Immobilienportalbetreiber kann für fehlerhafte Energiekennzeichnungen haftbar gemacht werden

Landgericht Düsseldorf

Urteil vom 19.08.2016

Az.: 38 O 31/16

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu vollziehen an ihrem Vorstand, zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs Anzeigen für Immobilien, für die zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt, vor deren Verkauf zu veröffentlichen, ohne sicherzustellen, dass die Immobilienanzeigen die gemäß § 16a EnEV erforderliche Pflichtangabe zum Endenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch und zur Art des Energieausweises enthalten, wenn dies geschieht wie auf der Homepage der Beklagten am 00.00.0000 und wiedergegeben im Anlagenkonvolut K 2a.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 229,34 € zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 6. Januar 2016 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00

€ vorläufig vollstreckbar. Die Sicherheitsleistung kann durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Bank oder Sparkasse erbracht werden.

Tatbestand

Der Kläger ist ein Verein, der in die Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagegesetzes eingetragen ist.

Die Beklagte hält an einer Vielzahl ihrer Konzerngesellschaften Beteiligungen, die ihrerseits Immobiliengeschäfte jedweder Art betreiben. Sie unterhält im Internet die Plattform „A G“, auf der Interessenten Wohnungsangebote der Eigentümergesellschaften in ganz Deutschland einsehen können.

Unter dem Datum des 00.00.0000 hat der Kläger eine Überprüfung von Verkaufsanzeigen dieses Portals vorgenommen und insgesamt 14 Objekte ermittelt, bei denen die Angaben zum Wert des Energiebedarfs/Energieendverbrauchs und zur Art des Energieausweises fehlten.

Der Kläger sieht hierin ein geschäftlich unlauteres Verhalten im Sinne von § 3 UWG, da zum einen gegen § 16 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 EnEV als marktrelevanter Vorschrift im Sinne von § 4 Nr. 11 UWG a. F./3 a UWG verstoßen worden sei. Zum anderen seien entgegen § 5 a UWG den Verbrauchern wesentliche Informationen vorenthalten worden.

Neben der Unterlassung verlangt der Kläger Erstattung vorgerichtlicher Abmahnkosten.

Der Kläger beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie weist darauf hin, dass sie nicht Verkäuferin der beworbenen Immobilien und damit nicht Normadressat des § 16 a EnEV sei. Auch sei das Fehlen der Angabe zum Wert des Energiebedarfs/Energieverbrauchs und der Art des Energieausweises nicht geeignet, die Interessen von Verbrauchern spürbar zu beeinträchtigen:

Auf dem Portal der Beklagten befänden sich regelmäßig deutlich über 5.000 Anzeigen. Selbst bei unterstellt 14 fehlerhaften Anzeigen könne angesichts der Mengenverhältnisse und dem Umstand, dass lediglich aufgrund eines auf wenige Tage beschränkten Fehlers im Zuge von Datenüberführungen die Angaben gefehlt hätten, nicht von einer Spürbarkeit ausgegangen werden. Spätestens bei der Objektbesichtigung und damit vor der relevanten Kaufentscheidung würden alle Informationen übermittelt. Nach der Neufassung des § 5 a UWG komme ein auf diese Grundlage gestützter Unterlassungsanspruch jedenfalls nicht mehr in Betracht.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Akteninhalt verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Unterlassung des im Tenor unter 1. beschriebenen Verhaltens gemäß den §§ 8 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, 3, 3 a UWG in Verbindung mit § 16 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 EnEV.

Nach diesen Vorschriften kann eine qualifizierte Einrichtung das Unterlassen geschäftlich unlauterer Handlungen verlangen, die darin bestehen, dass gesetzlichen Vorschriften zuwider gehandelt wird, die auch dazu bestimmt sind, im Interesse der Marktteilnehmer das Marktverhalten zu regeln, wozu die Beachtung der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen gemäß § 16 a Abs. 1 EnEV gehört.

Die Berechtigung des Klägers zur Geltendmachung wettbewerbsrechtlich begründeter Unterlassungsansprüche gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 3 UWG ist zwischen den Parteien nicht im Streit.

§ 16 a EnEV stellt eine Marktverhaltensregel im Sinne von § 3 a UWG, dem früheren § 4 Nr. 11 UWG dar.

Kennzeichnungs- und Informationspflichten vor Vertragsabschluss stellen grundsätzlich Marktverhaltensregeln dar. Die bei der vergleichbaren Regelung betreffend den Verkauf neuer Kraftfahrzeuge sollen potentielle Kunden im eigenen und insbesondere im Umweltinteresse schon frühzeitig mit dem Aspekt der Umweltverträglichkeit konfrontiert werden. Die Nichtbeachtung solcher Vorschriften ist gerade geeignet, einen Wettbewerbsvorteil zu begründen, weil anderen Umständen ein größeres Gewicht beigemessen werden kann.

Es ist nicht bestritten, dass die Beklagte die Pflichtangaben im Sinne von § 16 a Abs. 1 Nr. 1 und 2 EnEV bei einer Mehrzahl von Werbeanzeigen für den Verkauf von Immobilien nicht beachtet hat.

Soweit die Beklagte von lediglich 2 nachgewiesenen Fällen spricht, ist die Einschränkung nicht substantiiert. Der Kläger hat in der Anlage K 2 a 14 Einzelfälle dokumentiert. Ob und ggfs. welche Anzeige entgegen dem Vorbringen des Klägers sämtliche Pflichtangaben nach § 16 a Abs. 1 EnEV erfüllt, trägt die Beklagte nicht vor.

Die Beklagte ist Normadressat des § 16 a Abs. 1 EnEV.

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 EnEV treffen die Informationspflichten den Verkäufer. In diesem Sinne ist die Beklagte als Verkäufer anzusehen. Verkäufer ist, wer Immobilien zum Kauf anbietet. Dies tut die Beklagte. Sie unterhält im eigenen Namen ein Verkaufsportaal für Immobilien. Sie bewirbt in dem Teil „A G“ ausdrücklich „unsere Angebote“. Sie macht nicht deutlich, etwa nur als Makler auftreten zu

wollen. Die von ihr selbst sogenannten Eigentümergesellschaften werden nicht von der Beklagten unterscheidbar herausgestellt. Die Beklagte ist konzernmäßig mit den Eigentümergesellschaften verbunden. Ausweislich des Handelsregisters ist das Betreiben von Immobiliengeschäften, insbesondere der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken auch Gegenstand des Unternehmens der Beklagten. Die Beklagte tritt in der von ihr gestalteten Internetpräsentation damit als Verkäufer auf. Dementsprechend muss sie sich als Verkäuferin im Sinne der Verpflichtungen der EnEV behandeln lassen, auch wenn sie letztlich nicht im eigenen Namen einen Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie schließen will.

Die Verstöße gegen die Informationspflichten in der jeweiligen Immobilienanzeige sind auch geeignet, die Interessen von Verbrauchern, sonstigen Marktteilnehmern oder Mitbewerbern spürbar zu beeinträchtigen. Hierfür ist ohne Bedeutung, dass die Angaben in jedem Einzelfall noch vor Abschluss eines Kaufvertrages nachgeholt werden. Die Verordnung regelt gerade den Fall einer Immobilienanzeige. Spätere Entwicklungen müssen entsprechend dem Sinn der Regelung außer Betracht bleiben. Maßgeblich ist das durch eine Anzeige geweckte Interesse.

Auch wenn die Verstöße nur aufgrund technischer Unzulänglichkeiten und nicht etwa zielgerichtet erfolgt sind, spricht die Anzahl der Verstöße für Mängel in der Überprüfung. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Dauer der fehlerhaften Veröffentlichungen. Gerade weil die Beklagte eine ganz erhebliche Anzahl von Immobilien anbietet, muss, ohne dass es auf irgendein Verschulden ankommt, ein System vorgehalten werden, bei dem die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sichergestellt bleibt. Das Gesetz erlaubt großen Anbietern keine prozentuale Fehlerquote. Die Rechtsverstöße indizieren die Wiederholungsgefahr und begründen damit den Unterlassungsanspruch. Ob daneben auch die Voraussetzungen des § 5 a UWG erfüllt sind, bedarf keiner Entscheidung.

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 UWG schuldet die Beklagte neben der Unterlassung die Erstattung der in ihrer Höhe nicht streitigen Abmahnkosten. Der Betrag von 329,34 € ist antragsgemäß wegen Verzuges ab dem 6. Januar 2016 mit 5 % über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 Satz 1 ZPO.

Der Streitwert wird auf 30.000,00 € festgesetzt.