



Donnerstag, 05. Oktober 2017

Energieausweis vorm BGH Makleranzeigen müssen Verbrauch enthalten

Mieter oder Käufer interessiert, wie eine Immobilie beheizt wird oder wie viel Energie sie verbraucht. Manche Makler verschweigen aber solche Angaben. Welche Informationen verpflichtend sind, hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Immobilienmakler dürfen in ihren Anzeigen Informationen aus einem vorhandenen Energieausweis nicht verschweigen. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in drei Verfahren um Abmahnungen gegen Makler aus Nordrhein-Westfalen und Bayern durch die Deutschen Umwelthilfe. (Az.: I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17).

Entscheidend sei dabei nicht die Energieeinsparverordnung (EnEV), die Vermietern und Verkäufern die Informationspflicht zuweist. Der Immobilienmakler sei nicht Adressat dieser Pflicht. Die Klägerin könne die Makler aber unter dem Gesichtspunkt der Irreführung der Verbraucher in Anspruch nehmen, weil sie wesentliche Informationen nach dem Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG) vorenthalten hätten. Angaben aus einem vorliegenden Energieausweis seien wesentliche Informationen. "Für eine informierte Entscheidung brauche ich diese Angaben", sagte der Vorsitzende Richter Wolfgang Büscher. Das gelte schon für die Entscheidung, einen Makler aufgrund einer Immobilienanzeige zu kontaktieren.

Die EnEV verlangt Angaben zur Art des Energieausweises, zum wesentlichen Energieträger der Heizung, zum Energieverbrauch, zum Baujahr und bei Wohngebäuden zu Energieeffizienzklasse. Einen der drei Fälle (Az.: 4 U 137/15) verwies der Senat jedoch an das Oberlandesgericht Hamm zurück, weil dieses in der strittigen Frage, ob ein Energieausweis zum Zeitpunkt der Zeitungsanzeige bereits vorgelegen hatte, auf eine Beweiserhebung verzichtet hatte. Diese hätte das OLG aber durchführen müssen, entschied der BGH.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) regelt in Paragraph 16a, dass für Immobilien, für die ein Energieausweis vorliegt, in Anzeigen für Verkauf, Vermietung oder Leasing Pflichtangaben gemacht werden müssen. Dazu zählen die Art des Ausweises, der Energieverbrauch oder -bedarf des Gebäudes, die wesentlichen Energieträger (etwa Öl oder Gas) sowie bei Wohngebäuden das Baujahr und die Energieeffizienzklasse.

Quelle: n-tv.de