

ZfIR 2016, A 4

OLG Hamm: Immobilienanzeigen – Informationspflichten nach EnEV

Wettbewerbswidrig handelt, wer als Verkäufer, Vermieter oder Verpächter zu einer Immobilie mit Energieausweis eine Immobilienanzeige ohne die gemäß § 16a Energieeinsparverordnung (EnEV) erforderlichen Pflichtangaben veröffentlicht. Aber auch Maklern kann zu untersagen sein, Anzeigen für Mietwohnungen ohne die Angaben zur Art des Energieausweises und zu dem im Energieausweis genannten Baujahr zu veröffentlichen oder Verkaufsanzeigen ohne die Angabe zum wesentlichen Energieträger, so das OLG Hamm in zwei Urteilen (**OLG Hamm, Ur. v. 4. 8. 2016 – 4 U 137/15 und v. 30. 8. 2015 – 4 U 8/16**).

Der klagende Umwelt- und Verbraucherschutzverein nimmt einen Makler (im Verfahren 4 U 137/15) und eine u. a. als Maklerin tätige Firma (im Verfahren 4 U 8/16) auf Unterlassung von – aus seiner Sicht – wettbewerbswidrigen, weil den Informationspflichten aus § 16a EnEV nicht genügenden Immobilienanzeigen in Anspruch. Der beklagte Makler veröffentlichte im Januar 2015 in der „Neuen Westfälischen“ eine Anzeige zur Vermietung einer 3-Zimmer-Wohnung in Gütersloh, ohne die Art des Energieausweises und das im Energieausweis genannte Baujahr anzugeben.

Die beklagte Firma bewarb im April 2015 in den „Westfälischen Nachrichten“ den Verkauf eines Zweifamilienhauses und die Vermietung einer Eigentumswohnung ohne Angaben zum wesentlichen Energieträger der Gebäude. Bei der Veröffentlichung der Anzeigen lag nach dem Vortrag der Parteien bzw. den Feststellungen des Senats – zu den beworbenen Immobilien jeweils ein Energieverbrauchsausweis vor. Die geltend gemachten Unterlassungsansprüche waren, so die Entscheidungen des OLG Hamm, begründet.

Die in Frage stehenden Immobilienanzeigen genügten nicht den Anforderungen der EnEV, weil – wie vom Kläger zu Recht beanstandet – die in § 16a EnEV genannten Pflichtangaben fehlten. Zwar müsse ein Wettbewerbsverstoß der Makler, so der Senat, nicht unmittelbar daraus folgen, dass sie der Informationsverpflichtung des § 16a EnEV nicht genügt hätten. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung treffe die Informationspflicht nur den Verkäufer, den Vermieter, den Verpächter bzw. den Leasinggeber. Ob die Regelung auch auf den im Gesetz nicht genannten Makler anzuwenden sei, sei höchstrichterlich noch nicht geklärt.

Diese Frage müsse auch im vorliegenden Fall vom Senat nicht abschließend beantwortet werden. Das Veröffentlichen der Immobilienanzeigen sei vielmehr aufgrund der Regelung in § 5a Abs. 2 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) als wettbewerbswidriges Verhalten der Makler zu bewerten. Es sei wettbewerbswidrig, weil den Verbrauchern in den Anzeigen eine wesentliche Information vorenthalten werde, die sie benötigten, um eine informierte geschäftliche Entscheidung treffen zu können und deren Vorenthalten geeignet sei, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte.

Die in den Anzeigen – entgegen der Vorschrift des EnEV – nicht angegebenen Informationen seien für den Verbraucher wesentlich. Das folge aus der Abwägung seiner Informationsinteressen mit dem Interesse des Maklerunternehmens, die Information nicht zu erteilen. Letzteres sei in den zu beurteilenden Fällen nicht schutzwürdig, zudem hätten die Informationen ohne unzumutbare Mehrkosten in der Immobilienanzeige mitgeteilt werden können.

In beiden Fällen wurde die Revision zugelassen.

(Quelle: Pressemitteilung des OLG Hamm vom 11. 10. 2016)