



Fehlende Angaben zum Energieausweis in Immobilienanzeigen

Makler können abgemahnt werden

Die Streitfrage, ob allein der Eigentümer für die Pflichtangaben aus dem Energieausweis gemäß § 16a Energieeinsparverordnung (EnEV) in einer Immobilienanzeige zuständig ist oder ob Makler abgemahnt werden können, wenn diese Angaben fehlen, wurde nun durch das Landgericht Würzburg entschieden: Danach können Makler für fehlende Angaben aus dem Energieausweis wettbewerbsrechtlich abgemahnt werden, obwohl sie nach dem Wortlaut des § 16a EnEV nicht zum Adressatenkreis des Gesetzes gehören.

Der Fall: Die Deutsche Umwelthilfe (im Folgenden „Kläger“) mahnte einen Makler ab, der in einer Tageszeitung zwei Verkaufsanzeigen ohne Hinweiszur Energieverbrauch, Energieausweis und Energiebedarf aufgegeben hatte. Es fehlten für die beworbene Immobilie zudem die im vorgeschriebenen Energieausweis genannten Angaben zu dem wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes. Der Kläger forderte den Beklagten zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sowie zur Zahlung von pauschalen Abmahnkosten in Höhe von 245,00 € auf.

Das Urteil: Das Gericht gab dem Kläger recht und billigte ihm gegen den Beklagten einen Unterlassungsanspruch wegen unlauteren Wettbewerbs und einen Anspruch auf Zahlung der pauschalen Abmahnkosten zu. Der Beklagte habe durch die fehlenden Angaben gegen § 16a EnEV verstoßen

und damit eine unlautere Wettbewerbsbehandlung gemäß § 4 Nr. 11 UWG a. F. begangen. Nach Ansicht des Gerichts solle die EnEV neben dem Schutz der Umwelt ein einheitliches Schutzniveau im Bereich des Verbraucherschutzes gewährleisten und damit im Interesse der Verbraucher das Marktverhalten der Werbenden regeln. Mit der Nichtvornahme der Pflichtangaben in der Immobilienanzeige habe der Beklagte wesentliche Informationen unterlassen, die dem Verbraucher für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürften. Ein Wettbewerbsverstoß durch Unterlassung der Pflichtangaben aus dem Energieausweis führe zudem zu einer relevanten Fehlvorstellung, so dass Verbraucher oder sonstige Marktteilnehmer zu einer geschäftlichen Entscheidung veranlasst werden können, die sie andernfalls nicht

getroffen hätten. Bei dem Beklagten führe das gesetzwidrige Verhalten dazu, dass er sich eine ihm wirtschaftlich vorteilhafte, mindestens organisatorisch und arbeitszeitliche Entlastung verschafft.

Anmerkung: Die Entscheidung des LG Würzburg steht im direkten Gegensatz zu einer Entscheidung des LG Gießen (Urteil vom 11. September 2015, 8 O 7/15), wonach Immobilienmakler eben nicht verpflichtet seien, Angaben aus dem Energieausweis in ihre Werbung aufzunehmen. Bis zu einer Klärung des BGH, der bekanntlich auch stets verbraucher- und europafreundlich entscheidet, sollte jedoch der Ansicht des LG Würzburg gefolgt und weiterhin nicht auf die Pflichtangaben aus dem Energieausweis in Immobilienanzeigen verzichtet werden. Andernfalls riskiert der Makler eine wettbewerbsrechtliche Abmahnung einschließlich der zu tragenden Abmahnkosten. Außerdem sei an dieser Stelle noch darauf hinzuweisen, dass das LG Würzburg keine Entscheidung darüber traf, ob den Makler bei fehlenden EnEV-Angaben zusätzlich noch ein Bußgeld treffen kann.

RA Axel Lipinski-Mießner
www.maklerrechtsexperte.berlin

LG Würzburg, Urteil vom 10. September 2015 - 1 HK
O 1046/15 - Wortlaut Seite 329

Mieterhöhungsverlangen

Kann vom Mieter für die Zustimmung Schriftlichkeit verlangt werden?

Die Zustimmung des Mieters zum Mieterhöhungsverlangen muss nicht zwingend schriftlich erteilt werden, sondern kann auch konkludent durch Zahlung des Erhöhungsbetrages erfolgen.

Der Fall: Der Vermieter beehrte von dem Mieter die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen. Der Mieter erteilte nicht schriftlich die Zustimmung, sondern zahlte die erhöhte Miete, brachte aber sein Einverständnis auch in einer eMail an den Vermieter zum Ausdruck. Das bestätigte der Vermieter dem Mieter per eMail (verlangte jedoch offenbar noch schriftliche Zustimmung). Das nahm der Mieter zum Anlass, in einer Rück-eMail seine Zustimmung zu „bemänteln“ (mit welchem Wortlaut, ist nicht ersichtlich). Der Vermieter erhob daraufhin die Zustimmungsklage. Nach Hinweis des Amtsgerichts, die Zustimmung

des Mieters sei rechtswirksam konkludent erteilt worden, erklärten die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt.

Der Beschluss: Das AG legte nach § 91a ZPO dem Vermieter die Kosten des Rechtsstreits auf. Nach § 133 BGB sei das Zahlungsverhalten des Mieters dahin auszulegen, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung erteilt werde. Die Zustimmung müsse auch nicht zwingend schriftlich erteilt werden. Entscheidungserheblich sei, dass der Mieter zunächst unstreitig Miete im Umfang des Erhöhungsverlangens entrichtet habe. Durch seine eMail, die dem Vermieter jedenfalls

zugegangen sei, habe der Mieter seine Zustimmung zu der Erhöhungserklärung hinreichend unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht. Die – in der Tat – wenig folgerichtig anmutende Antwort des Mieters könne materiell-rechtlich allein als Anfechtung seiner vorausgegangenen Zustimmung angesehen werden. Abgesehen von dem nicht ersichtlichen Anfechtungsgrund wären aber, selbst eine Anfechtung rein theoretisch unterstellt, seine nachfolgenden Zahlungen wiederum als Bestätigung des anfechtbaren Rechtsgeschäfts nach § 144 BGB zu verstehen.

Anmerkung: Es ist nach wie vor in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum umstritten, ob der Vermieter einen Anspruch auf schriftliche Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen hat (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, § 558b Rn. 21 ff.; Schach in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, § 558 Rn. 3). Der entsprechende Anspruch des Vermieters auf schriftliche Zustimmung dürfte jedenfalls bei Verträgen bestehen, die für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen sind (§ 550 BGB).

Klaus Schach

AG Pankow/Weißensee, Urteil vom 2. Dezember
2013 - 6 C 110/13 - Wortlaut Seite 335

TREICHEL & TREICHEL
IMMOBILIENBERATUNG
Hausverwaltung für schwierige Objekte
Ersatzzustellungsververtretung · Notverwaltung

Koenigsallee 39
D-14193 Berlin Grunewald
Tel 030 - 89 50 22 92 und 93
Fax 030 - 89 50 22 97
treichel@treichel.berlin