

Pflichtangaben im Immobilieninserat

Die fünf Angaben nach § 87 GModG, die in jeder Anzeige stehen müssen — an einem Objekt in zwei Minuten geprüft.

Wer eine Immobilie in einem kommerziellen Medium bewirbt und einen Energieausweis besitzt, muss fünf Angaben daraus in die Anzeige aufnehmen. Die Pflicht trifft ausdrücklich auch Immobilienmakler — nicht nur Eigentümer. Abmahnungen durch Wettbewerber und Verbände sind in der Praxis das häufigere Risiko, nicht das Bußgeld.

Wohngebäude — fünf Angaben

☐

01

Art des Energieausweises

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis. Eines von beiden muss benannt sein.

HÄUFIG „Energieausweis liegt vor“ ohne die Art zu nennen.

☐

02

Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch

Der Wert des Gebäudes, wie er im Ausweis steht, mit Einheit.

HÄUFIG Primärenergie statt Endenergie übernommen, oder die Einheit fehlt.

☐

03

Wesentlicher Energieträger für die Heizung

Gas, Öl, Fernwärme, Strom, Holz und so weiter.

HÄUFIG „Zentralheizung“ genannt — das ist die Anlagenart, nicht der Energieträger.

☐

04

Baujahr des Gebäudes laut Energieausweis

Das Baujahr, das im Ausweis eingetragen ist.

HÄUFIG Das Baujahr steht im Fließtext des Exposés, aber nicht in der Anzeige selbst.

☐

05

Energieeffizienzklasse

A+ bis H. Enthalten in Ausweisen, die ab Mai 2014 ausgestellt wurden.

HÄUFIG Die am seltensten angegebene der fünf Pflichtangaben.

GEPRÜFTES OBJEKT

DATUM

Nichtwohngebäude — drei Angaben

Bei Büro-, Handels- und Gewerbeobjekten gelten abweichende Anforderungen:

- Art des Energieausweises
- Endenergiewerte **getrennt für Wärme und für Strom**
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung

Baujahr und Energieeffizienzklasse sind hier nicht gefordert.

Wann die Pflicht nicht gilt

Liegt zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch kein Energieausweis vor — etwa bei einer Anzeige vor Fertigstellung — entfällt die Angabepflicht.

Sobald der Ausweis vorliegt, gilt sie. Prüfen Sie ältere, weiterlaufende Anzeigen daraufhin.

Wen es betrifft und was passiert

Verantwortlich

Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber — und ausdrücklich auch Immobilienmakler, die die Anzeige aufgeben.

Ordnungswidrigkeit

Bußgelder bis zu 15.000 € sind vorgesehen. In der Praxis werden sie selten verhängt.

Abmahnung

Das realistischere Risiko. Wettbewerber und Verbände mahnen fehlende Angaben systematisch ab; der IVD berichtet von mehreren hundert Fällen pro Jahr.

Kosten einer Abmahnung

Abmahngebühr im niedrigen dreistelligen Bereich, Anwaltskosten im vierstelligen, dazu eine Vertragsstrafe für jeden weiteren Verstoß.

So prüfen Sie Ihren Bestand

1 • Liste ziehen

Alle aktuell geschalteten Objekte auf allen Portalen und auf der eigenen Website. Auch die, die seit Monaten unverändert laufen.

2 • Fünf Haken setzen

Pro Objekt die Liste von Seite 1 durchgehen. Nur was in der Anzeige selbst steht, zählt — nicht das PDF im Anhang.

3 • Lücken schließen

Fehlende Angaben aus dem Energieausweis ergänzen. Liegt kein Ausweis vor, notieren — dann ist zuerst die Ausweispflicht zu klären.

4 • Einmal im Quartal

Neue Objekte kommen laufend dazu. Ein fester Termin verhindert, dass sich die Lücken wieder aufbauen.

QUELLEN

§ 87 Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG, zuvor Gebäudeenergiegesetz GEG) · Informationsportal des Bundes zum GModG, Abschnitt „Angaben in Immobilienanzeigen“, gmodg.bund.de · Immowelt, „GEG-Abmahnung: Diese Informationspflicht haben Makler“

Diese Checkliste gibt den Stand vom 6. September 2026 wieder und dient der eigenen Orientierung. Sie ist keine Rechtsberatung und ersetzt sie nicht. Für die Beurteilung eines konkreten Falls wenden Sie sich bitte an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt.