

Titel:

**Einstweilige Verfügung, Energieausweis, Unterlassungsanspruch,
Verfahrensbevollmächtigter, Aktivlegitimation, Informationspflicht,
Abmahnungsschreiben**

Normenketten:

EnEV § 16 a I

UWG §§ 2 I Nr. 3, IV Nr. 11

Richtlinie 2010/31/EU Art. 2 IV

Schlagworte:

Energieeinsparung, Immobilienanzeigen

Fundstellen:

GRUR-RS 2015, 20710

LSK 2015, 20710

ZMR 2016, 832

Entscheidungsgründe

Landgericht München I

Az.: 4 HK O 6347/15

IM NAMEN DES VOLKES

Verkündet am 16.11.2015

In dem Rechtsstreit

...

- Antragstellerin -

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte B. B1 N. Rechtsanwälte, Nördliche A-allee ..., M., Gz.: ...

gegen

...

- Antragsgegnerin -

Verfahrensbevollmächtigte: ...

wegen Unterlassung

erlässt das Landgericht München I - 4. Kammer für Handelssachen - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Rhein, den Handelsrichter Lindlau und den Handelsrichter Müller-Lanzl aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16.11.2015 folgendes

Endurteil

1. Die einstweilige Verfügung der Kammer vom 14.04.2015 wird bestätigt.

2. Die Antragsgegnerin trägt die weiteren Kosten des Rechtsstreits.

Tatbestand:

1

Die Antragstellerin macht im Wege der einstweilige Verfügung einen Unterlassungsanspruch geltend, mit der der Antragsgegnerin untersagt werden soll, Anzeigen für die Vermietung von Gewerbeflächen in

München im Internet zu veröffentlichen, ohne den im Energieausweis genannten Bedarf sowie den wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes zu benennen.

2

Die Antragsgegnerin ist als Immobilienmaklerin im Großraum München tätig. Ausweislich des als Anlage AS 4 vorgelegten Screenshots vom 11.03.2015 veröffentlichte sie auf dem Portal www.i...de eine Immobilienanzeige, für die ein Energieausweis vorlag. Dieser Anzeige enthielt Angaben zu Baujahr und der Art des Energieausweises. Sie enthielt jedoch keine Angaben zum Energiebedarf und zum wesentlichen Energieträger des Gebäudes.

3

Mit dem als Anlage AS 8 vorgelegten Abmahnschreiben vom 16.03.2015 mahnte die Antragsstellerin die Antragsgegnerin wegen dieses Vorgehens ab. In der Folgezeit erschien die streitgegenständliche Immobilienanzeige, wie sich aus dem als Anlage AS 6 vorgelegten Ausdruck ergibt -erneut auf www.i...de: dieses Mal mit den Angaben aus dem Energieausweis. Aus dieser Anzeige geht hervor, dass für das betreffende Gebäude seit dem 01.07.2009 ein Energieausweis vorlag.

4

Die Kammer erließ am 14.04.2015 im Beschlusswege eine einstweilige Verfügung, mit der der Antragsgegnerin untersagt wurde, Anzeigen für die Vermietung von Gewerbeflächen in ... M. im Internet zu veröffentlichen, ohne den im Energieausweis genannten Energiebedarf sowie den wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes zu benennen.

5

Die Antragsstellerin trägt vor, sie sei zur Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs aktiv legitimiert. Ausweislich der als Anlagenkonvolut AS 2 und AS 10 vorgelegten Ausdrücke habe die Antragsstellerin seit Mai 2009 allein auf der Internetseite I...de über 60 Immobilienanzeigen und auch zuletzt mehrere gewerbliche Objekte angeboten.

6

Die Antragsstellerin beantragt,
die einstweilige Verfügung der Kammer zu bestätigen.

7

Die Antragsgegnerin beantragt,
die einstweilige Verfügung der Kammer aufzuheben und den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

8

Sie bestreitet die Aktivlegitimation der Antragsstellerin. Die Antragsstellerin gebe als Adresse ihres Unternehmens die H-Straße ... an. Ausweislich der als Anlage B 1 vorgelegten Fotos sei unter dieser Adresse jedoch eine betriebliche Tätigkeit der Antragsstellerin nicht ersichtlich. Auch eine intensive Suche über Google habe nicht erbracht, dass die Antragsstellerin aktiv tätig sei. Die Antragsstellerin missbrauche offensichtlich ihren Unternehmenszweck dazu, unberechtigte, Abmahnungen zu produzieren.

9

Im Übrigen wende sich § 16 a EnEV nur an den Verkäufer, nicht jedoch an den Makler.

10

Zur Ergänzung des Tatbestands auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen und auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 16.11.2015 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

11

Die einstweilige Verfügung der Kammer war zu bestätigen, da der Antragsstellerin der geltend gemachte Unterlassungsanspruch aus den §§ 2 I Nr. 3, IV Nr. 11 UWG i. V. m. § 16 a EnEV zusteht. Im einzelnen gilt folgendes:

12

1. Aktivlegitimation der Antragstellerin:

13

Zwischen der Antragstellerin und der Antragsgegnerin besteht ein konkretes Wettbewerbsverhältnis im Sinne des § 2 I Nr. 3 UWG. Beide Parteien sind auf dem Immobilienmarkt tätig und versuchen, gleichartige Dienstleistungen (Vermittlung von gewerblichen Mieträumen) innerhalb derselben bzw. sich zumindest überschneidender Verkehrskreise abzusetzen. Aus der Anlage AS 2 ergibt sich, dass am 24.03.2015, also im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beantragung der einstweiligen Verfügung (10.04.2015) „gut geschnittene Büroräume im schönen O. „von der Antragsstellerin angeboten wurden, und dass bei dieser Anzeige am 24.03.2015 eine Änderung (im Zweifel die Deaktivierung) vorgenommen wurde. Die Antragsstellerin war deshalb zumindest im Zeitpunkt, in dem die Abmahnung ausgesprochen und der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gestellt wurde, noch auf dem Immobiliensektor tätig.

14

2. Verstoß gegen § 16 a EnEV:

15

Die Antragsgegnerin hat durch die streitgegenständliche Anzeige gegen § 16 a EnEV verstoßen, da für die beworbene Immobilie die Angabe zum wesentlichen Energieträger für die Heizung des jeweiligen Gebäudes und die Angaben zu dem im Energieausweis genannten Baujahr der Immobilie fehlten.

16

Die Kammer folgt nicht der Auffassung der Antragsgegnerin, sie sei hinsichtlich der Informationspflichten des § 16 a EnEV als Maklerin nicht passivlegitimiert.

17

§ 16a EnEV stellt ausdrücklich auf den Verkäufer der Immobilie und nicht auf den Eigentümer ab. Dies entspricht auch dem Schutzzweck der Norm. § 16a EnEV setzt die Vorgaben von Artikel 2 IV der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 19.05.2010 um. Diese Vorschriften nomiert eine grundsätzliche Verpflichtung für die entsprechenden Angaben im Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen und knüpft dabei gerade nicht - wie dies die Antragsgegnerin suggerieren versucht- an eine Pflicht des Eigentümers an, sondern regelt, dass die Angaben in der jeweiligen Verkaufs- oder Vermietungsanzeige zu machen sind. Die Verpflichtung zur Angabe trifft deshalb den für die jeweilige Verkaufs- oder Vermietungsanzeige Verantwortlichen, was der deutsche Gesetzgeber nach Auffassung der Kammer mit dem Begriff des „Verkäufers“ zum Ausdruck gebracht hat.

18

Da die Antragsgegnerin die Anzeige aufgegeben hat und dadurch hierfür rechtlich verantwortlich war, trifft sie die Informationspflicht aus § 16 a EnEV. Sie ist als Maklerin diejenige, die den Verkauf der Immobilie betreibt oder betrieben hat und deshalb „Verkäufer“ im Sinne des §16 a EnEV.

19

Die von der Antragsgegnerin vorgenommene Auslegung würde dem Sinn und Zweck der Vorschrift und der EU - Richtlinie widersprechen, da die Verpflichtung zur Angabe des Energieausweises bei einer solchen Auslegung in den allermeisten Fällen keinerlei Wirkung entfalten würde. Gerade in Großstädten wie M. werden der allergrößte Teil der Immobilien über Makler vermittelt. Es widerspricht der Intension des Gesetzgebers, gerade diese Makler, die die Vorschriften der EnEV kennen müssen, aus der Verpflichtung zur Angabe des Energieausweises herauszunehmen.

20

3. § 16 a EnEV als Marktverhaltensregelung

21

§ 16 a EnEV ist auch dazu bestimmt, dass Marktverhalten zu Regeln. Die Kennzeichnungspflicht besteht auch im Interesse der Marktteilnehmer, insbesondere der Verbraucher. Mit der mitzuteilenden Information soll dem Verbraucher eine sachgerechte Kauf- bzw. Mietentscheidung unter Berücksichtigung umweltrelevanter Faktoren ermöglicht werden. Da mit § 16 a I EnEV für die Richtlinie 2010/31/EU in nationales Recht umgesetzt wurde, dient auch § 16 a I EnEV dem Verbraucherschutz.

22

4. Wettbewerbsrechtliche Relevanz:

23

Da es sich hier bei den Pflichtangaben nach § 16 a I EnEV um wesentliche Informationen handelt, führt eine Verletzung der Informationspflicht regelmäßig zu einer relevanten Fehlvorstellung bei den angesprochenen Verkehrskreisen und somit zu einer spürbaren Beeinträchtigung des Wettbewerbs. Darüber hinaus begründet das gesetzeswidrige Verhalten der Antragsgegnerin einen nicht zu unterschätzende Anreizwirkung für die Nachahmung durch Konkurrenten und die Antragsgegnerin verschafft sich mit der Nichtbeachtung der relevanten Vorschriften eine ihr wirtschaftlich vorteilhafte Stellung.

24

Die einstweilige Verfügung der Kammer war daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zu bestätigen.