Rat und Verwaltung

Rat und Verwaltung: Kurverwaltung informiert Vermieter über Anforderungen an umwelt- und nachhaltigkeitsbezogene Angaben bei der Vermietung von Wohnraum

Beigetragen von JNN am 08. Sep 2026 - 20:59 Uhr

Mit der europäischen Richtlinie (EU) 2024/825 – „Empowering Consumers for the Green Transition“ (EmpCo) (Übersetzung via Google für unsere deutschen Leser: „Stärkung der Verbraucher für den grünen Wandel“) werden die Anforderungen an umwelt- und nachhaltigkeitsbezogene Aussagen gegenüber Verbraucherinnen und Verbrauchern deutlich verschärft.

Die Richtlinie wird in Deutschland durch Änderungen des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) umgesetzt. Die neuen Regelungen sind ab 27. September 2026 verbindlich anzuwenden. Ziel ist es, Verbraucherinnen und Verbraucher vor irreführenden Umweltversprechen und sogenanntem „Greenwashing“ zu schützen und ihnen verlässliche Informationen zu ermöglichen.

Was bedeutet das für Vermieter?

Bei der Vermarktung einer Wohnung, eines Hauses oder einer sonstigen Immobilie sollten sämtliche Angaben mit Umwelt-, Klima- oder Nachhaltigkeitsbezug darauf geprüft werden, ob sie konkret, nachvollziehbar und belegbar sind.

Dies betrifft insbesondere Angaben in:

- Immobilienanzeigen und Exposés,
- Internetauftritten und Immobilienportalen,
- Broschüren und Flyern,
- Social-Media-Beiträgen,
- Aushängen und sonstigen Werbematerialien,
- mündlichen oder schriftlichen Aussagen gegenüber Mietinteressenten.

Auch Bilder, Symbole, Bezeichnungen oder die Gesamtdarstellung eines Angebots können einen entsprechenden Umwelteindruck vermitteln. Entscheidend ist daher nicht allein der verwendete Wortlaut, sondern auch die Wirkung der gesamten Kommunikation.

Welche Angaben sind besonders kritisch?

Pauschale oder nicht ausreichend belegte Aussagen wie beispielsweise

- „umweltfreundlich“,
- „klimafreundlich“,
- „nachhaltig“,
- „ökologisch“,
- „grün“,
- „CO_2-freundlich“,
- „klimaneutral“ oder
- „besonders energieeffizient“

sollten nicht ohne eine konkrete und nachprüfbare Grundlage verwendet werden.

Nach den neuen Vorgaben dürfen allgemeine Umweltaussagen grundsätzlich nicht den Eindruck einer besonderen Umweltleistung vermitteln, wenn diese nicht entsprechend nachgewiesen werden kann. Umweltaussagen müssen gegebenenfalls konkretisiert und mit belastbaren Informationen untermauert werden.

Was ist stattdessen zu beachten?

Statt pauschaler Werbeaussagen sollten möglichst konkrete und überprüfbare Tatsachen angegeben werden. Beispielsweise ist eine konkrete Angabe zu einem vorhandenen Energieeffizienzmerkmal einer Immobilie grundsätzlich aussagekräftiger als die pauschale Bezeichnung der gesamten Wohnung als „umweltfreundlich“.

Für jede umweltbezogene Aussage sollte daher nachvollziehbar sein:

1. Was genau wird behauptet?

2. Worauf stützt sich diese Aussage?

3. Kann die Aussage durch geeignete Unterlagen oder Daten belegt werden?

4. Ist für Mietinteressierte eindeutig erkennbar, auf welches konkrete Merkmal sich die Aussage bezieht?

Die Angaben sollten stets dem tatsächlichen Zustand des Mietobjekts entsprechen und aktuell gehalten werden.

Warum ist eine Prüfung wichtig?

Verstöße gegen die neuen Vorgaben können wettbewerbsrechtliche Konsequenzen haben. Unter anderem können Wettbewerber oder hierzu berechtigte Verbraucherschutzverbände entsprechende Geschäftspraktiken beanstanden und kostenpflichtige Abmahnungen aussprechen.

Daher bitten wir Sie, Ihre vorhandenen Beschreibungen rechtzeitig auf umwelt- und nachhaltigkeitsbezogene Aussagen zu überprüfen und erforderlichenfalls bis zum 27. September 2026 anzupassen. Wir sind nicht für den Inhalt Ihrer Informationen zuständig.

Bitte beachten Sie: Die EmpCo-Regelungen ersetzen keine anderen gesetzlichen Informations- oder Nachweispflichten bei der Vermietung. Sie stellen vielmehr zusätzliche Anforderungen an die Art und Weise, wie gegenüber Verbraucherinnen und Verbrauchern mit Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten geworben bzw. kommuniziert wird.

Eine frühzeitige Überprüfung der eigenen Vermietungsunterlagen hilft dabei, irreführende Aussagen zu vermeiden und die Kommunikation gegenüber Mietinteressenten transparent und nachvollziehbar zu gestalten.

TEXT: UNTERKUNFSVERWALTUNG DER KURVERWALTUNG JUIST

Article pictures

INSEL
JUIST
TÖWERLAND