

von Anja Rettig

LG Würzburg: Pflichtangaben zum Energieausweis in Immobilienanzeigen gelten auch für Makler

Seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) am 1.5.2014 sind bei einer Immobilie in Anzeigen und Inseraten Pflichtangaben zur Energieeffizienz zwingend zu machen. Nach dem Wortlaut des § 16 a EnEV gelten die Pflichtangaben in erster Linie für Verkäufer. Doch muss auch ein Makler, der eine Immobilienanzeige für den Verkäufer schaltet, die Pflichtangaben machen? Über den Fall hat das LG Würzburg kürzlich entscheiden.

Der Sachverhalt: Keine Angabe zu Energieausweis in Immobilienanzeige

Der Beklagte, Betreiber einer Immobilienfirma, veröffentlichte eine Werbeanzeige in einer Zeitung, worin eine Wohnimmobilie zum Verkauf angeboten wurde. Angaben bezüglich Energieausweis, Energieverbrauch und Energiebedarf der Immobilie wurden nicht gemacht. Auch fehlten Informationen hinsichtlich der im Energieausweis angegebenen wesentlichen Energieträger für die Heizung. Der Kläger, ein Umwelt- und Verbraucherschutzverband, verlangte vom Beklagten ein Unterlassen wegen unlauteren Wettbewerbs und machte dies vor dem Gericht geltend.

Das Urteil: Pflichtangaben gelten auch für Makler

Das LG Würzburg hat mit Urteil vom 10. September 2015 (Az.: 1 HKO 1046/15) entschieden, dass durch die fehlenden Angaben des Maklers gegen § 16 a EnEV verstoßen wurde. Es handele sich um eine unlautere Wettbewerbshandlung im Sinne des § 4 Nr. 11 UWG a.F. Dem Unterlassungsanspruch gab das Gericht damit statt. Das Gericht führte zudem aus:

“

„Die Kennzeichnungspflicht besteht auch im Interesse der Marktteilnehmer, insbesondere der Verbraucher, da diese umfassende Informationen über umweltrelevante Fakten der jeweils beworbenen Immobilien erhalten sollen. Die Vorschriften der EnEV sollen neben dem Schutz der Umwelt ein einheitliches Schutzniveau im Bereich des Verbraucherschutzes gewährleisten, regeln also im Interesse der Verbraucher das Marktverhalten der Werbenden.“

”

Fazit

Auch Makler haben sich nach diesem Urteil künftig an die Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen zu halten. Erfolgt dies nicht, drohen Abmahnungen und ggf. damit verbundene Abmahnkosten.

Zwar hat das LG Gießen mit Urteil vom 11.09.2015 (Az. 8 O 7/15) in einem ähnlichen Fall entschieden, dass die Pflichtangaben gerade nicht für Makler gelten würden, doch bietet dies keine ausreichende Rechtssicherheit bis der Bundesgerichtshof verbindlich über die Frage entschieden hat. Zur Sicherheit sollten die Angaben daher stets gemacht werden.

Autor:

Anja Rettig

(freie jur. Mitarbeiterin der IT-Recht Kanzlei)