

Die Endpreisangabe bei Mietobjekten muss die Endreinigung mit umfassen

Eigener Leitsatz:

Der in der Internetanzeige genannte Mietpreis pro Woche für eine Ferienwohnung genügt nur dann den Anforderungen der Preisangabenverordnung, wenn dieser Preis alle Kosten umfasst, die obligatorisch vom Verbraucher für die angebotene Leistung zu entrichten sind. Neben dem Entgelt für die Nutzungsüberlassung gehören hierzu auch die pauschal und in jedem Fall vom Mieter zu zahlenden Kosten für die Endreinigung.

Oberlandesgericht Schleswig-Holstein

Urteil vom 22.03.2013

Az.: 6 U 27/12

Tenor:

Auf die Berufung des Verfügungsklägers wird das am 01. Juni 2012 verkündete Urteil der Kammer für Handelssachen I des Landgerichts Flensburg geändert und wie folgt neu gefasst:

Im Wege der einstweiligen Verfügung wird der Antragsgegner verurteilt, es bei Vermeidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, oder einer jeweils festzusetzenden Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu unterlassen,

im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs bei der Vermietung und/oder Vermittlung von Ferienimmobilien unter

Angaben von Mietpreisen zu werben, die nicht die Pauschalkosten für eine obligatorische Endreinigung enthalten, wenn dies geschieht wie aus der Anlage Ast1 (Bl. 7ff d.A.) ersichtlich.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Verfügungsbeklagte.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Verfügungskläger ist als branchenübergreifender Zusammenschluss von Unternehmen und Wirtschaftsorganisationen zum Zwecke der Förderung gewerblicher Interessen, insbesondere der Erhaltung eines funktionierenden Wettbewerbs und der Verfolgung von Wettbewerbsverstößen, tätig.

Der Verfügungsbeklagte ist namentlich genannt im Impressum einer am 23. Februar 2012 ausgedruckten, unter [www...de](#) veröffentlichten Vermietungsanzeige (Ast 1 – Bl. 7 ff. d.A.), in der auf den Seiten 1 – 3 verschiedene Ferienwohnungen unter Angabe von pro Woche zu zahlenden Preisen zur Vermietung angeboten werden mit dem Hinweis auf Seite 3 unten: „Zusatzkosten zu den Mietpreisen: Die Endreinigung“, die dann auf Seite 4 der Anzeige konkret beziffert werden. Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird ergänzend auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

Nach erfolgloser Abmahnung des Verfügungsbeklagten (Ast 2 – Bl. 13 d.A.) hat der Verfügungskläger diesen im Wege der einstweiligen Verfügung mit dem Antrag in Anspruch genommen, ihm – dem Verfügungsbeklagten – unter Androhung der gesetzlichen Ordnungsmittel zu verbieten, im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs bei der Vermietung und/oder Vermittlung von Ferienwohnungen unter Angabe von Preisen zu werben, die nicht sämtliche obligatorischen Kostenpositionen, insbesondere solche für eine obligatorische Endreinigung, umfassen.

Der Verfügungsbeklagte hat zum Einen seine Passivlegitimation in Abrede gestellt mit der Begründung, dass er das seit 1. Januar 2011 von seiner Ehefrau geführte Gewerbe (Vermietung von Ferienwohnungen) am 31. Dezember 2010 aufgegeben habe. Er hat weiter gemeint, der Inhalt seiner Internetanzeige sei nicht wettbewerbswidrig.

Nachdem das Landgericht zunächst die vom Verfügungskläger beantragte einstweilige Verfügung mit Beschluss vom 21. März 2012 erlassen hatte, hat es diese auf den Widerspruch des Verfügungsbeklagten mit dem angefochtenen Urteil aufgehoben und den Verfügungsantrag abgewiesen.

Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, die streitgegenständliche Werbeanzeige stelle keinen Verstoß gegen die Bestimmung des § 1 Abs. 1 PAngV und damit keine unlautere geschäftliche Handlung im Sinne der §§ 4 Nr. 11, 3 Abs. 1, 5 a Abs. 2, 3 Abs. 2 UWG dar. Eine Angabe des Endpreises sei schon deshalb nicht möglich, weil ein solcher Endpreis bei Ungewissheit über die Dauer der Mietzeit und die Höhe der Endreinigungskosten (55,00 €/ohne Haustier oder 75,00 €/mit Haustier) nicht bestimmt werden könne. Die einzelnen Preisbestandteile seien in der Anzeige aufgeführt und hinreichend deutlich gemacht.

Dagegen richtet sich die Berufung des Verfügungsklägers, mit der er seinen Unterlassungsantrag weiter verfolgt. Zur Begründung wiederholt und vertieft er sein erstinstanzliches Vorbringen und hält insbesondere weiter daran fest, dass die Gestaltung der Werbung des Verfügungsbeklagten gegen § 4 Nr. 11 UWG i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV und gegen § 5a Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3 UWG verstoße, weil in der Anzeige die Mietpreise und die Kosten der Endreinigung nicht zusammengerechnet und kein einheitlicher Preis als Endpreis im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV ausgewiesen sei.

Der Verfügungskläger beantragt,

unter Abänderung des am 01.06.2012 verkündeten und am 05.06.2012 zugestellten Urteils der Kammer für Handelssachen I des Landgerichts Flensburg (6 0 27/12) wird der Beklagte verurteilt, es bei Vermeidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, oder einer jeweils festzusetzenden Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, zu unterlassen,

im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs bei der Vermietung und/oder Vermittlung von Ferienimmobilien unter Angabe von Mietpreisen zu werben, die nicht sämtliche obligatorischen Kostenpositionen, insbesondere solche für eine obligatorische Endreinigung, umfassen, wenn dies geschieht wie aus der Anlage Ast 1 (Bl. 8ff.) ersichtlich.

Der Verfügungsbeklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Verfügungsbeklagte verteidigt das angefochtene Urteil, wiederholt und vertieft seine in erster Instanz begründete Rechtsansicht, dass ein Verstoß gegen die Preisabgabenverordnung nicht vorliege, weil ein Endpreis ohne Angaben zur genauen Mietzeit, Anzahl der Personen und Mitnahme eines Haustieres nicht zu beziffern sei und der Verbraucher, der den zu zahlenden Mietpreis aufgrund der Angaben in der Anzeige selbst errechnen könne, durch eine Einbeziehung der Kosten für die Endreinigung mit dem Wochenmietpreis in Bezug auf die Transparenz der Preisgestaltung nicht besser gestellt werde. Jedenfalls führe ein eventueller Verstoß gegen die PAngV nicht zu einer spürbaren Beeinträchtigung des Wettbewerbs.

II.

Die Berufung des Verfügungsklägers ist begründet. Das landgerichtliche Urteil ist zu ändern, denn die zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen eine andere Entscheidung (§

513 Abs. 1 ZPO).

1. Der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung ist zulässig.

a) Der Antragsteller ist antragsbefugt im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 UWG (Köhler/Bornkamm UWG 31. Aufl. 2013 Einl. Rn. 2.28 und 2.29).

b) Der Unterlassungsantrag ist auch hinreichend bestimmt und genügt den Anforderungen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Jedenfalls bei Heranziehung der Klagebegründung und des weiteren Sachvortrags des Verfügungsklägers ergibt die Auslegung seines Antrages, dass es ihm bei den im „Mietendpreis“ notwendig zu berücksichtigenden Kostenbestandteilen nicht um sämtliche obligatorischen Kosten geht, die nur unter bestimmten Konstellationen anfallen (z. B. höherer Mietpreis, wenn Hunde oder Katzen mitgebracht werden), sondern nur um solche, die pauschal und – unabhängig von Art und Dauer der Nutzung – in jedem Fall vom Mieter zu zahlen sind. Das sind im vorliegenden Verfahren die Kosten für die Endreinigung.

2. Der Antrag des Verfügungsklägers ist auch begründet.

Der Verfügungskläger hat einen nach §§ 8, 3, 4 Nr. 11 UWG i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV begründeten Verfügungsanspruch dargelegt und glaubhaft gemacht (§§ 936, 920 Abs. 2, 294 ZPO).

a) Der im Impressum der beanstandeten Internetwerbung genannte Verfügungsbeklagte ist passivlegitimiert. Der Verfügungskläger hat die Verantwortlichkeit des Verfügungsbeklagten als Zuwiderhandelnden im Sinne des § 8 Abs. 1 UWG für die beanstandete Internetwerbung unter der Internetadresse www...de vom 23.02.2012 (Anlage Ast 1 Bl. 7 ff. d.A.) ausreichend glaubhaft gemacht. Demgegenüber sind der Sachvortrag des Verfügungsbeklagten und die hierzu vorgelegten Unterlagen nicht geeignet, dies zu widerlegen. Der Verfügungskläger hat glaubhaft gemacht, dass der Verfügungsbeklagte eine eigene

geschäftliche Handlung i.S.d. § 2 Abs. 1 Nr. 1 UWG vorgenommen hat. Die Namensangabe im Impressum verfolgt den Zweck, Nutzern der vorgenannten Internetseite darüber Auskunft zu erteilen, wer Ansprechpartner für die Internetanzeige ist. Ob der im Impressum Genannte zugleich Inhaber des Gewerbes ist, ist in diesem Zusammenhang nicht von Belang (vgl. OLG Bamberg, Urt. vom 11.05.2011, 3 U 20/11, zit. nach juris). Derjenige, der durch sein Handeln im geschäftlichen Verkehr in einer ihm zurechenbaren Weise die Gefahr eröffnet, dass Dritte (in diesem Falle die für die Vermietung verantwortliche Person) Interessen von Marktteilnehmern verletzen, die durch das Wettbewerbsrecht geschützt sind, kann eine unlautere Wettbewerbshandlung begehen, wenn er diese Gefahr nicht im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren begrenzt (BGH GRUR 2007, 890 Tz. 22).

b) Ein Verfügungsanspruch nach §§ 8, 3, 4 Nr. 11 UWG i. V. m. §§ 1 Abs. 1 Satz 1 Altern. 2 PAngV liegt vor.

Der Verfügungsbeklagte hat durch die beanstandete Werbung gegen § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV verstoßen, weil er in seiner Internetanzeige mit Mietpreisen geworben hat, die nicht das für sein Leistungsangebot in jedem Fall insgesamt zu zahlende Entgelt enthalten.

Grundsätzlich ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV der Preis anzugeben, der einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile zu zahlen ist (Endpreis). Diese Vorschrift stellt eine Marktverhaltensregelung dar, die dazu bestimmt ist, im Interesse der Marktteilnehmer das Marktverhalten zu regeln. Gegen diese dem Schutz der Verbraucher und der Förderung des Wettbewerbs dienende Vorschrift, die dem Verbraucher Klarheit über die Preise und deren Gestaltung verschaffen und zugleich verhindern will, dass der Verbraucher seine Preisvorstellungen anhand untereinander nicht vergleichbarer Preise gewinnen muss (vgl. BGH Urt. vom 6.06.1991 – I ZR 291/89, zit. nach juris, Köhler/Bornkamm, PAngV Vorb. Rn. 2, 30. Aufl. 2012), verstößt die

streitgegenständliche Werbung des Verfügungsbeklagten. Aus Sicht des Verbrauchers beinhaltet nämlich das auf Überlassung einer Ferienwohnung gerichtete Preisangebot des Vermieters die Gesamtheit der von ihm zu erbringenden Leistungen, auf deren Inanspruchnahme kein Mieter verzichten kann, wie z. B. die zwingend von ihm in Anspruch zu nehmende Endreinigung (BGH a. a. O.) Im Einzelnen:

aa) Die Voraussetzungen, unter denen eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Bildung eines Endpreises nach § 1 Abs. 1 PAngV anzuerkennen ist, liegen nicht vor.

Die Angabe eines Endpreises kann – anerkannt – entfallen, wenn dieser wegen der Zeit- und Verbrauchsabhängigkeit einzelner Preiskomponenten nicht gebildet werden kann. Das gleiche gilt, wenn die Berechnung einzelner Preiskomponenten von Kriterien abhängt, die der Verbraucher im Einzelfall erfüllt oder nicht, wie z.B. von der Anzahl die Wohnung nutzender Personen oder vom Mitbringen eines Haustieres. Für diese fakultativen Kostenpositionen können Endpreise im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV nicht angegeben werden. Der Anbieter ist in Fällen noch nicht zu beziffernder Kostenpositionen auch nicht verpflichtet, aus den bei Vertragsschluss bereits feststehenden Preisbestandteilen einen Teilgesamtpreis zu bilden (BGH Urteil vom 8.10.98, I ZR 7/97, NJW 1999, 211).

Die Bildung eines solchen Teilgesamtpreises steht hier jedoch in Bezug auf die in Streit stehende Angabe eines pro Woche zu zahlenden Mietpreises nicht in Rede. Der Verfügungskläger macht vielmehr zu Recht geltend, dass dieser in der Internetanzeige genannte Preis (Mietpreis pro Woche) nicht den Anforderungen der Preisangabenverordnung genügt, denn auch dieser Preis muss alle Kosten umfassen, die obligatorisch vom Verbraucher für die angebotene Leistung zu entrichten sind (BGH GRUR 2004, 435, 436). Neben dem Entgelt für die Nutzungsüberlassung gehören hierzu auch die pauschal und in jedem Fall vom Mieter zu zahlenden Kosten für die Endreinigung. Die Verpflichtung zur Übernahme dieser Kosten

hängt nicht davon ab, ob die Wohnung für eine oder für mehrere Wochen gemietet wird. Gründe, einen solchen, die Kosten für die Endreinigung enthaltenden Endpreis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Werbung noch nicht bilden zu können, sind nicht ersichtlich.

bb) Die vom Verfügungskläger beanstandete, gemäß § 4 Nr. 11 UWG unlautere Handlung des Verfügungsbeklagten ist auch geeignet, die Interessen von Mitbewerbern und Verbrauchern spürbar zu beeinträchtigen, § 3 Abs. 1 UWG.

Die im Einzelfall zu bestimmende Bagatellgrenze nach § 3 Abs. 1 UWG ist vorliegend schon deshalb überschritten, weil die Angaben in der in Streit stehenden Internetanzeige nicht nur in geringfügigem Umfang gegen die Verpflichtung zur Angabe eines Endpreises verstoßen. Dass die Internetanzeige des Verfügungsbeklagten auf Seite 3 unten und Seite 4 oben den Hinweis enthält:

„Zusatzkosten zu den Mietpreisen: Die Endreinigung“

steht der Feststellung einer spürbaren Verletzung der in § 1 Abs. 1 PAngV genannten Voraussetzungen nicht entgegen.

Ein geringfügiger Verstoß wäre beispielsweise anzunehmen, wenn bei einer Werbung in einer übersichtlich gestalteten Anzeige der Verbraucher alle genannten Preise als Bestandteile der Endpreise ohne Weiteres einander zuordnen und die Endpreise ohne Schwierigkeiten berechnen kann (BGH GRUR 2004, 435, 436; Köhler/Bornkamm, UWG, 31. Aufl. 2013 § 3 Rn. 147a).

Hier liegt der Fall anders. Der in der Internetanzeige gegebene Hinweis auf die neben dem Mietpreis zu zahlenden Kosten für die Endreinigung findet sich schon räumlich so weit entfernt von den Angaben zu den Mietpreisen, dass eine eindeutige Zuordnung nicht ohne Weiteres möglich ist. Weiter wird dem Verbraucher ein Preisvergleich dadurch erschwert, dass es auf Seite 3 in der Mitte der Internetanzeige – also vor der Angabe zusätzlich anfallender Kosten für die

Endreinigung – heißt:

„Die Preise in der Hauptsaison sind Endpreise für Vollbelegung“,

was mit der Definition „Endpreis“ in § 1 Abs. 1 PAngV ersichtlich nicht in Einklang steht und geeignet ist, den Verbraucher in die Irre zu führen, weil er nach diesem Satz nicht damit rechnen muss, mit weiteren Kosten für die Anmietung der Wohnung belastet zu werden.

Schließlich ist die beanstandete Werbung auch geeignet, die Interessen von Mitbewerbern erheblich zu beeinträchtigen. Denn die im Internet mögliche „Produktsuche“ nach bestimmten Kategorien, etwa „Höchstpreisen“, kann dazu führen, dass Anbieter vergleichbarer Wohnungen, die einen der PAngV genügenden Endpreis genannt haben, wegen dessen Höhe mit ihrer Anzeige in der Liste der Internetseiten nicht auftauchen.

cc) Die in § 8 Abs. 1 Satz 1 UWG geforderte Wiederholungsgefahr liegt vor. Sie wird wegen der vom Verfügungsbeklagten zu verantwortenden unlauteren Internetwerbung vermutet und nicht durch dessen Behauptung ausgeräumt, das Vermietungsgewerbe auf seine Ehefrau übertragen zu haben. Gibt der Verletzer seine Geschäftstätigkeit auf, lässt dies die Wiederholungsgefahr nicht entfallen, es sei denn, es ist auszuschließen, dass dieser denselben oder einen ähnlichen Geschäftsbetrieb wieder aufnimmt (Köhler/Bornkamm, aaO., § 8 Rn. 1.39a). Weder ist auszuschließen, dass der Verfügungsbeklagte den Geschäftsbetrieb selbst wieder aufnimmt, noch ist auszuschließen, dass der Verfügungsbeklagte für seine Ehefrau erneut Vermietungsanzeigen in das Internet einstellt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Der Inhalt der einstweiligen Verfügung konkretisiert auf der Grundlage des gestellten Antrages das zur Erreichung des Sicherungszwecks Erforderliche (§ 938 ZPO). Auf die Pflicht des

Verfügungsbeklagten, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, hat diese Konkretisierung keinen Einfluss.

Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedurfte es nicht (Vollkommer in Zöllner ZPO, 29. Aufl. 2012, § 929 Rn. 1).