

IVD IMMOBILIEN-  
RECHTSKONGRESS

„AKTUELLE ABMAHNPROBLEME  
UNTER BESONDERER  
BERÜCKSICHTIGUNG DER ENEV“

BADEN-BADEN, 14.04.2016



- 1. Pflichtangaben § 16 a EnEV**
- 2. Pflicht zur Offenlegung Energieausweis, § 16 EnEV**
- 3. Abmahnung wegen rechtswidriger AGB**

Deutsche Umwelthilfe e.V. | Fritz-Reichle-Ring 4 | 78315 Radolfzell

Vorab per Telefax: 07381 / 9346299

r Immobilien GmbH

EINGEGANGEN

04. FEB. 2015

Erl.....

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE  
RADOLFZELL

Fritz-Reichle-Ring 4  
78315 Radolfzell

Telefon 07732 9995-0  
Telefax 07732 9995-77  
info@duh.de  
www.duh.de

30. Januar 2015

**Unser Aktenzeichen: F/15/01/30/4** (Bitte bei allen Rückfragen angeben)

**Unterlassungsanspruch zu Verstößen gegen die Energieeinsparverordnung (EnEV)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Umwelthilfe e.V., Fritz-Reichle-Ring 4, 78315 Radolfzell (DUH) bezweckt gemäß ihrer Satzung unter anderem, die aufklärende Verbraucherberatung sowie den Umweltschutz in der Bundesrepublik Deutschland zu fördern. Seit dem 13. Oktober 2004 ist sie in die Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagengesetzes mit Wirkung zum 11. Oktober 2004 eingetragen. Die DUH ist daher in der Lage, Verstöße gegen das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb und andere Verbraucherschutzgesetze durch geeignete Maßnahmen kollektiven Rechtsschutzes zu unterbinden.

Die Klagebefugnis der DUH ergibt sich aus § 8 Abs. 3 Nr. 3 UWG.

Uns ist der nachstehend geschilderte Wettbewerbsverstoß Ihrer Firma bekannt geworden:

Wie wir dem Reutlinger General-Anzeiger vom 24. Januar 2015 entnehmen können, bewerben Sie dort mehrere Wohnobjekte, so z.B. „Wohnungspaket (3 Whg.) als lukratives Investment!“ zum Kaufpreis von 425.000,- EUR.

Seit 1. Mai 2014 sind Sie nach § 16a EnEV bei der Bewerbung von Immobilien dazu verpflichtet, bestimmte Energiekennwerte anzugeben, die dem Energieausweis zu entnehmen sind.

- ✓ Art des ausgestellten Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- ✓ Wert des Endenergiebedarfs oder des Endenergieverbrauchs des beworbenen Gebäudes (je nach Art des vorliegenden Energieausweises)
- ✓ Wesentlicher Energieträger für die Heizung des Gebäudes
- ✓ Baujahr der Immobilie

Energieausweise, die ab dem 1. Mai 2014 ausgestellt werden, enthalten zusätzlich die Information zur Energieeffizienzklasse, in die das Gebäude eingestuft ist. In diesem Fall ist auch die Energieeffizienzklasse bei der Bewerbung einer Immobilie anzugeben.

In der Werbeanzeige fehlt jedoch das Baujahr des beworbenen Objektes gänzlich.

Es steht damit fest, dass Ihr Verhalten rechtswidrig ist. Es verstößt gegen die geltenden Verbrauchskennzeichnungsvorschriften. Die Vorschriften dienen dem Umweltschutz. Dies geht bereits aus den einleitenden Erwägungen der dem deutschen Gesetz zugrundeliegenden EG-Richtlinie hervor.

Sie dienen darüber hinaus dem Verbraucherschutz, in dem sie ein einheitliches Informationsniveau des Verbrauchers sicherstellen sollen. Die Regelungen besitzen daher eindeutig einen Wettbewerbsbezug.

Es steht damit fest, dass Ihr Verhalten auch wettbewerbswidrig ist.

Wir weisen darauf hin, dass nur die Abgabe einer erheblich strafbewehrten Unterlassungserklärung die Wiederholungsgefahr ausräumt und unseren Unterlassungsanspruch erledigt. Es genügt daher nicht die Mitteilung, dass die beanstandete Werbung bzw. Handlung eingestellt werde und/oder durch eine andere ersetzt worden sei. Ebenso wenig reicht die Übernahme einer Verpflichtung ohne Vertragsstrafe aus oder die Zusendung der Unterlassungserklärung nur per Telefax. Erforderlich ist die Übermittlung der Unterlassungserklärung im Original versehen mit den rechtsverbindlichen Unterschriften der Vertretungsberechtigten in Übereinstimmung mit dem Handelsregistereintrag bzw. mit den Angaben im örtlichen Gewerbeverzeichnis nebst Firmenstempel. Eine diesen Grundsätzen gerecht werdende Unterlassungserklärung haben wir der Anlage zu diesem Schreiben beigelegt.

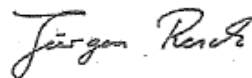
Wir fordern Sie auf, die Verbrauchskennzeichnungsvorschriften zukünftig einzuhalten.

Zur Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung bitten wir Sie, eine durch ein Vertragsstrafversprechen gesicherte Unterlassungserklärung bis zum

*Freitag, 6. Februar 2015, 17:00 Uhr, hier eingehend,*

abzugeben. Nach fruchtlosem Fristablauf werden wir gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Im Übrigen sind Sie gemäß § 12 Abs. 1 UWG (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb) verpflichtet, die Kosten der Abmahnung zu tragen; unsere Rechnung fügen wir ebenfalls bei.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Resch  
Bundesgeschäftsführer

Anlagen



Deutsche Umwelthilfe e.V. | Fritz-Reichle-Ring 4 | 78315 Radolfzell

Immobilien GmbH

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE  
RADOLFFZELL

Fritz-Reichle-Ring 4  
78315 Radolfzell

Telefon 07732 9995-0  
Telefax 07732 9995-77  
info@duh.de  
www.duh.de

30. Januar 2015

Kostenrechnung Nr. F-00/21/15

Unser Aktenzeichen: F/15/01/30/4 (bitte bei Rückfragen immer angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir dürfen Sie auffordern, die mit unserer Abmahnung vom 30. Januar 2015 verbundenen pauschalierten Kosten in Höhe von

	228,97 €
7 % MwSt.	16,03 €

**Gesamtsumme** 245,00 €

innerhalb der nächsten zwei Wochen nach Eingang dieses Schreibens auf unser Konto bei der Volksbank Radolfzell, IBAN: DE89 6929 1000 0210 6772 16, BIC: GENODE 61 RAD zu überweisen.

Verstreicht die Frist ergebnislos, werden wir gerichtliche Schritte einleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Resch  
Bundesgeschäftsführer

Das Rechnungsdatum entspricht dem Leistungsdatum.

## Unterlassungserklärung mit Vertragsstrafeversprechen

Immobilien GmbH

- UNTERLASSUNGSSCHULDNERIN -

gegenüber der

DEUTSCHEN UMWELTHILFE e.V. (DUH)  
Fritz-Reichle-Ring 4, 78315 Radolfzell

aufgrund des Schreibens vom 30. Januar 2015 (Unser Aktenzeichen: F/15/01/30/4)

Hiermit verpflichtet sich die Unterlassungsschuldnerin unter Übernahme einer für jeden Einzelfall der Zuwiderhandlung an die Deutsche Umwelthilfe e.V. zu zahlenden Konventionalstrafe in Höhe von 5.001,00 €

es künftig zu unterlassen,

bei dem Bewerben von Immobilien in kommerziellen Medien nicht sicherzustellen, dass darin Angaben aus dem Energieausweis zur energetischen Beschaffenheit der Immobilie, wie zum Baujahr der Immobilie nach Maßgabe und unter Beachtung der Vorschriften des § 16a EnEV aufgeführt sind, so wie geschehen im Reutlinger General-Anzeiger vom 24. Januar 2015.

.....  
(Ort, Datum)

Stempel

rechtsverbindliche Unterschrift  
Vertretungsberechtigte(r)  
gemäß Handelsregister

# 1. Pflichtangaben § 16 a EnEV -1-



## 1.1. Gesetzliche Regelung

### ***§ 16 a EnEV Pflichtangaben in Immobilienanzeigen***

(1) „Wird in Fällen des § 16 Abs. 2 S. 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 Abs. 1 S. 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**

(...)

1/11

# 1. Pflichtangaben § 16 a EnEV -2-



(...)

*(2) Abs. 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 selbstständigen Nutzereinheit (...)*

2/11



# 1. Pflichtangaben § 16 a EnEV -3-



## **Pflichtangaben bei vorliegendem Energieausweis:**

### **Bei Wohngebäuden:**

Art des Energieausweises: Verbrauchs- oder Bedarfsausweis;  
Im Energieausweis genannter Endenergiebedarf/-verbrauch;  
Die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für Heizung;  
Das im Energieausweis genannte Baujahr;  
Soweit im Energieausweis ausgewiesen: Energieeffizienzklasse.

### **Bei Nicht-Wohngebäuden:**

Art des Energieausweises: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis;  
Im Energieausweis genannter Energiebedarf/-Verbrauch für Wärme;  
Im Energieausweis genannter Energiebedarf/-Verbrauch für Strom;  
Im Energieausweis genannter wesentlicher Energieträger für Heizung.

**MERKE:** Verpflichtungen gelten bei Anzeigen für Verkauf und Vermietung gleichermaßen.

3/11

# 1. Pflichtangaben § 16 a EnEV -4-



## 1.2. Adressaten des Gesetzes

Wortlaut: **Verkäufer** und **Vermieter**. Makler erwähnt das Gesetz nicht.

- Sind Makler überhaupt zu Angaben verpflichtet?
- Verpflichtung zur Erstellung Energieausweis und Veröffentlichung der Daten hängt nicht am Makler, sondern trifft jeden Verkäufer/Vermieter. Beachte hierzu: § 27 EnEV: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
  - einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt (§ 27 Abs. 2 Nr. 4 EnEV);
  - einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übergibt (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 EnEV);
  - nicht sicherstellt, dass in der Immobilienanzeige die Pflichtangaben enthalten sind (§ 27 Abs. 2 Nr. 6 EnEV).

**Geldbuße: Bis zu 50.000,00 €!**

4/11

# 1. Pflichtangaben § 16 a EnEV -5-



## 1.3. Verpflichtung zur Angabe der Energiewerte

### a. EnEV anwendbar:

(+) Bei allen Wohn- und Gewerbegebäuden, soweit unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt.

Ausnahmen: Ställe, Gewächshäuser, unterirdische Bauten, Traglufthallen und Zelte, Gebäude die dem Gottesdienst oder religiösen Zwecken gewidmet sind etc.

### b. Vorliegen Energieausweis:

Ohne Energieausweis keine Veröffentlichungspflicht.

**Aber:** Ohne Energieausweis keine Besichtigung, keine Auskunft und kein Verkauf/Vermietung, § 16 EnEV.

### c. Anzeige in kommerziellem Medium:

(+) Zeitungen, Zeitschriften, Internetportale, Internetseite, Flyer etc.

(-) „Schwarze Bretter“ oder ähnliches

(+) Baustellenschild, wenn Energieausweis bereits vorliegt.

5/11

# 1. Pflichtangaben § 16 a EnEV -6-



## d. Ausnahmen von der Angabeverpflichtung:

- Kleine Gebäude mit Nutzfläche bis 50 m<sup>2</sup>, § 16 Abs. 5 EnEV;
- Baudenkmäler nach Landesrecht, § 16 Abs. 5 EnEV;

## e. Problemfall: Abbruch-/Altgebäude

- Kein gesetzlicher Ausnahmefall;
- Mögliche Differenzierung wie folgt:

Wird Gebäude ausdrücklich zum Abbruch verkauft, fällt es aus Anwendungsbereich EnEV, da bestimmungsgemäß keine Beheizung (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 EnEV). Hier gegebenenfalls Energieausweis (-)

- Altgebäude mit umfassenden (energetischem) Sanierungsbedarf Energieausweis (+) jedenfalls solange Heizung zur Bewertung vorhanden.

6/11

# 1. Pflichtangaben § 16 a EnEV -7-



## 1.4. Verpflichtung von Maklern?

- Bisher: Keine höchstrichterliche Klärung.
- Gesetzeswortlaut: Verpflichtung Makler (-)  
Aber: Sinn und Zweck sprechen für Verpflichtung Makler
- Richtlinienkonforme Auslegung EU-Richtlinie. Neuer Stand der Rechtsprechung:
  - **Für Verpflichtung Makler:**  
LG München I, LG Tübingen, LG Würzburg;
  - **Gegen Verpflichtung Makler:**  
LG Bielefeld, LG Düsseldorf, LG Gießen, LG München II

7/11

# 1. Pflichtangaben § 16 a EnEV -8-



## **PRAXIS-**

**HINWEIS 1:** Die DUH akzeptiert für sie ungünstige Entscheidungen nicht, sondern legt gegen die für Makler günstigen Entscheidungen Rechtsmittel ein.  
Ein Erfolg in der ersten Instanz wird deshalb für den Makler zwingend zu einem Berufungsverfahren und gegebenenfalls einem Revisionsverfahren vor dem BGH mit entsprechenden Kostenrisiken führen.

## **PRAXIS-**

**HINWEIS 2:** Es ist dringend anzuraten, bis zu einer gegebenenfalls höchstrichterlichen Klärung der Frage auch als Makler die Anforderungen der EnEV korrekt einzuhalten. Anderenfalls droht Ärger und Kostenaufwand in Form von Abmahnung, Gerichtsprozessen etc.

## 2. Pflicht zur Offenlegung Energieausweis, § 16 EnEV -1-



Verpflichtung der EnEV beschränkt sich nicht auf Angabe der Kennwerte in Anzeigen, sondern gründet weitergehende Verpflichtungen, die bei der Vermarktung **zwingend** zu beachten sind:

### 2.1. Zeitpunkt Besichtigung

Gem. § 16 Abs. 2 EnEV gilt, dass

*„der Verkäufer dem potentiellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen (hat); die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt (...).*

*Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit.“*

## 2. Pflicht zur Offenlegung Energieausweis, § 16 EnEV -2-



Das bedeutet, dass spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung ein Energieausweis vorliegen muss.

Dieser muss ausgehändigt, aufgehängt oder ausgelegt werden.

**MERKE:** Ohne Energieausweis keine Besichtigung!

### 2.2. Zeitpunkt Aufforderung Interessent

Auch wenn (noch) keine Besichtigung stattfinden soll, gilt die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises. Hierzu das Gesetz:

#### ***§ 16 Abs. 2 S. 2 EnEV***

*„Findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 dem potentiellen Käufer unverzüglich vorzulegen; der Verkäufer muss den Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens dann vorliegen, wenn der potentielle Käufer ihn hierzu auffordert. (...)“*

2/4



## 2. Pflicht zur Offenlegung Energieausweis, § 16 EnEV -3-



(...)

*Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit.“*

Kauf-/Mietinteressent hat Anspruch auf Vorlage Energieausweis vor Besichtigung.

### **PRAXIS-**

### **HINWEIS:**

Anzeige ohne Energieausweis zwar zulässig, aber nicht sinnvoll, da keine Besichtigung durchgeführt werden darf und Abmahnrisiko besteht, falls Interessent Energieausweis fordert.

3/4

## 2. Pflicht zur Offenlegung Energieausweis, § 16 EnEV -4-



### 2.3. Zeitpunkt Vertragsabschluss

Spätestens bei Abschluss Kauf-/Mietvertrag muss Energieausweis oder Kopie übergeben werden.

Seit 2015 Verzicht nicht mehr möglich!

4/4

# 3. Abmahnung wegen rechtswidriger AGB -1-

## *§ 3a UWG*

*„Unlauter handelt, wer einer gesetzlichen Vorschrift zuwider handelt, die auch dazu bestimmt ist, im Interesse der Marktteilnehmer das **Marktverhalten** zu regeln und der Verstoß geeignet ist, die Interessen von Verbrauchern, sonstigen Marktteilnehmern oder Mitbewerbern spürbar zu beeinträchtigen.“*

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) sind Marktverhaltensregelungen. Unzulässige AGB stellen zugleich einen abmahnfähigen Wettbewerbsverstoß gem. § 3a UWG dar (BGH 31.03.2010, Az. I ZR 34/08).

# 3. Abmahnung wegen rechtswidriger AGB -2-



## 3.1. Informationspflichten beim Verbrauchervertrag, Art. 246 ff. EGBGB

### **Art. 246 EGBGB**

(1) „Der **Unternehmer** ist, sofern sich diese Informationen nicht aus den Umständen ergeben, nach § 312 a Abs. 2 BGB verpflichtet, dem **Verbraucher** vor **Abgabe** von dessen **Vertragserklärung** folgende Informationen in klarer und verständlicher Weise zur Verfügung zu stellen: (...)

4. Gegebenenfalls die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen (...)

Verbraucher muss also AGB übermittelt bekommen.

- Möglich (aber nicht zwingend): Veröffentlichung AGB auf Homepage.
- Risiko: Zugänglich auch für Abnahme
- Deshalb: AGB besser im Einzelfall an Interessenten übersenden/aushändigen.

2/3

# 3. Abmahnung wegen rechtswidriger AGB -3-



## 3.2. Abmahnfähige Inhalte

Enthalten AGB unwirksame Klauseln, die gegen §§ 305 ff. BGB verstoßen, begründet dies Recht zur Abmahnung. Beispiele:

- Unwirksame Gerichtsstandsklauseln (die Gültigkeit gegenüber Verbraucher beanspruchen);
- Pauschalierung von Schadenersatz- und Aufwendungsersatzansprüchen;
- Zustimmungsfiktionen und Einwendungsausschlüsse bei Schweigen („*Teilt Empfänger Vorkenntnis nicht unverzüglich mit, gilt Nachweis durch dieses Exposé als erbracht*“) etc.



### Rechtlicher Hinweis:

Diese Präsentation ersetzt keine Prüfung des Einzelfalls.  
Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird außerhalb  
erteilter Mandate keine Haftung übernommen.

Referent: Markus Kilb, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht  
Seelbergstr. 7, 70372 Stuttgart  
Tel. 0711/561172 Fax: 0711/564190  
[post@kanzlei-kilb.de](mailto:post@kanzlei-kilb.de) [www.kanzlei-kilb.de](http://www.kanzlei-kilb.de)