Abschrift

Landgericht Berlin
Az.: 101 O 15/20

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Deutsche Umwelthilfe e.V., vertreten durch d. Vorstand Prof. Dr. Harald Kächele, Burkhard Jäkel und Carl-Wilhelm Bodenstein-Dresler, Fritz-Relchle-Ring 4, 78315 Radolfzell
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte **Gentz und Partner**, Märkisches Ufer 34, 10179 Berlin, Gz.: 798-19

gegen

[redacted]
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte [redacted]

hat das Landgericht Berlin - Kammer für Handelssachen 101 - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Dr. Zilm aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.12.2021 für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, jeweils zu vollziehen an einem ihrer Geschäftsführer,

zu unterlassen,

im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs Wohnungsbesichtigungen durchzufüh-

ren, ohne den potentiellen Mietern einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 zur EnEV vorzulegen oder einen entsprechenden Energieausweis deutlich sichtbar auszuhängen oder auszulegen,

wenn dies geschieht wie am 11. November 2019 bei den Wohnungsbesichtigungen in der [redacted]

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 229,34 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 12. März 2020 zu zahlen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

4. Das Urteil ist hinsichtlich des Tenors zu 1. gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000,00 Euro und im Übrigen gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstrecken-

den Betrages vorläufig vollstreckbar.

T a t b e s t a n d:

Der Kläger ist eine qualifizierte Einrichtung i.S.v. § 4 UKlaG.

Eine Mitarbeiterin der Beklagten führte am 11. November 2019 zwei (Miet)Wohnungsbesichtigungen (in der [redacted] und [redacted]durch.

An den Besichtigungen nahm ein Herr teil; dieser sprach die Mitarbeiterin der Beklagten auf die Vorlage des Energieausweises an.

Es war kein Energieausweis ausgehängt. Zu einer Übergabe des Energieausweises kam es nicht.

Der Kläger mahnte die Beklagte am 13. Dezember 2019 ab; zugleich forderte er die Erstattung der Abmahnkostenpauschale.

Der Kläger meint, da dem besichtigenden Mitarbeiter des Klägers kein Energieausweis übergeben oder ausgehändigt worden sei und ihm auf Nachfrage von der Mitarbeiterin der Beklagten gesagt worden, dass alles im Internet nachlesbar sei, habe die Beklagte, die ein Wohnungsunter-

nehmen sei, welches eigene Wohnungen betreue, gegen § 16 Absatz 2 EnEV verstoßen; was zugleich ein Vorenthalten i.S.v. § 5a UWG darstelle.

Zudem schulde die Beklagte Erstattung der Abmahnkosten.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen,

1. es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, jeweils zu vollziehen an einem ihrer Geschäftsführer,

   zu unterlassen,

   im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs Wohnungsbesichtigungen durchzuführen, ohne den potentiellen Mietern einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7

zur EnEV vorzulegen oder einen entsprechenden Energieausweis deutlich sichtbar auszuhängen oder auszulegen,

wenn dies geschieht wie am 11. November 2019 bei den Wohnungsbesichtigungen in der [redacted] und [redacted]

2. an den Kläger 229,34 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, keinen eigenen Wohnungsbestand zu vermarkten. Sie sei weder Eigentümerin noch Vermieterin.

Auf die Frage des bei den Wohnungsbesichtigungen anwesenden Herrn habe ihre Mitarbeiterin – verwundert über die Nachfrage - diesem gesagt, alle Angaben aus dem Energieausweis seien bereits in den Immobilienanzeigen angegeben worden. Das Gespräch sei dann unterbrochen worden. Als sich die Mitarbeiterin wieder dem Herrn habe zuwenden wollen, sei dieser verschwunden gewesen.

In dem im Internet veröffentlichten Exposé seien die Angaben zu finden gewesen. Die Einladung zu Wohnungsbesichtigungen erfolge ausschließlich über ein Kontaktformular. Daher sei sichergestellt, dass alle Interessenten aufgrund der zuvor veröffentlichten Wohnungsanzeigen mit dem Exposé an dem Besichtigungstermin teilnehmen.

Der Klageantrag zu 1. - bezogen auf die [redacted] und auf den Klageantrag zu 2. -

ist am 11. März 2020 und der Klageantrag zu 1. - bezogen auf die [redacted] - am 22. Mai 2020 rechtshängig geworden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach - und Streitstandes wird auf den Inhalt der vorgetragenen Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e:

Die zulässige Klage ist begründet.

Soweit der Kläger gegenüber dem zunächst angekündigten Klageantrag zu 1. die Worte „und 43 in“ ergänzt hat, handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Korrektur; eine Klageänderung stellt dies nicht dar.

Der Kläger ist gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3 UWG aktivlegitimiert.

Ihm steht ein Unterlassungsanspruch aus § 8 Absatz 1 i.V.m. §§ 3, 4 Nr. 11 UWG a.F. i.V.m. § 16 Absatz 2 EnEV bzw. § 5a Absatz 2 und Absatz 4 UWG zu.

Die Beklagte hat gegen § 16 Absatz 2 EnEV verstoßen; damit liegt zugleich eine Zuwiderhandlung gegen eine Marktverhaltensvorschrift i.S.v. § 3a UWG.

Es ist unstreitig geblieben, dass am 1. November 2019 anlässlich zweier Wohnungsbesichtigungen Energieausweise weder ausgehängt noch sichtbar ausgelegt waren. Es ist ferner unstreitig geblieben, dass Energieausweise oder Kopien bei der Besichtigung nicht vorgelegt wurden. Dabei spricht sogar der eigene Vortrag der Beklagten, ihre Mitarbeiterin sei zunächst verwundert über die Nachfrage gewesen und habe dem Herrn mitgeteilt, dass alle Angaben bereits in den Immobilienanzeigen erfolgt seien, dafür, dass der Energieausweis nicht vorgelegt wurde; der Vortrag indiziert darüber hinaus sogar, dass die Mitarbeiterin im Besichtigungstermin den Energieausweis auch gar nicht vorlegen konnte; anders lässt sich die Reaktion nicht deuten.

Das Bestreiten der Beklagten mit Nichtwissen hinsichtlich der Identität des besichtigenden Herrn ist unerheblich. Der übereinstimmende Vortrag beider Parteien zum Ablauf des Gesprächs (Fra-

ge nach Energieausweis; Verweis auf Angaben in Immobilienanzeigen im Internet) lässt einen anderen Schluss zu, als den auf eine Personenidentität zwischen dem Mitarbeiter des Klägers und dem Herrn, mit dem die Mitarbeiterin nach eigenem Vortrag der Beklagten gesprochen hatte.

Unerheblich ist ferner der Vortrag der Beklagten, dass die Mitarbeiterin der Beklagten sich nach Gesprächsunterbrechung wieder dem Herrn habe zuwenden wollen, der dann verschwunden gewesen sei. Denn auch der Vortrag, sie habe ihm dann seine „Fragen“ beantworten wollen, indiziert, dass ein Energieausweis gar nicht ausgehändigt werden konnte. Dass sie nicht explizit geäußert haben will, den Energieausweis nicht vorlegen zu können, spielt keine Rolle.

Hinzu kommt Folgendes: Der bei der Besichtigung vorzulegende Energieausweis ist nicht erst auf Nachfrage vorzulegen, vielmehr ist er ohne eine diesbezügliche Aufforderung zur Verfügung zu stellen (vgl. Frenz in Frenz/Lülsdorf, EnEV, § 16 Rn. 16). Der Interessent muss bei der Besichtigung aktiv auf den Energieausweis gestoßen werden, sei es durch Vorlage, sei es durch Aushang; nur dies entspricht einer richtlinienkonformen Auslegung des § 16 Absatz 2 EnEV im Hinblick auf die Richtlinie 2010/32/EU (vgl. a.a.O. Rn. 18).

Aus einem Verstoß gegen § 16 Absatz 2 EnEV führt nicht heraus, dass die Angaben zum Energieausweis in den Immobilienanzeigen erfolgten und – nach der Behauptung der Beklagten – Besichtigungstermine nur über Kontaktformulare auf den entsprechenden Internetseiten erfolgen konnten, auf denen die Angaben veröffentlicht waren. Denn die sich aus § 16 Absatz 2 und § 16a Absatz 1 EnEV ergebenden Pflichten stehen kumulativ nebeneinander. Weder die Richtlinie 2010/32/EU, deren Umsetzung § 16 Absatz 2 und § 16a Absatz 1 EnEV dienen, noch die Gesetzesmaterialien (BT – Drs. 113/13), noch Wortlaut und Systematik der genannten Normen deuten darauf hin, dass der Verordnungsgeber eine abgestufte Informationspflicht dergestalt schaffen wollte, dass bei Erfüllung der Pflicht aus § 16a Absatz 1 EnEV die sich aus § 16 Absatz 2 EnEV ergebende Pflicht entfällt.

Bereits aus Wortlaut und Regelungsziel der genannten Normen ergibt sich, dass zwei unterschiedliche Informationspflichten geschaffen werden sollten. Die historische Entwicklung zeigt zudem, dass § 16a EnEV später eingefügt wurde, und zwar als zusätzliche Pflicht. Aus der Gesetzesbegründung zu § 16a EnEV geht eindeutig hervor, dass die Vorverlagerung der Informationspflicht (auf den Zeitpunkt der Veröffentlichung von immobilienanzeigen) die Pflicht zur Vorla-

ge bzw. Aushang bei Besichtigung nicht relativieren sollte. Auf Seiten 63ff und Seiten 92ff der BT – Drs. 113/13 wird insoweit Bezug genommen.

Dies steht auch im Einklang mit der Richtlinie 2010/32/EU, die in Art. 12 Absatz 2 und Absatz 4 zwei unterschiedliche Pflichten vorsieht, ohne dass die sich aus Art. 12 Absatz 4 ergebende Pflicht zur Angabe in Immobilienanzeigen die Pflicht zur Vorlage „bei Vermietung" (Art. 12 Absatz 2) entfallen lässt.

Handlungen und Unterlassungen ihrer Mitarbeiterin muss sich die Beklagte zurechnen lasen, § 8 Absatz 2 UWG.

Die Beklagte ist passivlegitimiert.

Die Beklagte beschreibt sich selbst als Wohnungsunternehmen, welches „eigene Wohnungen in fast allen Berliner Bezirken" betreut. Aus dem Internetauftritt in Anlage K 6 geht dies deutlich hervor („Damit zählen wir zu den großen Immobilieneigentümern in der Hauptstadt").

Selbst wenn die Beklagte im konkreten Fall der Vermietung der Wohnungen in der [redacted] und [redacted] lediglich als Objektverwalterin oder Betreuerin für den Vermieter/Eigentümer aufgetreten wäre, ist sie passivlegitimiert.

Als solche hat sie die Pflichten aus § 16 Absatz 2 und 2 EnEV zu erfüllen. Adressat der Norm ist u.a. der Vermieter, § 16 Absatz 2 Satz 4 EnEV. Als Verwalterin bzw. Betreuerin nimmt die Beklagte die Vermietung für den Eigentümer bzw. Vermieter vor. Sie ist dessen Sachwalterin. § 16 Absatz 2 Satz 4 EnEV stellt auf die Vermietung ab. Wenn sich der Vermieter (Eigentümer) beim Vermietungsgeschäft eines Vertreters – wie hier: einer Verwaltung oder Objektbetreuung – bedient, und diese im Rahmen der Verwaltungstätigkeit Besichtigungen durchführt, steht sie dem „Vermieter" i.S.d. §16 Absatz 2 EnEV gleich (vgl. LG Berlin vom 01.06.2016 - 101 O 13/16 -; zitiert nach juris so auch Hogenschurz in IMR 2016, 429).

Soweit die Beklagte meint, es sei die Rechtsprechung des BGH zur Maklertätigkeit in Bezug auf § 16a Absatz 1 EnEV anzuwenden (BGH NJW – 2018, 424), so ist dem nicht zu folgen.

Die Beklagte will nach eigener Bekundung als „Hausverwaltung" aufgetreten sein. Makler und Hausverwalter stehen in unterschiedlichen Beziehungen zum Vermieter/Eigentümer. Anders als

der Makler ist der Verwalter Vertreter des Vermieters/Eigentümers. Es ist nichts dafür ersichtlich, dass der als Vertreter des Vermieters auftretende Verwalter als Adressat des § 16 Absatz 2 EnEV ausgeschlossen sein sollte. Dies gibt auch die BT – Drs. 113/13 (Seite 97 zu § 16a EnEV, auf die der BGH abstellt) nicht her. Die „Beauftragung eines Maklerbüros“, also die Einschaltung eines außenstehenden Dritten ist eine substantiell andere Konstellation als die Führung des Vermietungsgeschäftes durch eine Hausverwaltung. Es ist nichts dafür ersichtlich, dass der Richtlinien – bzw. Verordnungsgeber in Fällen der rechtsgeschäftlichen Vertretung bei Vermietung die sich aus §§ 16 Absatz 2, 16a Absatz 1 EnEV ergebenden Pflichten entfallen lassen wollte (vgl. LG Berlin a.a.O.; Hogenschurz a.a.O).

Auf § 5a UWG kommt es mithin nicht an. Allerdings hält die Kammer dafür, dass – analog zur vom BGH entwickelten Rechtsprechung zu § 16a EnEV - auch bezüglich Pflichten gemäß § 16 Absatz 2 EnEV § 5a UWG im Verhältnis zu Maklern und dann erst Recht zu Verwaltern zur Anwendung kommt. Dem steht nicht entgegen, dass - wie die Beklagte meint – sie die wesentlichen Informationen bereits in den Immobilienanzeigen (gemäß § 16a Absatz 1 EnEV) erteilt haben will. Denn § 16 Absatz 2 EnEV verpflichtet zur Angabe wesentlicher Informationen, die inhaltlich weiter gegen als bei § 16a Absatz 1 EnEV. Verpflichtet § 16a Absatz 1 EnEV nur zu Erteilung von Informationen über fünf Parameter (Art des Energieausweises, Wert des Endenergiebedarfs, Energieträger, Baujahr, Energieeffizienzklasse), sieht § 16 Absatz 2 EnEV vor, dass der Energieausweis in Gänze („mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7“) vorgelegt bzw. ausgehängt wird. Das Muster in Anlage 6 (Wohngebäude) enthält deutlich mehr Informationen als die fünf Punkte, die in § 16a Absatz 1 EnEV genannt sind. Auch bei diesen handelt es sich um für eine informierte Entscheidung wesentliche Informationen. Soweit in Immobilienanzeigen erteilte Informationen nach § 16a Absatz 1 EnEV den Verbraucher zu einer informierten Entscheidung darüber befähigen, dem (Miet)Angebot näher zu treten und überhaupt erst mit dem Anbieter in Kontakt zu treten, befähigen die Informationen, die sich aus einem der Anlage 6 entsprechenden Energieausweis ergeben, den Interessenten, sich im Besichtigungstermin ein eingehenderes Bild zu verschaffen, wenn er – wovon der BGH ausgeht – regelmäßig Interesse an dem Energieverbrauch des Objektes hat. Nicht unwesentlich ist auch der Umstand, dass alleine der Energieausweis als solcher Gewähr für die Korrektheit der zuvor in der Immobilienanzeige erteilten Informationen über die fünf Parameter gibt; auch aus diesem Grund handelt es sich bei der

sich in § 16 Absatz 2 EnEV vorgesehenen Vorlage bzw. Aushang des Energieausweises um eine wesentliche Information.

Anspruch auf Erstattung der Abmahnpauschale steht dem Kläger gemäß § 12 Absatz 1 Satz 2 UWG zu.

Verbänden steht es frei, eine Pauschale zu berechnen, deren Aufschlüsselung – wie vorliegend mit Anlage K 5 geschehen – offengelegt wurde. Die Pauschale bewegt sich zudem im Rahmen dessen, was für andere Verbände bereits als angemessen angesehen wurde (vgl. Nachweise bei Bornkamm, in Köhler/Bornkamm, UWG, 33. Aufl., § 12 Rn. 198 und Hess in jurisPK – UWG, 3. Aufl.,§ 12. Rn. 48 und Fußnote 108).

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286 Absatz 1 Satz 1 , 288 Absatz 1 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

In der mündlichen Verhandlung hat die Kammer die Sach - und Rechtslage gemäß § 278 Absatz 2 Satz 2 ZPO erörtert, jedoch weder Hinweise erteilt, noch waren diese veranlasst, so dass der Beklagten Erklärungsfrist nicht zu gewähren war.

Dr. Zilm
Vorsitzende Richterin am Landgericht

Verkündet am 15.12.2021

Weber, JBesch
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle