



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Konkretisierung von Pflichtangaben zum Energieverbrauch in Immobilienanzeigen

04.12.2017

Leitsatz

Sachverhalt

Die Beklagten sind Immobilienmakler, welche Wohnimmobilien sowohl zur Miete als auch zum Kauf in Tageszeitungen angeboten haben. In diesen Anzeigen fehlten allerdings Angaben zur Art des Energieausweises, zum wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes und zum Baujahr. Aus diesem Grund klagte die Deutsche Umwelthilfe e. V., da er diese Immobilienanzeigen aufgrund von mangelhaften Angaben für unzulässig hielt und darin einen Verstoß gegen § 16a EnEV sah. Sie verlangte die Unterlassung von Anzeigen für Vermietung und Verkauf von Immobilien ohne Veröffentlichung der Pflichtangaben gemäß § 16a EnEV, wenn für die Objekte ein Energieausweis vorliegt.

Entscheidung

Der BGH entschied in drei Verfahren, dass Makler dazu verpflichtet sind, bestimmte Angaben in Immobilienanzeigen zu machen und verwies dabei auf das EU-Recht.

Zwar entschied der BGH, dass ein Verstoß gegen § 16a EnEV die Klägerin nicht zu einem Unterlassungsanspruch nach § 3a UWG berechtigt. Die Vorschrift des § 16a EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter, welche sich Anzeigen in kommerziellen Medien bedienen, zu Angaben über den Energieverbrauch des angebotenen Objektes, wenn zum Zeitpunkt des Angebots ein Energieausweis vorliegt. Allerdings ist der Immobilienmakler laut BGH nicht Adressat dieser Informationspflicht. Ein anderes Verständnis erkennt der BGH weder bei Betrachtung des Gesetzes noch bei richtlinienkonformer Auslegung des Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU.

Allerdings ist eine Inanspruchnahme aufgrund von vorenthaltenen, wesentlichen Informationen nach § 5a Abs. 2 UWG und damit verbundener Irreführung der Verbraucher möglich. Gemäß § 5a Abs. 4 UWG gelten auch Informationen als wesentlich i.S.d. § 5a Abs. 2 UWG, welche dem Verbraucher auf Grund unionsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung unionsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen. Somit ist die aus Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU folgende Verpflichtung von Immobilienmaklern zur Aufnahme notwendiger Angaben zum Energieverbrauch in eine Anzeige zu beachten. Als wesentliche, vom Anbieter anzugebende Informationen gelten die Art des Energieausweises, der wesentliche Energieträger, die Energieeffizienzklasse, der Wert des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs sowie das Baujahr des Wohngebäudes.

In einem der drei Verfahren hat der BGH die Entscheidung aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Es soll durch eine Beweisaufnahme geklärt werden, ob in diesem Fall zum Zeitpunkt des Inserierens ein Energieausweis für das betroffene Objekt vorlag.

Praxishinweis



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Die Entscheidung des BGH konkretisiert die bereits vom OLG Hamm, Urt. v. 04.08.2016 - 4 U 137/15 behandelte Thematik von Pflichtangaben gemäß § 16a EnEV in Immobilienanzeigen. Dabei handelt es sich um wesentliche Informationen, welche Verbraucher zum Treffen einer informierten Entscheidung benötigen.