

**Titel:**

**Wettbewerblicher Unterlassungsanspruch bei Wohnungsinserat ohne exakte Angaben zum Energieausweis**

**Normenketten:**

UWG § 4 Nr. 11, § 5a, § 8 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3

EnEV § 16a

RL 2010/31/EU Art. 12

§ 51 GKG

**Leitsätze:**

**1. Die Vorschriften über die Pflichtangaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) stellen Marktverhaltensregeln iSd § 4 Nr. 11 UWG aF (§ 3 a UWG) dar, die auf Unionsrecht beruhen. (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Im Lichte der RL 2010/31/EU sind Makler in den Anwendungsbereich des § 16a EnEV neben den dort explizit aufgeführten Gruppen der Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber einzubeziehen. (redaktioneller Leitsatz)**

**3. Die Wertangabe des Klägers zu Beginn des Verfahrens stellt ein gewichtiges Indiz für eine zutreffende Bewertung des Streitwerts dar, es sei denn, die Wertangabe hält sich nicht in objektiv vertretbaren Grenzen. (red. LS Dirk Büch)**

**Schlagworte:**

Wettbewerbshandlung, Unterlassungsanspruch, Immobilieninserat, Marktverhaltensregelung, Informationspflicht, Energiesparverordnung, Pflichtangaben, Wertberechnung bei Unterlassungsansprüchen

**Fundstellen:**

GRUR-Prax 2016, 110

GRUR-Prax 2016, 110

GRUR-RS 2016, 03641

LSK 2016, 090334

**Entscheidungsgründe**

Landgericht Traunstein

Az.: 1 HK O 3385/15

IM NAMEN DES VOLKES

Verkündet am 12.02.2016

In dem Rechtsstreit

... e.V., vertreten durch d. Geschäftsführer Jürgen R. und Sascha M-K., ...

- Klägerin

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...Limburg, Gz.: ...

gegen

...

- Beklagte

wegen eines wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsanspruchs

erlässt das Landgericht Traunstein - 1. Kammer für Handelssachen - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht W. Müller am 12.02.2016 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.01.2016 folgendes

## Endurteil

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu vollziehen an ihren Geschäftsführern, zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs in kommerziellen Medien eine Immobilienanzeige für eine Wohnimmobilie, für die zum Zeitpunkt der Anzeigenaufgabe ein Energieausweis vorliegt, vor deren Vermietung zu veröffentlichen, ohne sicherzustellen, dass diese Anzeige Angaben zu der Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 1 EnEV) und zu dem im Energieausweis genannten Baujahr des Gebäudes enthält, wenn dies geschieht wie in Immobilienanzeigen der Beklagten im ... Wochenblatt, Ausgabe vom 8.7.2015, für die Immobilie „2-Zimmer-EG-Wohnung in ..., 64 m<sup>2</sup>“, die Immobilie „2 1/2-Zimmer-Komfort-Studio-Wohnung in ... 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche“ und die Immobilie „2-Zimmer-Wohnung in ... 39 m<sup>2</sup>“, die wie folgt wiedergegeben sind:



2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 229,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p.a. hieraus seit 20.10.2015 zu bezahlen.

3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 7.500,00 € vorläufig vollstreckbar.

## Beschluss

Der Streitwert wird auf 30.000,00 € festgesetzt.

## Tatbestand

1

Der Kläger macht gegen die Beklagte einen wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsanspruch wegen dreier Immobilieninserate geltend.

2

Der Kläger ist ein nach dem Wettbewerbsrecht klagefähiger Umwelt- und Verbraucherschutzverband. Nach seiner Satzung bezweckt er unter anderem, die aufklärende Verbraucherberatung sowie den Umweltschutz in der Bundesrepublik Deutschland zu fördern. Gemäß Bescheinigung des Bundesamtes für Justiz vom 18.11.2008 ist er in die Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 UKlaG mit Wirkung zum 11.10.2004 eingetragen.

3

Die Beklagte betreibt in ... ein Makler- bzw. Immobilienunternehmen, das sich mit der Vermittlung von Häusern und Wohnungen beschäftigt, und schaltet im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit auch gewerbliche Immobilienanzeigen in Tageszeitungen.

4

In Immobilienanzeigen im ... Wochenblatt, Ausgabe vom 8.7.2015, warb sie für die Vermietung mehrerer Wohnungen, so für eine 2-Zimmer-EG-Wohnung in ..., 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum monatlichen Mietpreis von 366,00 €, für eine 2 1/2-Zimmer-Komfort-Studio-Wohnung in ..., 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum monatlichen Mietpreis von 525,00 € und für eine 2-Zimmer-Wohnung in ..., 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum monatlichen Mietpreis von 310,00 €. Wegen der Einzelheiten der Inserate wird auf die Anlage K 3 verwiesen. Die Beklagte hat in diesen Immobilienanzeigen die nach § 16a Abs. 1 EnEV vorgeschriebenen Pflichtangaben

über den Energieausweis für die beworbenen streitgegenständlichen Immobilien nicht vollständig angegeben. Sie wies darin lediglich auf das Vorhandensein eines Energieausweises, den wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes und den Endenergieverbrauch hin. Die nach § 16a Abs. 1 EnEV vorgeschriebenen Pflichtangaben zu der Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 1 EnEV) und zu dem im Energieausweis genannten Baujahr der jeweiligen Immobilie machte sie nicht.

## **5**

Mit Schreiben vom 14.7.2015 hat der Kläger die Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sowie die Zahlung der Abmahnkosten gefordert. Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlage K4 verwiesen. Die Beklagte hat hierauf nicht reagiert.

## **6**

Der Kläger ist der Ansicht, dass er einen Anspruch auf Unterlassung gemäß §§ 8 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, 4 Nr. 11, 5a UWG i. V. m. § 16a EnEV habe. § 16a EnEV sei auch bestimmt, das Marktverhalten zu regeln. Diese Vorschrift regele Informationspflichten für den Verbraucher. Damit diene § 16a EnEV dem Verbraucherschutz. Die Zuwiderhandlung sei auch wettbewerbsrechtlich relevant i. S. d. § 3 UWG. Die Zuwiderhandlung stelle ein Unterlassen wesentlicher Informationen nach § 5a Abs. 4 UWG dar.

## **7**

Nach den Grundsätzen der gebotenen richtlinienkonformen Auslegung würden auch Immobilienmakler unter Berücksichtigung der Vorgaben des Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU unter § 16a EnEV fallen. Der Begriff des „Verkäufers“ i. S. d. § 16a EnEV sei nicht eng rechtsgeschäftlich, sondern weit auszulegen. Er umfasse auch Personen, die im Namen des Verkäufers auftreten. Gegenüber dem Immobilieninteressenten trete letztlich der Immobilienmakler als Handelnder und mithin als Verkäufer/Vermieter auf. Im Rahmen der wettbewerbsrechtlichen Verkehrspflicht sei der Immobilienmakler insofern auch als (Mit)Täter bzw. Gehilfe anzusehen. Zu berücksichtigen sei, dass bei einer engen Auslegung § 16a EnEV leerlaufen würde. In der Bundesrepublik Deutschland wird der weitaus größte Anteil aller in kommerziellen Medien aufgegebenen bzw. veröffentlichten Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen für Immobilien durch gewerbliche Maklerunternehmen geschaltet bzw. veröffentlicht. Damit wäre es für den jeweiligen Immobilieneigentümer ein Leichtes, die Energieeffizienzkennzeichnungspflichten zu umgehen. Die Kontrolle des § 16a EnEV sei ordnungsrechtlich nicht gewährleistet.

## **8**

Es liege auch eine Regelungslücke im Sinne einer planwidrigen Unvollständigkeit vor, wie sich aus den Gesetzesmaterialien ergebe. So sei auch der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass § 16a EnEV der Umsetzung von Art. 12 Abs. 4 RL diene. Deshalb sei der Gesetzgeber auch davon ausgegangen, dass der Wirtschaft durch die Umsetzung ein zeitlicher Erfüllungsaufwand und durch die Verteuerung der Anzeigen ein pekuniärer Erfüllungsaufwand entstehe.

## **9**

Wegen der Einzelheiten wird auf die Klage vom 23.9.2015 sowie den Schriftsatz vom 11.1.2016 und die Replik vom 26.1.2016 jeweils mit Anlagen verwiesen.

## **10**

Der Kläger beantragt, die Beklagte zu verurteilen,

1. es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250,000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu vollziehen an ihren Geschäftsführern, zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs in kommerziellen Medien eine Immobilienanzeige für eine Wohnimmobilie, für die zum Zeitpunkt der Anzeigenaufgabe ein Energieausweis vorliegt, vor deren Vermietung zu veröffentlichen, ohne sicherzustellen, dass diese Anzeige Angaben zu der Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 1 EnEV) und zu dem im Energieausweis genannten Baujahr des Gebäudes enthält, wenn dies geschieht wie in Immobilienanzeigen der Beklagten im ... Wochenblatt, Ausgabe vom 8.7.2015, für die Immobilie „2-Zimmer-EG-Wohnung in ..., 64 m<sup>2</sup>“, die Immobilie „21/2-Zimmer-Komfort-Studio-Wohnung in ..., 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche“ und die Immobilie „2-Zimmer-Wohnung in ..., 39 m<sup>2</sup>“, die wie in Anlage K3 wiedergegeben sind,

2. an den Kläger 229,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz p. a. hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

#### **11**

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

#### **12**

Die Beklagte ist der Auffassung, dass sie als Maklerin nicht Verkäufer i. S. d. § 16a Abs. 1 EnEV und damit nicht in den gesetzlichen Personenkreis einbezogen sei, dem die Pflichtangaben des § 16a EnEV obliegen würden. § 16a EnEV sei eine Eingriffsnorm und Verstöße könnten als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden, so dass die Vorschrift eng auszulegen sei. Klar definierte Personenkreise könnten nicht im Wettbewerbsrecht eine ausweitende Interpretation erfahren. Die Beklagte ist der Meinung, dass es sich hier um ein die Privatautonomie eingreifendes Gesetz handle. Hier müssten höchste Präzisionsanforderungen bestehen. Die Energieeinsparungsverordnung beschränke Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermarktung von Immobilien, indem sie gezwungen werden, schon bei der Inserierung Offenlegungen zu treffen, eine Pflicht, die ihnen vor Inkrafttreten der Energieeinsparungsverordnung über Jahrzehnte hinweg nicht obliegen wären. Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber, Makler seien zivilrechtlich eindeutig definiert. Würden diese Begriffe nun in der Energiesparverordnung verwendet, müssten diese definitiv und absolut wörtlich genommen werden. Es widerspräche jedweder rechtlicher Systematik, wenn eine solche BGB-Normen einschränkende Verordnung andere Begrifflichkeiten wählen würde als sie das einzuschränkende BGB selbst auswerfe.

#### **13**

Die EnEV gehe zurück auf die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Diese lege aber nicht fest, wen die Verpflichtung zur Angabe der Pflichthinweise aus dem Energieausweis treffen soll.

#### **14**

Die Beklagte beruft sich auf eine Entscheidung des LG Gießen vom 11.9.2015, Az. 8 O 7/15. Soweit andere Gerichte § 16a EnEV auf den Makler anwenden, würden sich diese über den eindeutigen und klaren Wortlaut hinwegsetzen und den Grundsatz der Trennung von Judikative und Legislative verletzen.

#### **15**

Unabhängig davon erscheine der von dem Kläger benannte Streitwert von 30.000,00 € als stark überhöht. Die drei Inserate erschienen in der örtlichen Presse und die Umsätze der Beklagten seien bescheiden.

#### **16**

Wegen der Einzelheiten wird auf die Klageerwiderung der Beklagten vom 11.1.2016 und den Schriftsatz vom 28.1.2016 verwiesen.

Entscheidungsgründe

#### **17**

Die Klage ist zulässig und begründet.

#### **18**

I. 1. Der Kläger hat einen Anspruch auf Unterlassung der streitgegenständlichen Inserate durch die Beklagte gemäß §§ 8 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, 4 Nr. 11, 5a UWG i. V. m. § 16a EnEV.

#### **19**

Der Kläger ist unstreitig klagebefugt.

#### **20**

Bei § 16a EnEV handelt es sich unstreitig um eine Marktverhaltensregelung i. S. d. § 4 Nr. 11 UWG.

#### **21**

Entgegen der Ansicht der Beklagten unterliegt sie als Maklerunternehmen den Informationspflichten des § 16a EnEV bei Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien vor Verkauf und Vermietung.

#### **22**

Das Gericht folgt den überzeugenden Ausführungen des Landgerichts Würzburg in seiner Entscheidung vom 10.9.2015, Az. 1 HKO 1.046/15, Landgericht Tübingen Urteil vom 12.11.2015, Az. 20 O 60/15,

Landgericht München I Urteil vom 16.11.2015, Az. 4 HK O 6347/15 und Landgericht Münster Urteil vom 25.11.2015, Az. 21 O 87/15.

### **23**

Die gegenteilige Auffassung des Landgericht Gießen Urteil vom 11.9.2015, Az. 8 O 7/15 überzeugt dagegen nicht.

### **24**

In § 16a Abs. 1 EnEV ist für den Fall des Verkaufs nur der Verkäufer genannt, in § 16a Abs. 2 EnEV in entsprechender Anwendung der Vermieter, Verpächter und Leasinggeber. Die richtlinienkonforme Auslegung des Schutzzweckes des Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU gebietet jedoch auch eine Anwendung auf den Makler. Art. 12 Abs. 4 dieser Richtlinie sieht grundsätzlich vor, dass die Mitgliedstaaten verlangen, dass bei Verkauf oder Vermietung in den Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in den kommerziellen Medien der in dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils angegebene Indikator der Gesamtenergieeffizienz genannt wird. Dabei knüpft die Richtlinie die Informationspflicht nicht an eine Pflicht des Eigentümers oder Vermieters/Verkäufers an, sondern begründet die Angabeverpflichtung in den jeweiligen Verkaufs- und Vermietungsanzeigen. Die Umsetzung des deutschen Normgebers würde leerlaufen, wenn § 16a EnEV nicht auf Makler angewendet würde, weil - wie von der Beklagten nicht bestritten - im Immobilienbereich ein Hauptteil der beworbenen Objekte über Makleranzeigen geschaltet werden.

### **25**

Das nationale Recht ist dem Unionsrecht untergeordnet. Daher ist es im Lichte des Wortlauts und der Ziele des Unionsrechts auszulegen und anzuwenden. Aus Art. 288 Abs. 2 AEUV sowie Art 4 Abs. 3 EUV folgt die Verpflichtung, Bestimmungen des nationalen Rechts im Regelungsbereich der Richtlinie richtlinienkonform, das heißt im Lichte des Wortlauts und Zwecks der Richtlinie auszulegen. Das nationale Gericht muss also die Auslegung, des nationalen Rechts soweit wie möglich am Wortlaut und Zweck der Richtlinie ausrichten. Das impliziert eine Auslegung der Richtlinie selbst. Der Wortlaut der nationalen Regelung bildet keine Grenze (Köhler/Bornkamm, UWG Einleitung Rn. 3.13).

### **26**

Dass die richtlinienkonforme Auslegung nicht durch den Wortlaut der deutschen Regelung beschränkt ist, übersieht die Beklagte, wenn sie sich auf die Definitionen des Verkäufers, Vermieters, Verpächters im deutschen BGB beruft. Der Wortlaut des § 16a EnEV kann die richtlinienkonforme Auslegung der Begriffe Verkäufer, Verpächter, Vermieter nicht begrenzen. Wie ausgeführt ist zu berücksichtigen, dass die Richtlinie eindeutig auf die Immobilienanzeige im jeweiligen kommerziellen Medium abstellt.

### **27**

Die drei streitgegenständlichen Inserate unterfallen auch § 5a Abs. 2 und Abs. 4 UWG.

### **28**

Danach handelt unlauter, wer die Entscheidungsfähigkeit von Verbrauchern dadurch beeinflusst, dass er eine Information vorenthält, die im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände wesentlich sind. Als wesentlich im Sinne dieser Vorschrift gelten Informationen, die dem Verbraucher aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen.

### **29**

2. Die Abmahnkosten sind angemessen (§ 12 Abs. 1 Satz 2 UWG).

### **30**

Für einen Verband, dem es zuzumuten ist, typische und durchschnittlich schwer zu verfolgende Wettbewerbsverstöße zu erkennen und abzumahnern, kommt in derartigen Fällen ein Anspruch auf anteiligen Ersatz der Personal- und Sachkosten in Form einer Kostenpauschale in Betracht (Köhler/Bornkamm a. a. O. § 12 Rn. 1.98).

### **31**

Die geltend gemachten 229,34 € halten sich im Rahmen der erforderlichen Kostenpauschale.

### **32**

Der Kläger hat auch Anspruch auf Prozesszinsen im Hinblick auf die Abmahnpauschale gemäß §§ 291, 288 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Klage wurde zugestellt am 20.1.2015.

### **33**

II. 1. Die Kostenentscheidung ergibt sich nach § 91 Abs. 1 ZPO.

### **34**

2. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in § 709 ZPO.

### **35**

Bei Ziffer 1 des Tenors handelt es sich um einen Anspruch aus einer sogenannten nicht vermögensrechtlichen Streitigkeit. Die Sicherheitsleistung setzt sich hier zusammen aus den Kosten und eventuelle Vollstreckungsschäden (Zöller ZPO § 709 Rn. 5).

### **36**

Nimmt man die Kosten hier mit 5.000,00 € an, die möglichen Mehrkosten bei der Umstellung der Inserate mit etwa 2.000,00 € und setzt für den Zahlungsanspruch nach Ziffer 2 des Tenors 240,00 € an, ergibt sich eine Sicherheitsleistung von geschätzt 7.5000,00 €.

### **37**

3. Für die Streitwertbemessung ist § 51 Abs. 2, Abs. 3 GKG heranzuziehen.

### **38**

In Verfahren über Ansprüche nach dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, der Streitwert nach der sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen. Dieses hängt von der Größe und der Wirtschaftskraft des Klägers sowie der Gefährlichkeit des jeweiligen Wettbewerbsverstoßes ab (Binz/Dörndorfer/Petzold/Zimmermann, GKG, FamGKG, JVEG, 3. Aufl. 2014, § 51 Rn. 2)

### **39**

Der Kläger hat die Bedeutung der Sache mit 30.000,00 € bewertet.

### **40**

Die Wertangabe des Klägers zu Beginn des Verfahrens ist in der Regel ein gewichtiges Indiz für eine zutreffende Bewertung. Dies gilt nur dann nicht, wenn sich die Wertangabe eines Klägers nicht in objektiv vertretbaren Grenzen gehalten hat (OLG München Beschluss vom 14.1.2011, Az. 29 W 41/11).

### **41**

Der Kläger ist ein Verband, der im erheblichen Umfang auch im Lauterkeitsbereich Interessen der Verbraucher verfolgt. Zu Recht verweist der Kläger auf im Bereich der EnEV zu erwartende zu- künftige Verstöße und auf die Vermittlung hochwertiger Wirtschaftsgüter (Immobilien). Dass die Inserate in dem ... Wochenblatt erfolgten und es sich um Mietwohnungen handelte, rechtfertigt eine Herabsetzung des Streitwertes nicht. Der Streitwert ist auch nicht den von der Beklagten vorgelegten Umsatzzahlen zu vergleichen, da der Streitwert nur zur Errechnung der Kosten dient.