



## Pressemitteilung

### Immobilienanzeigen - OLG Hamm klärt Informationspflichten im Zusammenhang mit der Energieeinsparverordnung

11. Oktober 2016

Seite 1 von 3

Wichtig für alle Geschäftsleute, die Immobilienanzeigen veröffentlichen: Wettbewerbswidrig handelt, wer als Verkäufer, Vermieter oder Verpächter zu einer Immobilie mit Energieausweis eine Immobilienanzeige ohne die gemäß § 16a Energieeinsparverordnung (EnEV) erforderlichen Pflichtangaben veröffentlicht. Aber auch Maklern kann zu untersagen sein, Anzeigen für Mietwohnungen ohne die Angaben zur Art des Energieausweises und zu dem im Energieausweis genannten Baujahr zu veröffentlichen oder Verkaufsanzeigen ohne die Angabe zum wesentlichen Energieträger. Das folgt aus zwei Urteilen des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 04.08.2016 (Az. 4 U 137/15) und vom 30.08.2015 (Az. 4 U 8/16).

Christian Nubbemeyer  
Pressedezernent

Tel. 02381 272 4925

Fax 02381 272 528

[pressestelle@olg-hamm.nrw.de](mailto:pressestelle@olg-hamm.nrw.de)

Der klagende Umwelt- und Verbraucherschutzverein aus Radolfzell nimmt einen Makler aus Rheda-Wiedenbrück (im Verfahren 4 U 137/15) und eine u.a. als Maklerin tätige Firma aus Münster (im Verfahren 4 U 8/16) auf Unterlassung von - aus seiner Sicht - wettbewerbswidrigen, weil den Informationspflichten aus § 16a EnEV nicht genügenden Immobilienanzeigen in Anspruch.

Der beklagte Makler aus Rheda-Wiedenbrück veröffentlichte im Januar 2015 in der "Neuen Westfälischen" eine Anzeige zur Vermietung einer 3-Zimmer-Wohnung in Gütersloh, ohne die Art des Energieausweises und das im Energieausweis genannte Baujahr anzugeben. Die beklagte Firma aus Münster bewarb im April 2015 in den "Westfälischen Nachrichten" den Verkauf eines Zweifamilienhauses in Gelmer und die Vermietung einer Eigentumswohnung ohne Angaben zum wesentlichen Energieträger der Gebäude. Bei der Veröffentlichung der Anzeigen lag - nach dem Vortrag der Parteien bzw. den Feststellungen des Senats - zu den beworbenen Immobilien jeweils ein Energieverbrauchsausweis vor.

Die geltend gemachten Unterlassungsansprüche waren, so die Entscheidungen des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm, begründet. Die in Frage stehenden Immobilienanzeigen genügten nicht den Anforderungen der EnEV, weil - wie vom Kläger zu Recht beanstandet - die in § 16a EnEV genannten Pflichtangaben fehlten.

Heßlerstraße 53

59065 Hamm

Tel. 02381 272-0

Zwar müsse ein Wettbewerbsverstoß der Makler, so der Senat, nicht unmittelbar daraus folgen, dass sie der Informationsverpflichtung des § 16a EnEV nicht genügt hätten. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung treffe die Informationspflicht nur den Verkäufer, den Vermieter, den Verpächter bzw. den Leasinggeber. Ob die Regelung auch auf den im Gesetz nicht genannten Makler anzuwenden sei, sei höchststrichlerlich noch nicht geklärt. Diese Frage müsse auch im vorliegenden Fall vom Senat nicht abschließend beantwortet werden.

Internet:

[www.olg-hamm.nrw.de](http://www.olg-hamm.nrw.de)



Das Veröffentlichen der Immobilienanzeigen sei vielmehr aufgrund der Regelung in § 5a Abs. 2 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) als wettbewerbswidriges Verhalten der Makler zu bewerten. Es sei wettbewerbswidrig, weil den Verbrauchern in den Anzeigen eine wesentliche Information vorenthalten werde, die sie benötigten, um eine informierte geschäftliche Entscheidung treffen zu können und deren Vorenthalten geeignet sei, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte. Die in den Anzeigen - entgegen der Vorschrift des EnEV - nicht angegebenen Informationen seien für den Verbraucher wesentlich. Das folge aus der Abwägung seiner Informationsinteressen mit dem Interesse des Maklerunternehmens, die Information nicht zu erteilen. Letzteres sei in den zu beurteilenden Fällen nicht schutzwürdig, zudem hätten die Informationen ohne unzumutbare Mehrkosten in der Immobilienanzeige mitgeteilt werden können.

Urteile des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 04.08.2016 (Az. 4 U 137/15) und vom 30.08.2016 (Az. 4 U 8/16). Der 4. Zivilsenat hat in beiden Fällen die Revision zugelassen.

Christian Nubbemeyer, Pressedezernent

#### **Hinweis der Pressestelle:**

§ 16a Energieeinsparverordnung (EnEV) - Pflichtangaben in Immobilienanzeigen - lautet wie folgt:

(1) Wird in Fällen des § 16 Absatz 2 Satz 1 vor dem Verkauf eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

1. die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Absatz 1 Satz 1,
2. den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
4. bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr und
5. bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Bei Nichtwohngebäuden ist bei Energiebedarfs- und bei Energieverbrauchsausweisen als Pflichtangabe nach Satz 1 Nummer 2 der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen.

(2) Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen zur Vermietung, Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

...



§ 5a Abs. 2 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) - Irreführung durch Unterlassen - lautet wie folgt:

Seite 3 von 3

Unlauter handelt, wer im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände dem Verbraucher eine wesentliche Information vorenthält,

1. die der Verbraucher je nach den Umständen benötigt, um eine informierte geschäftliche Entscheidung zu treffen, und
2. deren Vorenthalten geeignet ist, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte.

Als Vorenthalten gilt auch

1. das Verheimlichen wesentlicher Informationen,
2. die Bereitstellung wesentlicher Informationen in unklarer, unverständlicher oder zweideutiger Weise,
3. die nicht rechtzeitige Bereitstellung wesentlicher Informationen.