

UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

ANGABE DES ENERGIEVERBRAUCHS IST AUCH FÜR MAKLER PFLICHT!

BGH, Urteil vom 05.10.2017 – I ZR 232/16

In 2015 veröffentlichte die beklagte Immobilienmaklerin M in einer Zeitung Werbeanzeigen zum Verkauf eines Hauses. Dort fehlten die in § 16a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Immobilienanzeigen geregelten Pflichtangaben. Danach muss der Verkäufer eines bebauten Grundstücks, sofern ein Energieausweis vorliegt, vor dem Verkauf bei Aufgabe einer Immobilienanzeige in kommerziellen Medien sicherstellen, dass darin die Pflichtangaben (u. a. zur Art des Energieausweises und zum Endenergiebedarf oder -verbrauch des Gebäudes) angegeben werden. M wurde zur Unterlassung verurteilt. Nach erfolgloser Berufung wendet M sich hiergegen mit der Revision.

Ohne Erfolg! Der BGH bestätigt die Pflicht von Immobilienmaklern, die Pflichtangaben in von ihnen veröffentlichten Immobilienanzeigen anzuführen. Diese Pflicht ergebe sich zwar nicht direkt aus § 16a EnEV, da dieser ausdrücklich nur an Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber und gerade nicht an Immobilienmakler gerichtet ist. Die Pflicht bestehe jedoch für Immobilienmakler nach § 5a Abs. 2 des Gesetzes gegen unlauteren Wettbewerb (UWG). Danach handelt unlauter, wer im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände dem Verbraucher eine wesentliche Information vorenthält, die dieser je nach den Umständen benötigt, um eine informierte geschäftliche Entscheidung zu treffen, und deren Vorenthalten geeignet ist, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte. Nach § 5a Abs. 4 UWG gelten auch Informationen, die dem Verbraucher auf Grund unionsrechtlicher Vorgaben für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen, als wesentlich i. S. d. § 5a Abs. 2 UWG. Da die Pflichtangaben des § 16a Abs. 1 EnEV auf Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU beruhen, treffe dies auf sie zu. Sie dienen der Schaffung von Transparenz über den Energieverbrauch der beworbenen Immobilie und sind für den Verbraucher zur Entscheidung darüber, ob das Angebot für ihn von Interesse ist, erheblich.

Bedeutung für die Praxis

Sofern bei Veröffentlichung der Anzeige ein Energieausweis vorliegt, kann der Makler sich die Informationen zum Energieverbrauch mit zumutbarem Aufwand beschaffen. In diesen Fällen obliegt Maklern zwar nicht direkt nach § 16a EnEV, jedoch gem. § 5a Abs. 2 UWG i. V. m. § 16a Abs. 1 EnEV die Pflicht zur Angabe dieser Informationen. Dies gilt auch für die Bewerbung von Immobilien auf der maklereigenen Internetseite (vgl. BGH, Beschluss v. 01.02.2018 – I ZR 87/17). Verkäufer, die Immobilienmakler beauftragen, trifft hingegen direkt nach § 16a Abs. 1 EnEV die Pflicht dafür Sorge zu tragen, dass die Pflichtangaben Eingang in Immobilienanzeigen finden. Sie besteht parallel zu derjenigen der Makler aus § 5a Abs. 2 UWG.