

Bundesgerichtshof zu Angaben über den Energieverbrauch in Immobilienanzeigen

In den drei zur Verhandlung anstehenden Verfahren wendet sich die Deutsche Umwelthilfe e. V. gegen Zeitungsanzeigen von Immobilienmaklern, die sie wegen Fehlens von im Energieausweis angeführten Angaben für unzulässig hält.

Die beklagten Immobilienmakler boten in Tageszeitungen Wohnimmobilien zur Miete oder zum Kauf an. In den Anzeigen fehlten Angaben zur Art des Energieausweises, zum wesentlichen Energieträger für die Heizung des Wohngebäudes, zum Baujahr des Wohngebäudes oder zur Energieeffizienzklasse.

Die Klägerin sieht darin einen Verstoß gegen § 16a der Energieeinsparverordnung (EnEV)*. Sie hat von den Beklagten verlangt, es zu unterlassen, Anzeigen für die Vermietung oder den Verkauf von Immobilien, für die ein Energieausweis vorliegt, ohne die in § 16a EnEV vorgesehenen Pflichtangaben zu veröffentlichen, und sie auf Zahlung einer Abmahnpauschale in Anspruch genommen.

Das Landgericht Münster hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt; die Landgerichte Bielefeld und München II haben die Klage abgewiesen. In zweiter Instanz waren alle Klagen erfolgreich. Die Berufungsgerichte haben zwar nicht angenommen, dass die Beklagten als Immobilienmakler zu den nach § 16a EnEV vorgeschriebenen Angaben verpflichtet sind. Bei den gesetzlichen Pflichtangaben anhand des Energieausweises handele es sich aber um wesentliche Informationen im Sinne von § 5a Abs. 2 UWG**, die die Beklagten den Verbrauchern vorenthalten hätten.

Vorinstanzen:

I ZR 229/16

LG Bielefeld - Urteil vom 6. Oktober 2015 - 12 O 60/15, juris

OLG Hamm - Urteil vom 4. August 2016 - I-4 U 137/15, GRUR-RS 2016, 18637

und

I ZR 232/16

LG Münster - Urteil vom 25. November 2015 - 021 O 87/15, GRUR-RS 2015, 20957

OLG Hamm - Urteil vom 30. August 2016 - I-4 U 8/16, GRUR-RR 2017, 23

und

I ZR 4/17

LG München II - Urteil vom 3. Dezember 2015 - 2 HK O 3089/15, IBRRS 2016, 0145

OLG München - Urteil vom 8. Dezember 2016 - 6 U 4725/15, ZfIR 2017, 236

Karlsruhe, den 26. September 2017

*§ 16a EnEV lautet:

(1) ¹Wird [...] vor dem Verkauf eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

1. die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis [...],
2. den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
4. bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr und
5. bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

[...]

(2) Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen zur Vermietung,

Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

[...]

**§ 5a Abs. 2 UWG lautet:

(2) ¹Unlauter handelt, wer im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände dem Verbraucher eine wesentliche Information vorenthält,

1. die der Verbraucher je nach den Umständen benötigt, um eine informierte geschäftliche Entscheidung zu treffen, und

2. deren Vorenthalten geeignet ist, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte.

[...]

(4) Als wesentlich im Sinne des Absatzes 2 gelten auch Informationen, die dem Verbraucher auf Grund unionsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung unionsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen.