen monatlichen Nutzern besondere Sorgfaltsanforderungen erfüllen müssen, einschließlich Risikoanalysen und Risikominimierung.
4. Verbot von „Dark Patterns“, d.h. manipulative Designs, die Nutzer zu ungewollten Entscheidungen verleiten.

## *Informationspflichten des Maklers*

### Digitale Dienste Gesetz (DDG)

In Deutschland wird das Gesetz durch die Bundesnetzagentur überwacht, die auch ein Beschwerdemanagement-System einrichtet.

Das Gesetz trat am 16. November 2022 in Kraft und ist seit dem 17. Februar 2024 vollständig anwendbar.

## *Informationspflichten des Maklers*

Inhalt

Digitale Dienste

Gesetz (DDG)

Teil 1 Allgemeine Vorschriften (§§ 1 - 4)

Teil 2 Informationspflichten (§§ 5 - 6)

Teil 3 Rechtsverletzungen von Nutzern (§§ 7 - 8)

Teil 4 Vorschriften für Anbieter von audiovisuellen Mediendiensten und für  
Videosharingplattform-Anbieter (§§ 9 - 11)

Teil 5 Durchführung der Verordnung (EU) 2022/2065 (§§ 12 - 21)

Teil 6 Sonstige Zuständigkeiten (§§ 22 - 23)

Teil 7 Befugnisse und Verfahren (§§ 24 - 32)

Teil 8 Bußgeldvorschriften (§ 33)

Teil 9 Übergangs- und Schlussvorschriften (§ 34)

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 1 DDG

Anwendungsbereich,  
Begriffsbestimmungen

(1) <sup>1</sup> Dieses Gesetz gilt für **alle Diensteanbieter nach Absatz 4 Nummer 5**, sofern in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist.

(4) Im Sinne dieses Gesetzes ist oder sind

1 „digitaler Dienst“ ein **Dienst im Sinne des Artikels 1 Absatz 1 Buchstabe b der Richtlinie (EU) 2015/1535** ...

5. „Diensteanbieter“ **Anbieter digitaler Dienste**;



## *Informationspflichten des Maklers*

### Artikel 1 der Richtlinie

(1) Für die Zwecke dieser Richtlinie bezeichnet der Ausdruck:

b) „**Dienst**“ eine Dienstleistung der Informationsgesellschaft, d.h. jede **in der Regel gegen Entgelt elektronisch im Fernabsatz und auf individuellen Abruf eines Empfängers erbrachte Dienstleistung**.

Im Sinne dieser Definition bezeichnet der Ausdruck

i) „**im Fernabsatz erbrachte Dienstleistung**“ eine Dienstleistung, die **ohne gleichzeitige physische Anwesenheit der Vertragsparteien** erbracht wird;

ii) „**elektronisch erbrachte Dienstleistung**“ eine Dienstleistung, die **mittels Geräten** für die elektronische Verarbeitung (einschließlich digitaler Kompression) und Speicherung von Daten am Ausgangspunkt **gesendet und am Endpunkt empfangen** wird und die vollständig über Draht, über Funk, auf optischem oder anderem elektromagnetischem Wege gesendet, weitergeleitet und empfangen wird;

iii) „**auf individuellen Abruf eines Empfängers erbrachte Dienstleistung**“ eine Dienstleistung, die durch die Übertragung von Daten auf individuelle Anforderung erbracht wird.

Eine Beispielliste der nicht unter diese Definition fallenden Dienste findet sich in Anhang I;

## *Informationspflichten des Maklers*

DDG

Anhang 1

### Beispielliste der nicht unter Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe b fallenden Dienste

#### 1. Nicht „im Fernabsatz“ erbrachte Dienste

Dienste, bei deren Erbringung der Erbringer und der Empfänger gleichzeitig physisch anwesend sind, selbst wenn dabei elektronische Geräte benutzt werden:

#### 2. Nicht „elektronisch“ erbrachte Dienste

– Dienste, die nicht über elektronische Verarbeitungs- und Speicherungssysteme erbracht werden:

- |  |  |
|--|--|
| a) Sprachtelefondienste                              | d) medizinische Beratung per Telefon/Telefax |
| b) Telefax-/Telexdienste                             | e) anwaltliche Beratung per Telefon/Telefax  |
| c) über Sprachtelefon oder Telefax erbrachte Dienste | f) Direktmarketing per Telefon/Telefax.      |

### *Informationspflichten des Maklers*

Fazit

**Immobilienmakler fallen in der Regel nicht direkt unter das Digitale-Dienste-Gesetz (DDG), da dieses hauptsächlich auf Online-Dienste und Plattformen abzielt.**

*Informationspflichten des Maklers*

Preisangabenverordnung



## *Informationspflichten des Maklers*

### Preisangaben- verordnung (PAngV)

Auch Makler haben zwingend die Preisangabenverordnung (PAngV) zu beachten.

Die Preisangabenverordnung verpflichtet jeden Makler - unabhängig ob er für Veräußerer, Kaufinteressent, Vermieter oder Mietinteressent tätig ist - beim Angebot seiner Maklerleistung die begehrte **Maklerprovision mit allen Preisbestandteilen auszuweisen**.

Neben dem eigentlichen Nettoprozentsatz ist auch die Mehrwertsteuer in Prozent zu benennen, jedenfalls dann, wenn ein Angebot an einen Endverbraucher gerichtet wird (als „**Gesamtpreis**“).

## *Informationspflichten des Maklers*

### Preisangaben- verordnung (PAngV)

Angaben wie "Provision in Höhe von 5 % zzgl. MwSt. vom jeweiligen Kaufpreis " oder "Provision in Höhe von 5 % zzgl. 19 % MwSt. vom jeweiligen Kaufpreis" verstoßen bei Verbrauchern gegen die Preisangabenverordnung. Richtig müsste das betreffende Angebot mit "Provision in Höhe von 5,95 % vom jeweiligen Kaufpreis" ausgewiesen sein.

Der Verstoß gegen die Preisangabenverordnung kann nicht nur zu Unklarheiten zur Höhe der Provision führen, sondern auch zu Bußgeldern und insbesondere zu Abmahnungen von Dritten mit Unterlassungserklärungen und Strafzahlungen.

*Informationspflichten des Maklers*

Inhalt der  
PAngV

**Abschnitt 1 Allgemeine Bestimmungen (§§ 1 - 2)**

**Abschnitt 2 Grundvorschriften (§§ 3 - 9)**

**Abschnitt 3 Besondere Bestimmungen (§§ 10 - 15)**

**Abschnitt 4 Bestimmungen zu Finanzdienstleistungen (§§ 16 - 19)**

**Abschnitt 5 Ordnungswidrigkeiten (§ 20)**

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 1

#### Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung regelt die **Angabe von Preisen** für Waren oder Leistungen von Unternehmen **gegenüber Verbrauchern**.

(3) Wer zu Angaben nach dieser Verordnung verpflichtet ist, hat diese

1. dem Angebot oder der Werbung **eindeutig zuzuordnen** sowie
2. **leicht erkennbar und deutlich lesbar** oder sonst gut wahrnehmbar zu machen.

Angaben über Preise müssen der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Grundsätzen von **Preisklarheit und Preiswahrheit** entsprechen.



### *Informationspflichten des Maklers*

#### § 3 Pflicht zur Angabe des Gesamtpreises

(1) Wer als Unternehmer Verbrauchern Waren oder Leistungen anbietet oder als Anbieter von Waren oder Leistungen gegenüber Verbrauchern unter Angabe von Preisen wirbt, hat die **Gesamtpreise** anzugeben.

(3) Wird ein Preis aufgegliedert, ist der **Gesamtpreis hervorzuheben**.

## *Informationspflichten des Maklers*

§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung bedeutet

1. ...

2. ...

3. „**Gesamtpreis**“ den Preis, der **einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile** für eine Ware oder eine Leistung zu zahlen ist

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 12

### Preisangaben für Leistungen

(1) Wer Verbrauchern Leistungen anbietet, hat ein **Preisverzeichnis** über die Preise für seine wesentlichen Leistungen oder über seine Verrechnungssätze nach Maßgabe der Sätze 2 bis 4 **aufzustellen**. Soweit üblich, können für Leistungen Stundensätze, Kilometersätze und andere Verrechnungssätze angegeben werden. Diese müssen alle Leistungselemente einschließlich der anteiligen Umsatzsteuer enthalten. Die Materialkosten können in die Verrechnungssätze einbezogen werden.

(2) Das **Preisverzeichnis** nach Absatz 1 ist **in den Geschäftsräumen oder am sonstigen Ort des Leistungsangebots anzubringen**. Ist ein **Schaufenster oder Schaukasten** vorhanden, ist es auch dort anzubringen. Werden die Leistungen in Fachabteilungen von Handelsbetrieben angeboten, so genügt das Anbringen der Preisverzeichnisse in den Fachabteilungen. Ist das Anbringen des Preisverzeichnisses wegen des Umfangs nicht zumutbar, so ist es zur Einsichtnahme am Ort des Leistungsangebots bereitzuhalten.

## *Informationspflichten des Maklers*

§ 20

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des  
Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1.

entgegen § 1 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 [*Preisangabe zuordnen und  
erkennbar*], § 3 Absatz 1 [*Gesamtpreis*] ... **eine Angabe oder Auszeichnung  
nicht, nicht richtig oder nicht vollständig macht,**

2.

entgegen § 12 Absatz 2 Satz 4 ... ein **Preisverzeichnis nicht, nicht richtig  
oder nicht vollständig bereithält,...**

## *Informationspflichten des Maklers*

§ 3 Wirtschaftsstrafgesetz  
Verstöße gegen die  
Preisregelung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer in anderen als den in den §§ 1, 2 bezeichneten Fällen vorsätzlich oder fahrlässig einer **Rechtsvorschrift über**

1. Preise, Preisspannen, Zuschläge oder Abschläge,

2. **Preisangaben**,

3. Zahlungs- oder Lieferungsbedingungen oder

4. andere der Preisbildung oder dem Preisschutz dienende Maßnahmen

oder einer auf Grund einer solchen Rechtsvorschrift ergangenen vollziehbaren Verfügung **zuwiderhandelt**, soweit die Rechtsvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Vorschrift verweist. Die Verweisung ist nicht erforderlich, soweit § 16 dies bestimmt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu **fünfundzwanzigtausend Euro** geahndet werden.

*Informationspflichten des Maklers*

„Energieeinsparungs-  
verordnung“  
(GEG)



## *Informationspflichten des Maklers*

„Energieeinsparverordnung“  
(GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt die energetischen Anforderungen an Gebäude in Deutschland. Es vereint das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in einem einheitlichen Regelwerk.

### Hauptziele des GEG

1. Energieeinsparung: Reduzierung des Energieverbrauchs in Gebäuden.
2. Nutzung erneuerbarer Energien: Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.
3. Klimaschutz: Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele, insbesondere der Klimaneutralität bis 2045.

## *Informationspflichten des Maklers*

„Energieeinsparverordnung“  
(GEG)

### Wichtige Regelungen

- Neubauten: Müssen bestimmte energetische Standards erfüllen, wie den Niedrigstenergie-Gebäudestandard.
- Bestandsgebäude: Anforderungen an die energetische Sanierung und den Austausch von Heizungsanlagen.
- Heizungsanlagen: Ab 2024 müssen neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Das GEG ist ein zentraler Baustein der deutschen Wärmewende und soll die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduzieren.



## *Informationspflichten des Maklers*

Inhalt  
GEG

Teil 1 Allgemeiner Teil (§§ 1 - 9a)

Teil 2 Anforderungen an zu errichtende Gebäude (§§ 10 - 45)

Teil 3 Anforderungen an bestehende Gebäude (§§ 46 - 56)

Teil 4 Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der  
Warmwasserversorgung (§§ 57 - 78)

**Teil 5 Energieausweise (§§ 79 - 88)**

Teil 6 Finanzielle Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung  
von Wärme oder Kälte und von Energieeffizienzmaßnahmen (§§ 89 - 91)

Teil 7 Vollzug (§§ 92 - 103)

Teil 8 Besondere Gebäude, Bußgeldvorschriften, Anschluss- und Benutzungszwang (§§ 104 - 109)

Teil 9 Übergangsvorschriften (§§ 110 - 115)

*Informationspflichten des Maklers*

Teil 5

Energieausweise

(§§ 79 - 88)

GEG

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

§ 81 Energiebedarfsausweis

§ 82 Energieverbrauchsausweis

§ 83 Ermittlung und Bereitstellung von Daten

§ 84 Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz

§ 85 Angaben im Energieausweis

§ 86 Energieeffizienzklasse eines Wohngebäudes

§ 87 Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige

§ 88 Ausstellungsberechtigung für Energieausweise

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 8o Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(1) Wird ein Gebäude **errichtet**, ist ein Energiebedarfsausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes auszustellen.

(2) Werden bei einem bestehenden Gebäude **Änderungen** im Sinne des § 48 ausgeführt, ist ein Energiebedarfsausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des geänderten Gebäudes auszustellen, wenn ...

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum **verkauft**, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit **vermietet, verpachtet oder verleast werden**, ist ein **Energieausweis** auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(4) Im Falle eines **Verkaufs oder der Bestellung eines Rechts** im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 hat der Verkäufer **oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer** spätestens bei der Besichtigung einen **Energieausweis** oder eine Kopie hiervon **vorzulegen**. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet **keine Besichtigung** statt, haben der Verkäufer **oder der Immobilienmakler** den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer **unverzüglich vorzulegen**. Der Energieausweis oder eine Kopie hiervon ist spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potenzielle Käufer zur Vorlage auffordert. **Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages** hat der Verkäufer **oder der Immobilienmakler** dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu **übergeben**. Im Falle des Verkaufs eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen hat der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer nach § 88 zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

### *Informationspflichten des Maklers*

§ 8o Ausstellung und  
Verwendung von  
Energieausweisen

(5) Im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Leasings im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 ist für den Vermieter, den Verpächter, den Leasinggeber **oder den Immobilienmakler** Absatz 4 Satz 1 bis 5 entsprechend anzuwenden.

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 87 Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige

(1) Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder der Immobilienmakler, wenn eine dieser Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

1. die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 82,
2. den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder des Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 87 Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige

4. bei einem Wohngebäude das im Energieausweis genannte Baujahr und
5. bei einem Wohngebäude die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

(2) Bei einem **Nichtwohngebäude** ist bei einem Energiebedarfsausweis und bei einem Energieverbrauchsausweis als Pflichtangabe nach Absatz 1 Nummer 2 der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen.

## *Informationspflichten des Maklers*

### § 108

### Bußgeldvorschriften

1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

23. entgegen § 80 Absatz 1 Satz 2, auch in Verbindung mit Satz 3, nicht sicherstellt, dass ein Energieausweis oder eine Kopie übergeben wird,

27. entgegen § 87 Absatz 1, auch in Verbindung mit Absatz 2, nicht sicherstellt, dass die Immobilienanzeige die dort genannten Pflichtangaben enthält,

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann geahndet werden

2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 21 bis 28 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



## Oliver Meinert

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Mediator (univ.)

Tel.: +49 (0)521 / 9 14 14- 62  
E-Mail: [n.loof@streitboerger.de](mailto:n.loof@streitboerger.de)

**STREITBÖRGER.**