

Pflichtangaben im Inserat.

Was in eine Immobilienanzeige gehört, in Österreich und in Deutschland. Zum Abhaken vor jeder Veröffentlichung. Beide Länder haben 2026 die Regeln zum Energieausweis geändert, und seit August gilt die KI-Kennzeichnung.

Österreich.

JEDES INSERAT, KAUF UND MIETE

- ☐ **Heizwärmebedarf (HWB), Endenergiebedarf (EEB) und Gesamtenergieeffizienzklasse** aus dem Energieausweis. Seit 1. Juli 2026 ist der fGEE keine Pflichtangabe mehr, dafür der Endenergiebedarf.

§ 3 EAVG 2012 in der Fassung BGBl. I Nr. 38/2026. Strafe bis 1.450 €, für Verkäufer, Vermieter und Makler (§ 9). Der Makler ist entschuldigt, wenn er den Auftraggeber über die Pflicht informiert und die Werte angefordert hat und dieser sie verweigert.

- ☐ **Erkennbar, dass das Inserat von einem Immobilienmakler stammt.** Die Höhe der Provision muss im Inserat nicht stehen.

§ 6 Abs. 1 Immobilienmaklerverordnung

MIETWOHNUNG

- ☐ **Monatliche Gesamtbelastung**, aufgeschlüsselt in Hauptmietzins, Akonto für Betriebs- und Heizkosten und Umsatzsteuer. Ausnahme: Pauschalmietzins.

§ 6 Abs. 3 Immobilienmaklerverordnung

- ☐ **Keine Provision vom Mieter**, wenn Sie die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters bewerben. Provision zahlt, wer den Makler zuerst beauftragt hat, in der Regel der Vermieter.

§ 17a MaklerG (Bestellerprinzip), seit 1. Juli 2023

KAUF MIT ANZAHLUNG

- ☐ **Wird eine Anzahlung genannt**, auch die Höhe der laufenden Rückzahlung und den Gesamtbetrag angeben.

§ 6 Abs. 2 Immobilienmaklerverordnung

Vor dem Vertrag, nicht im Inserat: Nebenkostenübersicht mit Provision, Steuern und Gebühren (§ 30b KSchG), Hinweis auf Doppeltätigkeit und auf ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis (§§ 5, 6 Abs. 4 MaklerG), Energieausweis vorlegen und übergeben (§ 4 EAVG).

Deutschland.

JEDES INSERAT, WENN EIN ENERGIEAUSWEIS VORLIEGT

- ☐ **Energieausweis:** Art des Ausweises (Bedarf oder Verbrauch), Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch, wesentlicher Energieträger der Heizung, bei Wohngebäuden Baujahr und Energieeffizienzklasse. Bei Nichtwohngebäuden Wärme und Strom getrennt. **Ab 1. Januar 2027 zusätzlich** Ausstellungsdatum und Primärenergiebedarf je m² Nutzfläche und Jahr.

§ 87 Gebäudeenergiegesetz, heute Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Bußgeld bis 10.000 €. Inseriert der Makler, liegt die Pflicht bei ihm. Ergänzung ab 2027 laut Merkblatt W16 von Haus & Grund.

MIETWOHNUNG

- ☐ **Name und Bezeichnung als Wohnungsvermittler, Mietpreis und Hinweis, ob Nebenleistungen gesondert zu bezahlen sind.**

§ 6 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz. Bußgeld bis 2.500 € (§ 8).

- ☐ **Keine Provision vom Mieter, außer er hat Sie beauftragt und Sie holen die Wohnung allein seinetwegen herein.**

§ 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz (Bestellerprinzip)

KAUF

- ☐ **Käuferprovision mit Höhe inklusive Mehrwertsteuer, wenn Sie eine verlangen. Ein Zusatz "zzgl. MwSt." wurde bereits als Verstoß gegen die Preisangabenverordnung gewertet.**

LG Bielefeld, 17 O 122/13

- ☐ **Wohnung oder Einfamilienhaus an Verbraucher:** Der Käufer zahlt höchstens so viel Provision wie der Verkäufer.

§§ 656c, 656d BGB, seit 23.12.2020

In beiden Ländern.

- ☐ **KI-Hinweis im Bild** bei virtuell möblierten Fotos, mit KI animierten Objektvideos und fotorealistischen 3D-Grundrissen. Das Zeichen gehört ins Bild, etwa oben rechts, weil die Bildunterschrift beim Teilen verloren geht. Kein Hinweis nötig bei Helligkeit, Weißabgleich, Zuschnitt und bei Texten, die Sie selbst prüfen.

Art. 50 Abs. 4 KI-Verordnung (EU) 2024/1689, seit 2. August 2026

- ☐ **Flächen nur aus geprüfter Quelle, etwa Nutzwertgutachten, Vermessung oder Plan des Architekten, und die Quelle nennen.** Für Flächenangaben haftet der Makler, auch für den Eindruck, er habe sie geprüft.

Empfehlung. AT: § 3 MaklerG, OGH 6 Ob 17/25y. DE: BGH V ZR 186/18.

Grundriss aus Ihrer Skizze? Wir zeichnen ihn ohne Quadratmeter, damit keine ungeprüfte Zahl im Exposé steht, und kennzeichnen jede KI-Visualisierung im Bild. Den ersten Grundriss gibt es kostenlos: adlaris.com/makler