

Makler muss in Inseraten Angaben nach §16a EnEV machen

Maklerrecht. Der Begriff „Verkäufer“ in § 16a EnEV macht deutlich, dass nicht der Eigentümer, sondern der verkaufende Makler zur Angabe des wesentlichen Energieträgers der Heizung und des im Energieausweis genannten Baujahrs der Immobilie verpflichtet ist.

LG München, Urteil vom 16. November 2015,
Az. 4 HK O 6347/15

Rechtsanwältin
Veronika Thormann
von bethge
immobilienanwälte
Bild: bethge



DER FALL

Ein Maklerunternehmen verklagte einen seiner Wettbewerber. Dieser unterließ es nämlich, die Angaben nach § 16a EnEV – die Angabe zum wesentlichen Energieträger für die Beheizung des jeweiligen Gebäudes und die Angaben zu dem im Energieausweis bezeichneten Baujahr der Immobilie – zu tätigen. Der klagende Makler verlangte von dem anderen Mak-

lerunternehmen Unterlassung dieser Geschäftspraxis nach dem UWG und erwirkte zunächst eine einstweilige Verfügung. Der beklagte Makler war allerdings der Auffassung, dass er nicht Adressat der Norm sein könne. Dies sah die Kammer des LG München I aber anders und gab dem Kläger Recht.

DIE FOLGEN

Nach Ansicht des LG München I ist die Norm so zu lesen, dass mit „Verkäufer“ nicht der Eigentümer der Immobilie gemeint ist. Die Norm richte sich vielmehr an den Makler. Somit treffe eben diesen auch die Verpflichtung zur Angabe der Information. Begründet wird die Entscheidung vor allem mit dem Sinn und Zweck der Vorschrift. Sie diene dazu, sicherzustellen, dass in Immobilienanzeigen die entsprechenden Informationen enthalten sind. Die als Umsetzung der Vorgaben von Artikel 2 IV der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamen-

tes und des Rates vom 19. Mai 2010 erlassene Vorschrift müsse daher den für die Verkaufs- oder Vermietungsanzeige Verantwortlichen verpflichten, um den gewünschten Effekt zu erzielen. Würde der Eigentümer verpflichtet, so würde die Verpflichtung zur Angabe des Energieausweises faktisch leer laufen, weil die meisten Wohnungen insbesondere in Ballungsräumen von Maklern vermittelt werden. Auch sei es die Intention des Gesetzgebers gewesen, dass der Makler, der die Vorschrift kennen müsste, aus ihr verpflichtet wird.

WAS IST ZU TUN?

Es ist Vorsicht geboten, denn die Rechtsprechung ist noch uneinheitlich. Das LG München I entschied nun hier in einer Linie mit beispielsweise den Landgerichten Berlin, Münster, Traunstein und Tübingen. Anders entschieden das LG München II am 3. Dezember 2015 (Az. 2 HK O 2089/15) sowie Anfang des Jahres das LG Berlin (Urteil vom 28. Januar 2016, Az. 52 O 204/15). Es empfiehlt sich daher, die Angaben gemäß § 16a EnEV vorsichts-

halber in die Anzeigen aufzunehmen. Anderenfalls würde man eine Unterlassungsklage von Wettbewerbern in Kauf nehmen, deren Ausgang je nach Gericht ungewiss ist, die letztlich aber immer mit Kosten verbunden ist. **ba**