

Immobilienanzeige muss Restlaufzeit des Erbbaurechts beinhalten

Landgericht Karlsruhe

Urteil vom 07.02.2014

Az.: 14 O 77/13 KfH III

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Vermeidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, einer Ordnungshaft oder einer Ordnungshaft bis zu 6 Monaten (Ordnungsgeld im Einzelfall höchstens EUR 250.000, Ordnungshaft insgesamt höchstens 2 Jahre, zur Vollstreckung an dem Geschäftsführer) zu unterlassen,

im geschäftlichen Verkehr

a) gegenüber Letztverbrauchern auf der Grundlage eines Erbbaurechtes bestehende Immobilien anzubieten oder zu bewerben, ohne gleichzeitig die verbleibende Laufzeit des Erbbaurechtes anzugeben

und/oder

b) gegenüber Letztverbrauchern auf der Grundlage eines Erbbaurechtes bestehende Immobilien unter Angabe von Preisen anzubieten oder zu bewerben, ohne gleichzeitig die Höhe des Erbbauzinses anzugeben.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 219,35 EUR zuzüglich Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen

Basiszinssatz seit 22.10.2013 zu zahlen.

3. Die Beklagte träge die Kosten des Rechtsstreits.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000 EUR vorläufig vollstreckbar.

5. Der Streitwert wird festgesetzt auf 10.000 EUR.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Unterlassung wettbewerbswidriger Werbung im Zusammenhang mit Angaben zu einem Erbbaurecht.

Die Klägerin ist eine Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs, die Beklagte eine Immobiliengesellschaft, die zum Sparkassenverbund gehört und als Immobilienvermittler Dienstleistungen anbietet. Auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de bot die Beklagte eine Wohnung in einem Gebäude an, das sich auf einem Erbbaugrundstück befindet. Dabei waren weder die verbleibende Dauer des Erbbaurechts noch der vom Erwerber zu tragende Erbbauzins angegeben. Auch der freie Text in der Objektbeschreibung enthielt solche Angaben nicht, obwohl dies möglich war.

Die Klägerin trägt vor,

die fehlende Angabe der verbleibenden Laufzeit eines Erbbaurechts stelle nach § 5a Abs. 2 UWG eine wettbewerbswidrige Irreführung durch Unterlassen dar, da es sich dabei wegen § 12 Abs. 2 und 3 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) um eine wesentliche Information im Sinne des § 5a Abs. 2 UWG handle. Die fehlende Angabe des Erbbauzins verstoße gegen § 1 Abs. 1 Satz 1 Preisangabenverordnung (PAangV). Zu den sonstigen Preisbestandteilen im Sinne dieser Vorschrift zählten auch Entgelte für Leistungen für Dritte, die zwangsläufig anfallen, was auf den Erbbauzins zutreffe. Die fehlende Angabe des Erbbauzinses stelle zudem eine

wettbewerbswidrige Irreführung durch Unterlassen nach §§ 3 Abs. 1, 5a Abs. 2 und 4 UWG dar, da auch der Erbbauzins eine wesentliche Information sei, die dem Verbraucher nicht vorenthalten werden dürfe. Ein Fehlverhalten von Dienstleistern müsse sich die Beklagte gem. § 8 Abs. 2 UWG zurechnen lassen. Wenn tatsächlich die immobilenscout24.de-Schnittstelle die entsprechenden Daten nicht separat erfasse, die Beklagte aber eine Software einsetzte, die hier für eigene Felder vorsehe, habe die Beklagte bei der Software darauf achten müssen, dass diese die Daten zum Beispiel automatisch im Freitext einfüge.

Die Klägerin beantragt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Vermeidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, einer Ordnungshaft oder einer Ordnungshaft bis zu 6 Monaten (Ordnungsgeld im Einzelfall höchstens EUR 250.000, Ordnungshaft insgesamt höchstens 2 Jahre, zur Vollstreckung an dem Geschäftsführer) zu unterlassen,

im geschäftlichen Verkehr

a) gegenüber Letztverbrauchern auf der Grundlage eines Erbbaurechtes bestehende Immobilien anzubieten oder zu bewerben, ohne gleichzeitig die verbleibende Laufzeit des Erbbaurechtes anzugeben

und/oder

b) gegenüber Letztverbrauchern auf der Grundlage eines Erbbaurechtes bestehende Immobilien unter Angabe von Preisen anzubieten oder zu bewerben, ohne gleichzeitig die Höhe des Erbbauzinses anzugeben.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 219,35 EUR zuzüglich Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen

Basiszinssatz seit 22.10.2013 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt Klageabweisung.

Die Beklagte trägt vor,

im Exposé selbst, das Interessenten erhielten, sobald sie sich bei der Beklagten meldeten, seien die als fehlend gerügten Angaben vorhanden. Für die Bewerbung von Objekten würden die Angebote durch die Beklagten auf einer Vielzahl von einschlägigen Internet-Plattformen veröffentlicht. Dazu verwende die Beklagte eine Immobiliensoftware der xxx-Spezialsoftware GmbH, die auch selbst das Immoportal www.immopool.de betreibe. Die per „Klick“ freigegebenen Objektdaten würden online an den Immoportal-Server übertragen und dort vollautomatisch für die Präsentation im Internet aufbereitet. Gleichzeitig würde die Werbung an eine Fülle weiterer Portale übertragen und dort veröffentlicht. Auch diese Aufgabe habe die xxx-Spezialsoftware GmbH auf der Grundlage eines zwischen ihr und der Beklagten bestehenden Dienstleistungsvertrages übernommen. In der Eingabemaske der Software zur Objektbeschreibung seien Felder für die Höhe des Erbbauzinses und dessen Laufzeit vorhanden und im streitgegenständlichen Fall auch ausgefüllt worden. Die von der Beklagten ausgefüllten Detailfelder zur Erbpacht seien an Immoportal übertragen worden, ohne dort allerdings angezeigt zu werden. Eine Anzeige sei nur bei Grundstücken, nicht hingegen bei Eigentumswohnungen programmiert gewesen. Die xxx-Spezialsoftware-GmbH habe insoweit Änderungen an der Software vorgenommen, sodass bezüglich des von ihr selbst betriebene Portals das Problem behoben sei. Zur Übertragung der Objektdaten zu andern Immobilienportalen nutze die Beklagte die Dienstleistung der „MS“. Die MS diene zur automatischen Übertragung von Immobilienangeboten zu anderen Immobilienportalen wie etwa [immobilienscout24](http://immobilienscout24.de), sodass ein zusätzlicher Aufwand bei diesen Portalen entfalle. Eine Belieferung von [immobilienscout24](http://immobilienscout24.de) sei ausschließlich über eine bestimmte Schnittstellendefinition möglich, welche bei

Erbbaurechten lediglich das Erbpacht-Datenfeld „Dauer in Jahren“ bei Kaufgrundstücken übertrage. Bei Eigentumswohnungen werde die Angabe der Höhe des Erbbauzinses systembedingt ebenso wenig übertragen wie das Erbpacht-Datenfeld „Dauer in Jahren“. Die Plattform immobilenscout24.de sehe keine Schnittstelle für die Übertragung von Erbpachtdateien vor, wenn es sich nicht um Kaufgrundstücke handele. Bei der gegebenen Sachlage sei folglich ein unlauteres Verhalten der Beklagten ausgeschlossen. Da es auf der Plattform www.immobilienscout24.de keine Felder für die Höhe des Erbbauzinses und dessen Laufzeit bei Eigentumswohnungen gebe, könne sich die Beklagte gegenüber Mitbewerbern auch keinen Wettbewerbsvorteil verschaffen. Ein Verstoß gegen § 1 Abs.1 Satz 1 PAngV und damit zugleich ein Wettbewerbsverstoß liege nicht vor, da die genannte Vorschrift der Preisangabenverordnung eine wertneutrale Ordnungsvorschrift sei, deren Verletzung erst dann wettbewerbswidrig sei, wenn der Verletzer dem preisangabenrechtlichen Gebot bewusst und planmäßig zuwiderhandele.

Die Beklagte hat der xxx-Spezialsoftware GmbH den Streit verkündet. Im Übrigen wird verwiesen auf die gewechselten Schriftsätze der Parteivertreter nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.01.2014.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klägerin kann von der Beklagten die begehrten Unterlassungen verlangen, §§ 8 Abs. 1 und 3 Nr. 2, 3, 5a Abs. 2, 4 Nr. 11 UWG i.V.m. 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV.

1. Bei der Klägerin handelt es sich um einen rechtsfähigen Verband zur Förderung gewerblicher oder selbständiger beruflicher Interessen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 UWG, weshalb die Klägerin klagebefugt und anspruchsberechtigt ist

(BGH GRUR 1997, 758, 759 – Selbst ernannter Sachverständiger; Köhler/Bornkamm, UWG, 31. Aufl., § 8, Rn. 3.43).

2. Die fehlende Angabe der Laufzeit des Erbbaurechtes in der Werbung der Beklagten stellt einen Verstoß gegen § 5a Abs. 2 UWG dar.

a) Bei der Laufzeit des Erbbaurechts handelt es sich um eine Information, die im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände wesentlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 1 ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche ein Bauwerk zu errichten (Erbbaurecht). Gemäß § 12 Abs. 1 und 2 ErbbauRG i.V.m. § 95 BGB sind die Bestandteile des Erbbaurechts, insbesondere ein Bauwerk, während dessen Dauer zwar Bestandteil des Erbbaurechts, nicht aber des Grundstücks. Erlischt allerdings das Erbbaurecht, werden die Bestandteile des Erbbaurechts Bestandteile des Grundstücks, § 12 Abs. 3 ErbbauRG. Der Eigentümer des Grundstücks erlangt daher mit dem Untergang des Erbbaurechts das Eigentum an den Bestandteilen, insbesondere an einem Bauwerk, das der Inhaber des Erbbaurechts verliert. Die Wirkungen des Erlöschens des Erbbaurechts ist daher so einschneidend, dass es sich bei der verbleibenden Dauer des Erbbaurechts naturgemäß um eine ganz wesentliche Information für einen potentiellen Erwerber handelt.

b) Die Beklagte hat eine nach § 3 UWG unzulässige geschäftliche Handlung vorgenommen. Dem steht nicht entgegen, dass die Beklagte nach ihrem Vortrag die Eingabemaske vollständig ausgefüllt habe und die Daten nur deshalb nicht vollständig in die Werbung übernommen worden seien, weil die Beklagte eine Software verwendet habe, die eine Übermittlung der Dauer des Erbbaurechts nicht vorsehe.

aa) Die auf Unterlassung gerichtete Haftung eines Werbenden ist nach § 8 Abs. 1 UWG grundsätzlich verschuldensunabhängig ausgestaltet. Wer eine geschäftliche Handlung im Sinne der Vorschrift vorgenommen hat, wurde von der Rechtsprechung dahin gehend definiert, dass Täter ist, wer den objektiven Tatbestand einer Zuwiderhandlung im Sinne des § 3 oder § 7 UWG adäquat kausal verwirklicht (BGH GRUR 2008, 530, Tz. 21 ff. – Nachlass bei der Selbstbeteiligung; GRUR 2011, 340, Tz. 30 – Irische Butter).

bb) Vorliegend hat die Beklagte die von der Klägerin beanstandete Werbung mit der darin enthaltenen Zuwiderhandlung adäquat kausal herbeigeführt. Dass sie dabei eine Software der Streitverkündeten verwendet habe, die eine vollständige Anzeige aller eingegebenen Daten auch bei Eigentumswohnungen nicht erlaubt, fällt ebenso in den lauterkeitsrechtlichen Verantwortungsbereich der Beklagten wie die Übertragung solcher Daten an ein Immobilienportal, das aufgrund seiner Schnittstellendefinition nicht in der Lage ist, sämtliche eingegebenen Daten zu verarbeiten und anzuzeigen. Auch in einem automatisierten Datenverarbeitungsprozess war die Beklagte gehalten, das Ergebnis ihrer Eingaben und damit das Produkt ihrer Werbung auf Vollständigkeit zu überprüfen.

c) Diesem Verstoß steht auch weder entgegen, dass die Beklagte Interessenten ein Exposé mit allen Informationen zusende, noch dass auf der Plattform immobilienscout24.de die als fehlend beanstandeten Informationen grundsätzlich nicht angezeigt werden könnten, sodass gegenüber Mitbewerbern kein Wettbewerbsvorteil entstehen könne. Denn zum einen besteht der Wettbewerbsvorteil gegenüber Mitbewerbern ungeachtet der späteren Übersendung eines Exposés bereits darin, dass solche potentiellen Kunden durch die beanstandete Werbung schon in einer Weise für die Eigentumswohnung interessiert werden, dass sie überhaupt ein Exposé anfordern. Zum anderen besteht unstreitig die Möglichkeit, die erforderlichen Informationen über das Erbbaurecht in den Fließtext der Objektbeschreibung

einzuarbeiten, was auch Mitbewerber der Beklagten vorgenommen haben können. Zutreffend weist die Klägerin im Übrigen darauf hin, dass eine materiell wettbewerbswidrige Werbung nicht allein dadurch zulässig wird, dass ein Immobilienportal, bei dem es sich um den Marktführer handelt, eine unzureichende Schnittstelle für die Datenverarbeitung bereit hält.

3. Die fehlende Angabe der Höhe des Erbbauzinses in der Werbung der Beklagten stellt ebenfalls einen Verstoß gegen § 5a Abs. 2 UWG, darüber hinaus auch einen Verstoß gegen § 4 Nr. 11 UWG i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV dar.

a) Auch bei der Höhe des Erbbauzinses handelt es sich unzweifelhaft um eine Information, die im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände wesentlich ist, § 5a Abs. 2 UWG. Denn es geht dabei um regelmäßige Zahlungen, die der Erbbauberechtigte über die Jahre hinweg an den Erbbaubelasteten zu leisten hat, § 9 ErbbauRG, und die daher einen beträchtlichen wirtschaftlichen Wert erreichen können.

b) Das Unterlassen der Angabe des Erbbauzinses verstößt ebenso gegen § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV, da die Werbung der Beklagten den Endpreis nicht aufführt.

aa) Zu diesem Endpreis gehören als sonstige Preisbestandteile auch die Entgelte für die Leistungen Dritter, die zwangsläufig in Anspruch genommen werden müssen. Der wiederkehrende Erbbauzins ist ein solches Entgelt für Leistungen des Erbbaubelasteten.

bb) Entgegen der Auffassung der Beklagten stellt die Preisangabenverordnung, insbesondere dessen § 1 Abs. 1 Satz 1, auch eine Marktverhaltensregelung im Sinne des § 4 Nr. 11 UWG dar (BGH GRUR 2009, 1180, Tz. 24 – 0,00 Grundgebühr; GRUR 2010, 652, Tz. 11 – Costa del Sol; WRP 2012, 1384, Tz. 9 – Preisverzeichnis bei Mietwagenangebot; Köhler/Bornkamm, a.a.O., Vorb PAngV, Rn. 6).

Mit den genannten Entscheidungen hat der Bundesgerichtshof

seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, mit der er noch eine wertneutrale Ordnungsvorschrift angenommen hatte (Nichtannahmebeschluss zum Urteil des OLG Hamm vom 15.03.1988, GRUR 1989, 362).

cc) Entgegen der Auffassung der Beklagten ist auch die Spürbarkeitsschwelle durch den vorliegenden Verstoß überschritten.

Soweit der Bundesgerichtshof in einigen Entscheidungen zu einem abweichenden Ergebnis gelangt ist, beruht dies auf nicht vergleichbaren Fallgestaltungen, so z.B., wenn der fehlende Endpreis ohne weiteres aus dem angegebenen Quadratmeterpreis und der angegebenen Größe des Objekts berechnet werden kann (BGH GRUR 2001, 258 – Immobilienpreisangaben) oder bei einer zu hohen Preisangabe einer einzelnen Ware in einem Supermarkt am Regal (BGH GRUR 2008, 442 – Fehlerhafte Preisauszeichnung). Vorliegend geht es aber um fehlende Preisbestandteile, die sich der potentielle Kunde gerade nicht aus dem Zusammenhang erschließen kann und die die Möglichkeit des Preisvergleichs erschweren (vgl. Köhler/Bornkamm, a.a.O., § 3 UWG, Rn. 147a, m.w.N.).

Jedenfalls für den Verstoß gegen § 5a UWG gilt zudem: Da die fehlenden Informationen wesentlich sind, ist auch ohne weiteres von einer Spürbarkeit im Sinne einer geschäftlichen Relevanz gemäß §§ 5a Abs. 2, 3 Abs. 2 Satz 1 UWG auszugehen (hierzu Köhler/Bornkamm, a.a.O., § 5a, Rn. 55 ff.).

4. Aufgrund der erfolgten Verstöße wird die Wiederholungsgefahr vermutet.

II.

Darüber hinaus kann die Klägerin von der Beklagten auch die Zahlung von 219,35 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinnsatz verlangen, § 12 Abs. 1 Satz 2 UWG, §§ 286 Abs. 1, 280 Abs. 1, 291, 288 Abs. 1 BGB.

Die Entscheidung über die Androhung von Ordnungsmitteln beruht auf § 890 Abs. 2 ZPO, die Kostenentscheidung auf § 91 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf 709 ZPO. Der Streitwert wurde gemäß § 63 Abs. 2 GKG festgesetzt.