


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	OLG Hamm v. 04.08.2016 4 U 137/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2017, 70
		Normen:	§ 16a EnEV, § 5a UWG 2004
		Zitiervorschlag:	MietRB 2017, 70

Titelzeile**Immobilienmakler: Anzeigen ohne Pflichtangaben zum Energieverbrauch wettbewerbswidrig?****Vorinstanz**

zu 4 U 137/15, LG Bielefeld - 12 O 60/15

Leitsatz

Schaltet ein Immobilienmakler eine Immobilienanzeige, die nicht die Pflichtangaben zum Energieverbrauch nach § 16a Abs. 1 EnEV enthält, so handelt er wettbewerbswidrig i.S.v. § 5a Abs. 2 UWG (Irreführung durch Unterlassung).

Das Problem Ein Immobilienmakler schaltet in der Zeitung „Neue Westfälische“ eine Anzeige über die Vermietung einer Drei-Zimmer-Wohnung in Gütersloh. Diese Anzeige enthält nicht alle Pflichtangaben zum Energieverbrauch nach § 16a Abs. 1 EnEV. Ein Umwelt- und Verbraucherschutzverband mahnt den Immobilienmakler ab, fordert ihn zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung und Erstattung der Abmahnkosten auf. Der Immobilienmakler lehnt ab, der Verband erhebt Klage.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Hamm gibt dem Verband Recht. Der Immobilienmakler habe wettbewerbswidrig i.S.v. § 5a Abs. 2 UWG gehandelt, daher schulde er Unterlassung und Abmahnkosten.

Zunächst problematisiert das OLG Hamm, ob ein Immobilienmakler selbst aus § 16a Abs. 1 EnEV verpflichtet sei. Dabei geht es umfassend auf den bisherigen Streitstand ein. Das OLG Hamm lässt die Frage zwar im Ergebnis offen, es zeigt aber eine klare Tendenz, § 16a Abs. 1 EnEV jedenfalls nicht unmittelbar auf Makler anzuwenden: § 16a Abs. 2 EnEV erwähne als Adressaten ausdrücklich Eigentümer, Verkäufer, Vermieter Verpächter und Leasinggeber, nicht aber Makler. Zudem habe der Ordnungsgeber durch die Formulierung „hat der Verkäufer sicherzustellen“ erreichen wollen, dass der Verkäufer oder Vermieter für eine verordnungswidrige Anzeige des beauftragten Immobilienmaklers hafte (Verweis auf BR-Drucks. 113/13, 97). Vor diesem Hintergrund läge es nahe, eine richtlinienkonforme Erweiterung des § 16a Abs. 1 EnEV als unzulässige richterliche Rechtsfortbildung zu werten, zumal die zugrunde liegende Richtlinie 2010/31 EU im einschlägigen Art. 12 gar keinen Adressaten nenne.

Über den Umweg des § 5a Abs. 2 UWG kommt das OLG Hamm dann aber doch zur mittelbaren Anwendung des § 16a Abs. 1 EnEV. Da § 5a Abs. 2 UWG zwischenzeitlich geändert worden sei, müsse die Zeitungsanzeige sowohl nach altem wie nach neuem Recht wettbewerbswidrig sein; dies folge aus dem Zukunftsbezug des geltend gemachten Unterlassungsanspruchs. Diese Voraussetzungen seien aber erfüllt.

Eine Wettbewerbswidrigkeit nach § 5a Abs. 2 UWG a.F. ergebe sich daraus, dass dem Verbraucher wesentliche Informationen vorenthalten würden. Für den Interessenten sei es von besonderer Bedeutung, möglichst frühzeitig einen Eindruck von der energetischen Qualität des Gebäudes und die Möglichkeit zu einem überschlägigen Vergleich der Kosten für Heizwärme mit anderen Immobilienangeboten zu er-

halten (Verweis auf BR-Drucks. 113/13, 99). Zudem gebe es kein schutzwürdiges Interesse des Immobilienmaklers, solche Informationen vorzuenthalten.

Eine Wettbewerbswidrigkeit nach § 5a Abs. 2 UWG n.F. liege ebenfalls vor. Denn das Vorenthalten der betreffenden Informationen sei geeignet, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Handlung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte. Die unzureichenden energiebezogenen Informationen könnten den Verbraucher dazu veranlassen, Kontakt zu dem Immobilienmakler aufzunehmen. Diese Entscheidung hätte der Verbraucher ggf. nicht getroffen, wenn er sich anhand der energetischen Angaben in der Immobilienanzeige näher über die energiebezogenen Eigenschaften der Immobilie hätte informieren können.

Konsequenzen für die Praxis Das OLG Hamm ist mit Recht skeptisch gegenüber einer Erweiterung des § 16a Abs. 1 EnEV durch die Gerichte. Der Wille des Verordnungsgebers, der nun einmal den Anwendungsbereich des § 16a Abs. 1 EnEV nicht auf Immobilienmakler erstreckt hat, ist zu respektieren. Dies sollte dann aber auch für die Auslegung des § 5a Abs. 2 UWG gelten. Denn wenn Immobilienmakler nicht Adressaten von § 16a Abs. 1 EnEV sind, so kann ihnen dessen Nichtbefolgung kaum als wettbewerbswidrige Handlung vorgeworfen werden.

Beraterhinweis Ob Immobilienmakler § 16a Abs. 1 EnEV beachten müssen – und sei es über den Umweg des Wettbewerbsrechts – ist nach wie vor umstritten. Das OLG Frankfurt hat die Frage kürzlich in einem gerichtlichen Hinweis verneint – worauf der klagende Verband seine Berufung gegen das klageabweisende Urteil zurückgenommen hat (vgl. IZ 48/2016, S. 3). Man wird also die weitere Entwicklung abwarten müssen.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

Die Revision ist unter dem Az. I ZR 229/16 anhängig.