

Landgericht Bayreuth

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16a EnEV

- 1. Der Schutzzweck von Art. 12 Abs. 4 RL 2010/31/EU gebietet es, § 16a Abs. 2 EnEV 2014 dahingehend auszulegen, dass auch Makler, die Immobilienanzeigen veranlassen, die gemäß § 16a Abs. 1 EnEV 2014 verlangten Angaben in kommerziellen Medien machen müssen.**
- 2. Sinn und Zweck der Richtlinie ist es, Käufern, Mietern oder Pächtern Informationen über den Energiestatus einer Immobilie vor Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages zukommen zu lassen. Entscheidend ist nicht, wer eine Immobilie auf dem Markt anbietet, ob der Verkäufer, Vermieter oder Verpächter selbst oder ein Dritter.**
- 3. Entscheidend für die Erfüllung der Pflichten aus § 16a EnEV ist, vielmehr, dass derjenige, der ein solches Angebot in Form einer Anzeige veranlasst, dafür Sorge zu tragen, dass in dieser die Angaben des § 16a Abs. 1 EnEV 2014 erfolgen.**

LG Bayreuth, Urteil vom 28.04.2016 - 13 HK O 57/15

Das Landgericht Bayreuth - Kammer für Handelssachen – erlässt am 28.04.2016 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO folgendes Endurteil:

Tenor:

I. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs

1. in Zeitungen Anzeigen für Immobilien zu veröffentlichen, ohne sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige auch die gemäß § 16a EnEV erforderlichen Pflichtangabe zum wesentlichen Energieträger für die Beheizung und zum Baujahr enthält, wenn dies geschieht, wie in der Immobilienanzeige der Beklagten vom Juni 2015, die wie folgt wiedergegeben wird:

(...)

2. in Zeitungen Anzeigen für Immobilien zu veröffentlichen, ohne sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige auch die gemäß § 16a EnEV erforderliche Pflichtangabe über die Art des Energieausweises enthält, wenn dies geschieht, wie in der

Immobilienanzeige der Beklagten vom September 2015, die wie folgt wiedergegeben wird:

(...)

3. im Internet Anzeigen für Immobilien zu veröffentlichen ohne sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige auch die gemäß § 16a EnEV erforderlichen Pflichtangaben zum Wert des Endenergiebedarfs bzw. Endenergieverbrauchs und über die Art des Energieausweises enthält, wenn dies geschieht, wie auf der Internetseite vom September 2015 und wiedergegeben im Anlagenkonvolut K6.

II. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 458,68 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 11. November 2015 zu bezahlen.

III. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

V. Der Streitwert wird auf 45.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Unterlassung nach dem Wettbewerbsrecht und Zahlung von Abmahnkosten in Anspruch.

1. Der Kläger ist eine qualifizierte Einrichtung nach § 4 des Unterlassungsklagegesetzes, die Beklagte ist Maklerin. In der Samstagausgabe vom Juni 2015 bot die Beklagte eine Doppelhaushälfte mit folgendem Text an (K2):

"Kapitalanlage oder Eigennutzung Alles ist möglich! Doppelhaushälfte, ca. 150 qm Wohnfläche, ca. 713 qm Grundstück, En. Bed 110 kWh/(m²a) KP 297.000 VB"

Mit Schreiben vom 17. Juni 2015 forderte der Kläger die Beklagte zur Abgabe einer Unterlassungserklärung bis 24. Juli 2015 auf (K3). Die Beklagte antwortete mit Schreiben vom 03. August 2015, dass sie in Zukunft die Vorgaben des § 16a EnEV einhalten werde. Eine strafbewehrte Unterlassungserklärung gab sie nicht ab (K4).

2. In der Samstagausgabe vom September 2015 bot die Beklagte eine Wohnung mit folgendem Text an (K5):

"Altersgerecht, ebenerdig und komfortabel, 3-Zimmer-Etagenwohnung in ... ca. 93 qm Wohnfläche, EG, Einzelgarage, Baujahr 1972, 35,4 kWh/qm a, Ölheizung, Kaufpreis 185.000 VB."

Diese Wohnung bewarb die Beklagte auch mit ihrem Internetauftritt. Mit Schreiben vom 10. September 2015 mahnte der Kläger die Beklagte ab und forderte sie auf, eine strafbewehrte Unterlassungserklärung bis 17. September 2015 zu geben. Der Kläger rügte das Fehlen von Angaben über den Wert des Energiebedarfs bzw. des Energieverbrauchs und die Art des Energieausweises. Zudem verlangt er

Abmahnkosten in Höhe von 229,34 Euro (K7). Mit Schreiben vom 11. September 2015 antwortete die Beklagte erneut, dass sie in Zukunft die Vorgaben des § 16a EnEV beachten werde. Eine Unterlassungserklärung gab sie nicht ab (K8).

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Beklagte mit ihren Angeboten gegen § 16a Abs. 1 EnEV verstoße. Gemäß § 4 Nr. 11 UWG sei dies ein Wettbewerbsverstoß (Blatt 8/9 der Akte). § 16 Abs. 1 EnEV gelte auch für Makler, obwohl diese in § 16a Abs. 2 EnEV nicht genannt seien. Dies folge aus Artikel 12 Abs. 4 der RL 2010/31/EU, die mit § 16a EnEV umgesetzt wurde (Blatt 54 bis 69 der Akte).

Der Kläger stellt folgenden Antrag:

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs

a) in Zeitungen Anzeigen für Immobilien zu veröffentlichen, ohne sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige auch die gemäß § 16a EnEV erforderlichen Pflichtangabe zum wesentlichen Energieträger für die Beheizung und zum Baujahr enthält, wenn dies geschieht, wie in der Immobilienanzeige der Beklagten im Juni 2015, die wie folgt wiedergegeben wird:

(...)

b) in Zeitungen Anzeigen für Immobilien zu veröffentlichen, ohne sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige auch die gemäß § 16a EnEV erforderliche Pflichtangabe über die Art des Energieausweises enthält, wenn dies geschieht, wie in der Immobilienanzeige der Beklagten vom September 2015, die wie folgt wiedergegeben wird:

(...)

c) im Internet Anzeigen für Immobilien zu veröffentlichen ohne sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige auch die gemäß § 16a EnEV erforderlichen Pflichtangaben zum Wert des Endenergiebedarfs bzw. Endenergieverbrauchs und über die Art des Energieausweises enthält, wenn dies geschieht, wie auf der Internetseite vom September 2015 und wiedergegeben im Anlagenkonvolut K6.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 458,68 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

Sie bestreitet ein Rechtsschutzbedürfnis des Klägers, weil sie versichert habe, bei zukünftigen Angeboten § 16a EnEV zu beachten. Im Übrigen gelte diese Vorschrift nicht für Makler, sondern nur für Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber. Nicht sie, sondern der jeweilige Verkäufer oder Vermieter der Wohnungen wäre verpflichtet gewesen, die entsprechenden Angaben zu machen. Der Gesetzgeber habe in § 16a Abs. 2 EnEV den Adressatenkreis bewusst nicht auf Makler erweitert (Blatt 30/31 der Akte).

Das Gericht hat mit Beschluss vom 23. März 2016 Entscheidung im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 ZPO angeordnet. Die Parteien hatten Gelegenheit, bis zum 15. April 2016 Schriftsätze einzureichen. Auf die bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Schriftsätze der Parteien, insbesondere soweit auf sie Bezug genommen wurde, wird ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 8 Abs. 1, Abs. 3, 3, § 4 Nr. 11 UWG, § 16a EnEV 2014, RL 2010/31/EU, § 12 Abs. 1 Satz 2 UWG begründet.

1. Die Beklagte hat unstreitig die im Tatbestand dargestellten Angebote für Immobilien bzw. in ihrem Internetauftritt geschaltet. Unstreitig ist auch, dass diese Angebote dem § 16a Abs. 1 EnEV nicht gerecht werden, weil Angaben zum wesentlichen Energieträger der Anwesen, dessen Baujahr bzw. der Art des Energieausweises fehlen.

2. Die Klägerin hat ein Rechtsschutzbedürfnis. In ihrem Schreiben vom 03. August 2015 (K4) und 11. September 2015 (K8) hat die Beklagte zwar erklärt, dass sie in Zukunft § 16a EnEV beachten werde. Sie stellt aber ein rechtswidriges Verhalten ihrerseits in Abrede, sie bestreitet somit einen Unterlassungsanspruch des Klägers (hierzu Ohly/Sosnitza, UWG, 06. Auflage, § 12 Rdn. 55). Es besteht auch Wiederholungsgefahr. Denn die Beklagte hat trotz ihres Schreibens vom 03. August 2015 am 05./06. September 2015 und mit ihrem Internetauftritt erneut ein Angebot geschaltet, ohne § 16a Abs. 1 EnEV zu beachten.

3. § 16a Abs. 1 EnEV gilt auch für die Beklagte. Zwar hat sie die Inserate als Maklerin veranlasst, also nicht als Verkäuferin, Vermieterin oder Leasinggeberin. Die genannte Vorschrift gilt aber auch für Makler.

Die Vorschriften der EnEV 2014 regeln, welche Informationen eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien enthalten muss. Sie sind eine Marktverhaltensregel gemäß § 4 Nr. 11 UWG. Mit § 16a EnEV 2014 wurde die EU-Richtlinie Art. 12 Abs. 4 RL 2010/31/EU umgesetzt. Aus Art. 1 Abs. 2 dieser Richtlinie ergibt sich, dass es sich bei den in der Richtlinie geforderten Maßnahmen um Mindestanforderungen handelt, die den Mitgliedsstaaten die Möglichkeit offenhält, höhere Anforderungen und Pflichten zu verlangen.

Der Beklagten ist zuzugeben, dass in § 16a Abs. 2 EnEV 2014 Makler ausdrücklich nicht genannt sind. Es mag auch sein, dass es sich insofern um kein redaktionelles Versehen des Gesetzgebers handelt, sondern dass der Ordnungsgeber bewusst auf die Nennung der Makler verzichtet hat. Hierauf kommt es aber nicht an. Denn

Art. 23 Abs. 2 GG ermöglicht nicht nur die unmittelbare Geltung von EU-Recht in der Bundesrepublik Deutschland, sondern auch die Verpflichtung, Gesetze EU-konform auszulegen (BVerfE 75, 223 ff., 237; Jarass/Pieroth, GG der BRD, 12. Auflage, Art. 23 Rdn. 27 m.w.N.). Dies gilt auch für die Auslegung von § 16a EnEV. Der Schutzzweck von Art. 12 Abs. 4 RL 2010/31/EU gebietet es, § 16a Abs. 2 EnEV 2014 dahingehend auszulegen, dass auch Makler, die Immobilienanzeigen veranlassen, die gemäß § 16a Abs. 1 EnEV 2014 verlangten Angaben in kommerziellen Medien machen müssen. Sinn und Zweck der Richtlinie ist es, Käufern, Mietern oder Pächtern Informationen über den Energiestatus einer Immobilie vor Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages zukommen zu lassen. Entscheidend ist nicht, wer eine Immobilie auf dem Markt anbietet, ob der Verkäufer, Vermieter oder Verpächter selbst oder ein Dritter. Entscheidend für die Erfüllung der Pflichten aus § 16a EnEV ist, vielmehr, dass derjenige, der ein solches Angebot in Form einer Anzeige veranlasst, dafür Sorge zu tragen, dass in dieser die Angaben des § 16a Abs. 1 EnEV 2014 erfolgen. Nur so kann erreicht werden, dass ein Interessent vorab über den Energiestatus des Objekts informiert wird. Wird das Angebot durch eine Maklerin - wie hier die Beklagte - veranlasst, trifft sie diese Verpflichtung (ebenso Landgericht Münster 21 O 87/15, Urteil vom 25. November 2015; Anlage K10).

4. Der Klageantrag 2 ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 UWG begründet. Die von der Klägerin ausgegebenen Abmahnungen waren rechtmäßig. Er kann daher einen Ersatz seiner anteiligen Personal- und Sachkosten in Form einer Kostenpauschale verlangen. Die Höhe dieser Pauschale wurde von der Beklagten nicht bestritten.

5. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

6. Der Streitwert wird auf 45.000 Euro festgesetzt. Der Kläger hat in der Klage, Seite 10 (Blatt 10 der Akte) die Rechtsprechung zur Höhe des Streitwertes dargestellt. Dieser beträgt in der Regel 30.000,00 Euro. Da im vorliegenden Fall zwei Wettbewerbsverstöße Gegenstand des Verfahrens sind, ist die Festsetzung des Streitwertes auf 45.000,00 Euro angemessen.