

Haftet der Makler für fehlende Angaben zum Energieverbrauch in seiner Anzeige?



Rechtsanwalt
Dr. Joachim Wichert,
aclanz Rechtsanwälte,
Frankfurt

Seit dem 1. Mai 2014 müssen Anzeigen für Verkauf, Vermietung oder Leasing von Immobilien, für die ein Energieausweis vorliegt, bestimmte Angaben zum Energieverbrauch enthalten. Das sieht § 16a Energieeinsparverordnung (Enev) 2014 vor. Nach dem Wortlaut gilt dies für Anzeigen des Verkäufers, des Vermieters, des Verpächters und des Leasinggebers. Zur

Frage, ob sich auch der Makler daran halten muss, gibt es mittlerweile einige unterschiedliche Gerichtsurteile:

Der Makler fällt unter § 16a Enev 2014: Das sagen etwa die Landgerichte in Würzburg (10. September 2015, Az. 1 HKO 1046/15), Tübingen (1. Februar 2016, Az. 20 O 53/15) und Traunstein (12. Februar 2016, Az. 1 HKO 3385/15). Die Vor-

schrift basiere auf der europäischen Richtlinie 2010/31/EU. Deren Art. 12 lege eine allgemeine Verpflichtung für Anzeigen bei Verkauf, Vermietung oder Leasing von Gebäuden fest. Daher müsse die Norm richtlinienkonform ausgelegt und Makler einbezogen werden.

Der Makler fällt nicht unter § 16a Enev: Das sagen u.a. die Landgerichte in Gießen (11. September 2015, Az. 8 O 7/15), Bielefeld (6. Oktober 2015, Az. 12 O 60/15) und Berlin (28. Januar 2016, Az. 52 O 204/15). Makler hätte der Verordnungsgeber nun einmal nicht in die Vorschrift aufgenommen. Eine Erweiterung stünde der Rechtsprechung nicht zu. Und die Richtlinie benenne Makler nicht explizit.

Bislang gibt es kein obergerichtliches Urteil. Zwar hatte der vom LG Würzburg verurteilte Makler Berufung eingelegt, diese aber nach entsprechendem Hinweis des OLG Bamberg zurückgenommen. Solange die Frage nicht verbindlich geklärt ist, sollte der vorsichtige Makler die Pflichtangaben des § 16a Enev 2014 in seine Anzeige aufnehmen.