

ZfIR 2017, A 4

BGH: Angaben zum Energieverbrauch in Immobilienanzeigen durch Immobilienmakler

Der BGH entschied in drei Verfahren der Deutschen Umwelthilfe e. V. darüber, welche Angaben Immobilienmakler bei einer Immobilienanzeige zum Energieverbrauch machen müssen (**Urt. v. 5. 10. 2017 – I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17**). Im Ergebnis sah der Senat zwar keine direkte Verpflichtung der Immobilienmakler aus § 16a EnEV, jedoch bejahten die Richter eine Informationspflicht zu wesentlichen Informationen aus Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU und damit die Verpflichtung des Immobilienmaklers, notwendige Angaben zum Energieverbrauch in der Anzeige aufzunehmen.

Verneint wurde ein Unterlassungsanspruch nach § 3a UWG wegen eines Verstoßes gegen § 16a EnEV, da der Immobilienmakler nicht Adressat dieser dort normierten Informationspflicht ist; dies sind – so auch der Wortlaut der Regelung – vielmehr Verkäufer und Vermieter. Ein anderes Verständnis ergäbe sich weder aus den Gesetzesmaterialien noch bei gebotener richtlinienkonformer Auslegung.

Der Senat bejahte jedoch einen Anspruch der Klägerin nach § 5a Abs. 2 UWG (Irreführung des Verbrauchers durch Vorenthalten wesentlicher Informationen). Gemäß § 5a Abs. 4 UWG gelten als wesentlich Informationen, die dem Verbraucher aufgrund unionsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung unionsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen. Aus Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU folge die Verpflichtung des Immobilienmaklers, notwendige Angaben zum Energieverbrauch in der Anzeige aufzunehmen. Zu den wesentlichen Informationen, die angeführt werden müssen, rechnen die Art des Energieausweises, der wesentliche Energieträger, das Baujahr des Wohngebäudes, die Energieeffizienzklasse und der Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs.

In den drei Verfahren ging es um Zeitungsanzeigen von Immobilienmaklern, in denen u. a. Angaben zur Art des Ener-

ZfIR 2017, A 5

gieausweises, zum wesentlichen Energieträger für die Heizung des Wohngebäudes, zum Baujahr des Wohngebäudes oder zur Energieeffizienzklasse fehlten. Die Klägerin sieht darin einen Verstoß gegen § 16a EnEV. In den Vorverfahren waren alle Klagen in der zweiten Instanz erfolgreich. Die Revisionen der Immobilienmakler wies der BGH in zwei Verfahren in zurück. Im dritten Verfahren wurde die Entscheidung aufgehoben und die Sache wegen einer notwendigen Beweisaufnahme zurückverwiesen.

(Quelle: BGH, Pressemitteilung Nr. 156/2017 vom 5. 10. 2017)