



Leitsatz berichtigt durch  
Beschluss vom 21. März 2018  
Führinger  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

I ZR 232/16

Verkündet am:  
5. Oktober 2017  
Führinger  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

Energieausweis

UWG § 3a, § 5a Abs. 2 und 4; EnEV § 16a; Richtlinie 2010/31/EU Art. 12

Ein Immobilienmakler ist gemäß § 5a Abs. 2 und 4 UWG verpflichtet, in einer Immobilienanzeige den Energieverbrauch des Gebäudes anzugeben, wenn ein Energieausweis vorliegt. Dazu muss die Anzeige die in § 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 EnEV angeführten Angaben enthalten.

BGH, Urteil vom 5. Oktober 2017 - I ZR 232/16 - OLG Hamm  
LG Münster

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 2017 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Büscher, den Richter Dr. Löffler, die Richterin Dr. Schwonke, den Richter Feddersen und die Richterin Dr. Marx

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 30. August 2016 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist als Immobilienmaklerin tätig. Am 11. April 2015 ließ sie in der Tageszeitung "W. N." die im Tenor des angegriffenen Urteils abgebildeten Werbeanzeigen für den Verkauf eines Hauses und die Vermietung einer Wohnung veröffentlichen.
- 2 Die Klägerin ist in die beim Bundesamt für Justiz geführte Liste qualifizierter Einrichtungen im Sinne des § 4 UKlaG eingetragen. Sie verfolgt nach ihrer Satzung den Zweck, den Natur- und Umweltschutz sowie die aufklärende Verbraucherberatung zu fördern.
- 3 Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte hätte in ihren Anzeigen gemäß § 16a der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) den wesentlichen Energieträger für die Heizung der Gebäude angeben müssen, was nicht geschehen sei. Sie

nimmt die Beklagte nach erfolgloser Abmahnung auf Unterlassung und Ersatz ihrer Abmahnkosten in Anspruch. Sie hat beantragt,

1. die Beklagte unter Androhung näher bezeichneter Ordnungsmittel zu verurteilen, es zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs,
  - a) in Zeitungen 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 wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes enthält, wenn dies geschieht wie in der Immobilienanzeige der Beklagten in den "W. N." vom 11. April 2015, die wie folgt wiedergegeben wird: (Es folgt die im Klageantrag eingefügte Werbeanzeige)und/oder
  - b) in Zeitungen Anzeigen für Immobilien, für die zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt, vor deren Vermietung zu veröffentlichen, ohne sicherzustellen, dass die Immobilienanzeigen die gemäß § 16a EnEV erforderliche Pflichtangabe zum wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes enthält, wenn dies geschieht wie in der Immobilienanzeige der Beklagten in den "W. N." vom 11. April 2015, die wie folgt wiedergegeben wird: (Es folgt die im Klageantrag eingefügte Werbeanzeige),
2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 245 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14. Mai 2015 zu zahlen.

4

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt (LG Münster, Urteil vom 25. November 2015 - 21 O 87/15, GRUR-RS 2015, 20957 = BeckRS 2015, 20957). Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

5 I. Das Berufungsgericht hat die Klage als aus §§ 8, 3, 5a Abs. 2 und § 12  
Abs. 1 Satz 2 UWG begründet angesehen. Dazu hat es ausgeführt:

6 Es könne dahinstehen, ob die Klage unter dem Gesichtspunkt des  
Rechtsbruchs begründet sei. Zwar normiere § 16a EnEV Pflichtangaben für  
Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien im Hinblick auf einen vorhande-  
nen Energieausweis. Adressaten dieser Verpflichtung seien jedoch lediglich  
Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber. Im Streitfall könne die  
Frage offen bleiben, ob die Informationsverpflichtung bei richtlinienkonformer  
Auslegung im Hinblick auf Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU über die  
Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L 153/13 vom 18. Juni 2010,  
S. 13) auch auf Immobilienmakler zu erstrecken sei. Jedenfalls stellten die  
Pflichtangaben mit näheren Informationen zum wesentlichen Energieträger des  
Gebäudes wesentliche Informationen im Sinne des § 5a Abs. 2 UWG dar. Der  
Verbraucher habe ein erhebliches Interesse, sich anhand dieses Kriteriums  
möglichst frühzeitig einen Eindruck von der energetischen Qualität des Gebäu-  
des zu machen. Damit erhalte er zugleich die Möglichkeit zu einem überschlä-  
gigen Vergleich der Kosten für Heizwärme mit anderen Immobilienangeboten.  
Das Informationsinteresse des Verbrauchers gehe dem Interesse der Beklag-  
ten, die Informationen nicht zu erteilen, vor. Die Beklagte enthalte dem Ver-  
braucher die benötigten Informationen im Sinne von § 5a Abs. 2 UWG vor. Das  
Vorenthalten der Informationen sei geschäftlich relevant, weil die hier in Rede  
stehenden Informationen erhebliche Bedeutung für die Entscheidung des Ver-  
brauchers hätten.

7 II. Die gegen diese Beurteilung gerichtete Revision der Beklagten hat  
keinen Erfolg. Der Klägerin steht allerdings kein Unterlassungsanspruch nach  
§ 4 Nr. 11 UWG aF und § 3a UWG wegen eines Verstoßes gegen § 16a EnEV  
zu (dazu unter II 1). Die Klägerin kann die Beklagte jedoch unter dem Gesichts-

punkt einer Irreführung der Verbraucher durch Vorenthalten wesentlicher Informationen gemäß § 5a Abs. 2 UWG mit Erfolg in Anspruch nehmen (dazu unter II 2).

8           1. Eine Haftung der Beklagten unter dem Gesichtspunkt des Rechtsbruchs nach § 4 Nr. 11 UWG aF und § 3a UWG in Verbindung mit § 16a EnEV kommt nicht in Betracht.

9           a) Da die Klägerin den geltend gemachten Unterlassungsanspruch auf Wiederholungsgefahr gestützt hat, ist ihre Klage nur begründet, wenn das beanstandete Verhalten der Beklagten sowohl zum Zeitpunkt seiner Vornahme rechtswidrig war als auch zum Zeitpunkt der Entscheidung in der Revisionsinstanz rechtswidrig ist (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteil vom 7. Mai 2015 - I ZR 158/14, GRUR 2015, 1240 Rn. 31 = WRP 2015, 1464 - Der Zauber des Nordens; Urteil vom 4. Februar 2016 - I ZR 181/14, GRUR 2016, 954 Rn. 10 = WRP 2016, 1100 - Energieeffizienzklasse I; Urteil vom 15. Dezember 2016 - I ZR 213/15, GRUR 2017, 288 Rn. 17 = WRP 2017, 309 - Energieverbrauchskennzeichnung). Für den Anspruch auf Erstattung von Abmahnkosten kommt es auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Abmahnung an (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteil vom 30. Juli 2015 - I ZR 29/12, GRUR 2016, 392 Rn. 25 = WRP 2016, 467 - Buchungssystem II, mwN). Von diesen Grundsätzen ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

10           aa) In der Zeit zwischen der beanstandeten Verhaltensweise der Beklagten am 11. April 2015 und der Verkündung des vorliegenden Revisionsurteils ist das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (BGBl. I 2015, 2158) mit Wirkung vom 10. Dezember 2015 novelliert worden. Eine für die Beurteilung des Streitfalls maßgebliche Änderung der Rechtslage folgt daraus jedoch nicht. Der seit dem 10. Dezember 2015 geltende § 3a UWG entspricht der bis dahin in § 4 Nr. 11 UWG aF enthaltenen Regelung des Rechtsbruchtatbestands. Das zuvor in § 3 Abs. 1 UWG aF bestimmte Spürbarkeitserfordernis ist

zunehmend im Tatbestand des § 3a UWG unmittelbar enthalten. Damit führt diese Vorschrift die zuvor an unterschiedlichen Stellen im Gesetz geregelten Voraussetzungen des Rechtsbruchtatbestands an einer Stelle zusammen. Dies dient allein der einfacheren Rechtsanwendung (vgl. BGH, Urteil vom 14. Januar 2016 - I ZR 61/14, GRUR 2016, 516 Rn. 11 = WRP 2016, 581 - Wir helfen im Trauerfall; BGH, GRUR 2016, 954 Rn. 11 - Energieeffizienzklasse I; GRUR 2017, 288 Rn. 18 - Energieverbrauchskennzeichnung).

11           bb) Die Bestimmung des § 16a EnEV regelt die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und ist seit ihrem Inkrafttreten am 1. Mai 2014 nicht geändert worden. Nach § 16a Abs. 1 EnEV hat ein Verkäufer eines bebauten Grundstücks vor dem Verkauf bei Aufgabe einer Immobilienanzeige in kommerziellen Medien sicherzustellen, dass die in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Pflichtangaben enthalten sind, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt. Als Pflichtangaben gelten die Art des Energieausweises (Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis), der im Energieausweis genannte Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für Gebäude, die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes, bei Wohngebäuden das genannte Baujahr und die genannte Energieeffizienzklasse. Die Vorschrift des § 16a Abs. 1 EnEV ist entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen zur Vermietung, Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit (§ 16a Abs. 2 EnEV).

12           b) Die Bestimmung des § 16a EnEV stellt eine dem Schutz der Verbraucher dienende Marktverhaltensregelung im Sinne von § 3a UWG (§ 4 Nr. 11 UWG aF) dar. Die dort getroffene Regelung soll gewährleisten, dass die Verbraucher über die Energieeffizienz der beworbenen Immobilie informiert werden und ihre Entscheidung, ob sie diese erwerben oder mieten, in voller Sachkenntnis treffen können (vgl. BGH, Urteil vom 4. Februar 2010, GRUR 2010, 852 Rn. 16 = WRP 2010, 1143 - Gallardo Spyder; BGH, GRUR 2017, 288 Rn. 26

- Energieverbrauchskennzeichnung; Urteil vom 15. Dezember 2016 - I ZR 221/15, GRUR 2017, 292 Rn. 24 = WRP 2017, 313 - Energieverbrauchskennzeichnung im Internet).

- 13                   c) Der Immobilienmakler ist allerdings nicht Adressat dieser Bestimmung.
- 14                   aa) Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass bei der Auslegung von § 16a EnEV - wie bei jeder Auslegung einer Vorschrift - vom Wortlaut der Norm auszugehen ist. Nach dem Wortlaut sind Immobilienmakler nicht Adressat der in Rede stehenden Informationsverpflichtung. Der Verpflichtung nach Absatz 1 unterliegen Verkäufer. Die Pflicht zur Information gilt nach Absatz 2 entsprechend für den dort genannten Personenkreis (Vermieter, Verpächter und Leasinggeber).
- 15                   bb) Zu keinem anderen Ergebnis führt die systematische Auslegung. Die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises im Falle des Verkaufs oder der Vermietung trifft nur die in § 16 EnEV aufgeführten Adressaten der Bestimmung. Eine Ausdehnung der Vorlagepflicht auf Immobilienmakler ist dort nicht vorgesehen. Verpflichtet ist nur der Inhaber des veräußerten Rechts oder des Objekts (Danner, Energierecht, 2007, § 16 B 3 EnSp VIII Rn. 20; Klemm, CuR 2014/2015, 148, 150).
- 16                   cc) Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass aus der Entstehungsgeschichte sich ebenfalls kein Hinweis auf eine Ausdehnung der Verpflichtung auf Immobilienmakler ergibt. Gemäß § 16 Abs. 2 EnEV in der Fassung vom 24. Juli 2007 hat der Verkäufer eines bebauten Grundstücks, eines grundstücksgleichen Rechts an einem bebauten Grundstück oder Wohn- oder Teileigentums dem potentiellen Käufer einen näher beschriebenen Energieausweis vorzulegen, spätestens unverzüglich nachdem der potentielle Käufer dies verlangt hat. Diese Verpflichtung gilt entsprechend für Eigentümer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber.

- 17 Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 und 3 EnEV wurde durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013 neu gefasst. Mit der ab dem 1. Mai 2014 geltenden Fassung wurde die Vorlagepflicht näher ausgestaltet. Danach hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie spätestens bei der Besichtigung dem potentiellen Käufer vorzulegen. Findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie dem potentiellen Käufer unverzüglich vorzulegen, spätestens unverzüglich, wenn der potentielle Käufer ihn hierzu auffordert (§ 16 Abs. 2 Satz 1 und 2 EnEV). Ebenfalls mit Wirkung zum 1. Mai 2014 hat der Verordnungsgeber die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen in § 16a EnEV näher geregelt. Der nationale Verordnungsgeber hat aber bewusst davon abgesehen, Immobilienmakler in den Kreis der nach § 16a EnEV Verpflichteten aufzunehmen (vgl. BR-Drucks. 113/13 S. 97). Nach dem Inhalt der Materialien zur Änderung der Energieeinsparverordnung ist es Aufgabe des Verkäufers, die Aufnahme der Pflichtangaben sicherzustellen. Im Fall der Beauftragung eines Maklerbüros hat er Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Pflichtangaben in der Immobilienanzeige gemacht werden.
- 18 dd) Bei der Auslegung des § 16a EnEV ist ferner zu beachten, dass diese Regelung der Umsetzung von Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU dient. Danach muss bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden, Gebäudeteilen in einem Gebäude und Gebäudeteilen, für die ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorliegt, in den Verkaufs- und Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien der im Ausweis angegebene Indikator genannt werden. Die Bestimmung des § 16a EnEV genügt den Vorgaben des Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU nicht, soweit der Kreis der Verpflichteten geregelt ist.
- 19 Das nationale Gericht hat die Auslegung des nationalen Rechts soweit wie möglich am Wortlaut und Zweck der Richtlinie auszurichten (EuGH, Urteil vom 18. Oktober 2012 - C-428/11, GRUR 2012, 1269 Rn. 41 = WRP 2012, 1269 - Purely Creative). Dazu sind anerkannte Grundsätze der Gesetzesausle-



gung und der Gesetzesfortbildung, einschließlich der teleologischen Reduktion und der verfassungskonformen Auslegung und Rechtsfortbildung heranzuziehen, um ein Ergebnis zu erreichen, dass den Vorgaben der Richtlinie entspricht (vgl. BGH, Urteil vom 26. November 2008 - VIII ZR 200/05, BGHZ 179, 27 Rn. 21; Urteil vom 28. Oktober 2015 - VIII ZR 158/11, BGHZ 207, 209 Rn. 37). Der Wortlaut der nationalen Regelung bildet dabei keine Grenze. Die Pflicht zur Verwirklichung des Richtlinienziels im Auslegungswege findet ihre Grenzen an dem nach innerstaatlicher Rechtstradition methodisch Erlaubten (BVerfG, NJW 2012, 669 Rn. 47; BGH, Urteil vom 7. Mai 2014 - IV ZR 76/11, BGHZ 201, 101 Rn. 20). Die Entscheidung darüber, ob im Rahmen des nationalen Rechts ein Spielraum für eine richtlinienkonforme Auslegung oder Rechtsfortbildung besteht, obliegt den Gerichten der Mitgliedstaaten (BVerfG, NJW 2012, 669 Rn. 47 f.). Eine richtlinienkonforme Auslegung darf nicht dazu führen, dass das Regelungsziel des Gesetzgebers in einem wesentlichen Punkt verfehlt oder verfälscht wird (vgl. BVerfGE 119, 247, 274; BVerfGE 138, 64 Rn. 86, jeweils zur verfassungskonformen Auslegung), oder dazu, dass einer nach Wortlaut und Sinn eindeutigen Norm ein entgegengesetzter Sinn gegeben oder der normative Gehalt der Norm grundlegend neu bestimmt wird (vgl. BVerfGE 118, 212, 234 zur verfassungskonformen Auslegung). Richterliche Rechtsfortbildung berechtigt den Richter nicht dazu, seine eigene materielle Gerechtigkeitsvorstellung an die Stelle derjenigen des Gesetzgebers zu setzen (BVerfG, NJW 2012, 669 Rn. 45). Demgemäß kommt eine richtlinienkonforme Auslegung nur in Betracht, wenn eine Norm tatsächlich unterschiedliche Auslegungsmöglichkeiten im Rahmen dessen zulässt, was der gesetzgeberischen Zweck- und Zielsetzung entspricht (vgl. Gebauer in Gebauer/Wiedmann, Zivilrecht unter europäischem Einfluss, 2. Aufl., Kap. 4 Rn. 41, 43; Höpfner, Die systemkonforme Auslegung, 2008, S. 272 f.). Der Grundsatz unionsrechtskonformer Auslegung und Rechtsfortbildung darf nicht zu einer Auslegung des nationalen Rechts contra legem führen (EuGH, Urteil vom 24. Januar 2012 - C-282/10, NJW 2012, 509

Rn. 25 - Dominguez; BVerfG, NJW 2012, 669 Rn. 47; BGH, Urteil vom 22. Mai 2012 - XI ZR 290/11, BGHZ 193, 238 Rn. 50; Gebauer aaO Rn. 43).

20 Der Ordnungsgeber hat bewusst davon abgesehen, den Adressatenkreis der Informationsverpflichtung in Immobilienanzeigen auch auf Immobilienmakler zu erstrecken. Im Rahmen des von ihm gewählten Umsetzungskonzepts hat er eine ausdrückliche Pflicht für Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber geschaffen, vor dem Verkauf in einer Anzeige in kommerziellen Medien aufzuklären. Den Materialien zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung lässt sich entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung eindeutig entnehmen, dass der nationale Ordnungsgeber bewusst davon abgesehen hat, Immobilienmakler in den Adressatenkreis der nach § 16a Abs. 1 und 2 EnEV Verpflichteten aufzunehmen (vgl. BR-Drucks. 113/13, S. 97). Diese klar zum Ausdruck gebrachte Entscheidung des Ordnungsgebers ist bindend und kann auch nicht im Wege der richtlinienkonformen Auslegung oder Rechtsfortbildung geändert werden. Angesichts der eindeutigen Regelung fehlt es an einer planwidrigen Unvollständigkeit der Verordnung.

21 d) Ist die Beklagte als Immobilienmaklerin danach nicht Adressatin des § 16a EnEV, hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen, dass eine täterschaftliche Haftung ausscheidet (vgl. BGH, Urteil vom 3. Juli 2008 - I ZR 145/05, BGHZ 177, 150 Rn. 13 - Kommunalversicherer; Urteil vom 12. März 2015 - I ZR 84/14, GRUR 2015, 1025 Rn. 15 = WRP 2015, 1085 - TV-Wartezimmer). Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung kommt im Streitfall auch keine Haftung der Beklagten als Teilnehmerin an einem fremden Wettbewerbsverstoß in Betracht. Diese setzt allerdings nicht voraus, dass der Immobilienmakler selbst Normadressat der Informationsverpflichtung ist. Als Teilnehmer haftet auf Unterlassung, wer - zumindest bedingt vorsätzlich - den Wettbewerbsverstoß eines anderen fördert (vgl. BGHZ 177, 150 Rn. 14 f. - Kommunalversicherer; BGH, Urteil vom 12. Juli 2012 - I ZR 54/11, GRUR 2013, 301 Rn. 47 = WRP 2013, 491 - Solarinitiative). Das Berufungsgericht hat

keine Feststellungen zu einer Haupttat getroffen, zu der die Beklagte Beihilfe geleistet haben könnte. Die Immobilienanzeigen, in denen allein die Beklagte als Ansprechpartnerin verzeichnet ist, hat sie selbst aufgegeben.

22           2. Das Berufungsgericht hat die Klage zutreffend als aus §§ 8 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Nr. 3, 5a Abs. 2 Satz 1 UWG begründet angesehen.

23           a) Nach § 5a Abs. 2 Satz 1 UWG in der seit dem 10. Dezember 2015 geltenden Fassung handelt unlauter, wer im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände dem Verbraucher eine wesentliche Information vorenthält, die dieser je nach den Umständen benötigt, um eine informierte geschäftliche Entscheidung zu treffen (Nr. 1), und deren Vorenthalten geeignet ist, ihn zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er anderenfalls nicht getroffen hätte (Nr. 2). Als Vorenthalten gilt nach § 5a Abs. 2 Satz 2 UWG auch das Verheimlichen wesentlicher Informationen (Nr. 1), die Bereitstellung wesentlicher Informationen in unklarer, unverständlicher oder zweideutiger Weise (Nr. 2) und die nicht rechtzeitige Bereitstellung wesentlicher Informationen (Nr. 3).

24           b) Diese Bestimmungen dienen der Umsetzung von Art. 7 Abs. 1 bis 3 der Richtlinie 2005/29/EG über unlautere Geschäftspraktiken (vgl. BGH, Urteil vom 19. Februar 2014 - I ZR 17/13, GRUR 2014, 584 Rn. 11 = WRP 2014, 686 - Typenbezeichnung; Urteil vom 10. November 2016 - I ZR 29/15, GRUR 2017, 286 Rn. 15 = WRP 2017, 296 - Hörgeräteausstellung). Durch die Neufassung des § 5a Abs. 2 UWG mit Wirkung ab 10. Dezember 2015, die nunmehr mit den Vorschriften der Richtlinie 2005/29/EG nahezu wörtlich übereinstimmt, ist keine für den Streitfall erhebliche Änderung der Rechtslage eingetreten (BGH, Urteil vom 4. Februar 2016 - I ZR 194/14, GRUR 2016, 403 Rn. 28 = WRP 2016, 450 - Fressnapf).

25           c) Nach der Annahme des Berufungsgerichts gehören die in Rede stehenden Angaben zum wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäu-

des zu den als wesentlich anzusehenden Informationen, die dem Verbraucher in Immobilienanzeigen von Maklern nicht vorenthalten werden dürfen. Diese Beurteilung lässt keinen Rechtsfehler erkennen.

26           aa) Im Ergebnis zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass der Immobilienmakler Adressat der Informationsverpflichtung aus § 5a Abs. 2 UWG ist.

27           (1) Gemäß § 5a Abs. 4 UWG gelten als wesentlich im Sinne des Absatzes 2 Informationen, die dem Verbraucher aufgrund unionsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung unionsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen. Zu den Informationspflichten im Sinne des § 5a Abs. 4 UWG zählen die in Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU vorgesehenen Angaben. Nach dieser Bestimmung verlangen die Mitgliedstaaten, dass bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in einem Gebäude, für die ein Ausweis über die Energieeffizienz vorliegt, in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien der in dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder Gebäudeteils angegebene Indikator der Gesamtenergieeffizienz genannt wird. Die Bestimmung nimmt von dieser Verpflichtung keinen bestimmten Personenkreis aus. Von Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU sind deshalb auch Verkaufs- und Vermietungsanzeigen erfasst, die ein Immobilienmakler aufgegeben hat.

28           (2) Allerdings sieht § 16a EnEV, durch den Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU umgesetzt wird, eine entsprechende Pflicht des Immobilienmaklers nicht vor (dazu oben II 1 c). Das ist jedoch unschädlich, obwohl § 5a Abs. 4 UWG nicht auf die unionsrechtlichen Vorschriften, sondern auf die zu ihrer Umsetzung ergangenen Rechtsvorschriften abstellt. § 5a Abs. 4 UWG setzt Art. 7 Abs. 5 der Richtlinie 2005/29/EG um. Nach dieser Vorschrift sind die im Unionsrecht festgelegten Informationsanforderungen maßgeblich. Eine unzureichende Umsetzung einer Richtlinienbestimmung im Sinne von Art. 7 Abs. 5 der Richtli-

nie 2005/29/EG in deutsches Recht - hier § 16a EnEV - steht der Anwendung des § 5a Abs. 4 UWG nicht entgegen. Daher kommt es nicht darauf an, dass der Verordnungsgeber mit § 16a EnEV Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU durch die Beschränkung des verantwortlichen Personenkreises auf Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber nicht richtig umgesetzt hat.

29 (3) Nach Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU muss in einer Verkaufs- oder Vermietungsanzeige der in dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder Gebäudeteils angegebene Indikator der Gesamtenergieeffizienz genannt werden. Nach Erwägungsgrund 22 Satz 1 der Richtlinie 2010/31/EU sollte der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz potentiellen Käufern und Mietern von Gebäuden oder Gebäudeteilen zutreffende Informationen über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes sowie praktische Hinweise zu deren Verbesserung liefern. Erwägungsgrund 22 Satz 3 sieht vor, dass der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz Angaben darüber enthalten soll, wie sich Heizung und Kühlung auf den Energiebedarf des Gebäudes sowie auf dessen Primärenergieverbrauch und dessen Kohlendioxidemissionen auswirken. Anhang I Nummer 2 der Richtlinie 2010/31/EU bestimmt, dass die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes auf transparente Weise darzustellen ist und einen Indikator für die Gesamtenergieeffizienz und einen numerischen Indikator für den Primärenergieverbrauch auf der Grundlage von Primärenergiefaktoren je Energieträger enthalten muss, die auf gewichtete nationale oder regionale Jahresdurchschnittswerte oder einen spezifischen Wert für die Erzeugung am Standort gestützt werden können. Danach konnte der Verordnungsgeber die in § 16a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 EnEV näher bezeichneten Pflichtangaben vorsehen. Sie dienen der transparenten Darstellung zutreffender Informationen für potentielle Käufer und Mieter zur Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Gebäudeteilen.

30 bb) Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass die in Rede stehenden Angaben als wesentlich im Sinn von Art. 5a Abs. 2 UWG an-

zusehen sind. Die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach § 16a EnEV haben ihre Grundlage in Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU und gelten gemäß § 5a Abs. 4 UWG als wesentlich im Sinne von § 5a Abs. 2 UWG.

31 d) Die Beklagte hat dem Verbraucher diese gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 1 UWG als wesentlich anzusehende Information über den Energieverbrauch vorenthalten.

32 aa) Eine Information wird dem Verbraucher im Sinne von § 5a Abs. 2 Satz 1 UWG vorenthalten, wenn sie zum Geschäfts- und Verantwortungsbereich des Unternehmers gehört oder dieser sie sich mit zumutbarem Aufwand beschaffen kann und der Verbraucher sie nicht oder nicht so erhält, dass er sie bei seiner geschäftlichen Entscheidung berücksichtigen kann (BGH, Urteil vom 21. Juli 2016 - I ZR 26/15, GRUR 2016, 1076 Rn. 27 = WRP 2016, 1221 - LGA tested; Urteil vom 2. März 2017 - I ZR 41/16, GRUR 2017, 922 Rn. 27 = WRP 2017, 1081 - Komplettküchen, mwN).

33 bb) Die hier in Rede stehenden Informationen kann sich der Makler mit zumutbarem Aufwand beschaffen, wenn bei Schaltung der Anzeige ein Energieausweis vorliegt. Ist dies der Fall, ohne dass die Pflichtangaben im Sinne von § 16a Abs. 1 EnEV in der Immobilienanzeige angeführt sind, erhält der Verbraucher die Informationen nicht so, dass er sie bei seiner geschäftlichen Entscheidung berücksichtigen kann.

34 Die Voraussetzungen einer geschäftlichen Entscheidung sind vorliegend erfüllt. "Geschäftliche Entscheidung" bedeutet nach der Definition des § 2 Abs. 1 Nr. 9 UWG jede Entscheidung eines Verbrauchers oder sonstigen Marktteilnehmers darüber, ob, wie und unter welchen Bedingungen er ein Geschäft abschließen, eine Zahlung leisten, eine Ware oder Dienstleistung behalten oder abgeben oder ein vertragliches Recht im Zusammenhang mit einer Ware oder Dienstleistung ausüben will, unabhängig davon, ob der Verbraucher oder sonstige Marktteilnehmer sich entschließt, tätig zu werden. Der Begriff "geschäftliche

Entscheidung" erfasst außer der Entscheidung über den Erwerb oder Nichterwerb auch damit unmittelbar zusammenhängende Entscheidungen wie insbesondere das Betreten eines Geschäfts (EuGH, Urteil vom 19. Dezember 2013 - C-281/12, GRUR 2014, 196 Rn. 36 bis 38 = WRP 2014, 161 - Trento Sviluppo; BGH, GRUR 2016, 1076 Rn. 29 - LGA tested, mwN) oder die Kontaktaufnahme zum Immobilienmakler zu dem Zweck, die Immobilie zu erwerben oder zu mieten.

35 e) Das Berufungsgericht hat im Ergebnis mit Recht angenommen, dass die Voraussetzungen von § 5a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 UWG gegeben sind.

36 Die Voraussetzungen des in § 5a Abs. 2 UWG geregelten Unlauterkeitsbestands, dass der Verbraucher die ihm vorenthaltene wesentliche Information "je nach den Umständen benötigt, um eine informierte Entscheidung zu treffen" und "deren Vorenthalten geeignet ist, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte", stellen nach § 5a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 UWG zusätzliche Tatbestandsmerkmale dar, die selbständig zu prüfen sind (BGH, GRUR 2017, 922 Rn. 31 - Komplettküchen).

37 Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die in Rede stehenden Angaben zur Transparenz des Energieverbrauchs des beworbenen Hauses und der in der Anzeige angeführten Mietwohnung beitragen und der Verbraucher mit diesen Angaben frühzeitig eine informierte Entscheidung treffen kann, ob er dem Angebot näher treten will. Nach der Lebenserfahrung kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Verbraucher nicht an einem günstigen Energieverbrauch einer Immobilie interessiert ist und entsprechende Informationen unbeachtet lässt. Die unzureichende Information kann den Verbraucher zu falschen Vorstellungen über den Energieverbrauch der beworbenen Immobilie veranlassen und deshalb zu einer geschäftlichen Entscheidung veranlassen, die er bei richtiger Information über den Verbrauch nicht getroffen hätte. Im Fall frühzeitiger vollständiger Information über den Energieverbrauch

hätte er gegebenenfalls davon abgesehen, diesem Angebot näher zu treten. Dazu zählen auch Angaben über den wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes.

38           3. Die Werbeangebote der Beklagten waren nach dem im Zeitpunkt ihres Erscheinens geltenden Recht gemäß § 5a Abs. 2 und 4, § 3 Abs. 1 UWG aF ebenfalls unlauter und unzulässig. Die frühere gesetzliche Regelung stimmte bei richtlinienkonformer Auslegung mit der seit dem 10. Dezember 2015 geltenden Regelung in § 5a Abs. 2 und 4, § 3 Abs. 1 UWG überein (vgl. BGH, GRUR 2017, 922 Rn. 39 - Komplettküchen).

39           4. Danach war auch die von der Klägerin ausgesprochene Abmahnung berechtigt. Die Klägerin kann daher ihre der Höhe nach unstreitigen Abmahnkosten nach § 12 Abs. 1 Satz 2 UWG ersetzt verlangen.

40           5. Eine Vorlage an den Gerichtshof der Europäischen Union nach Art. 267 Abs. 3 AEUV ist nicht veranlasst (vgl. EuGH, Urteil vom 6. Oktober 1982 - 283/81, Slg. 1982, 3415 Rn. 21 = NJW 1983, 1257 Rn. 21 - C.I.L.F.I.T.; Urteil vom 1. Oktober 2015 - C-452/14, GRUR Int. 2015, 1152 Rn. 43 - Doc Generici). Im Streitfall stellt sich keine entscheidungserhebliche Frage zur Auslegung des Unionsrechts, die nicht durch eine Entscheidung des Gerichtshofs der Europäischen Union geklärt oder zweifelsfrei zu beantworten ist.



41 III. Nach alldem ist die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Büscher

Löffler

Schwonke

Feddersen

Marx

Vorinstanzen:

LG Münster, Entscheidung vom 25.11.2015 - 21 O 87/15 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 30.08.2016 - I-4 U 8/16 -



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

I ZR 232/16

vom

21. März 2018

in dem Rechtsstreit

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. März 2018 durch die Richter Prof. Dr. Koch, Dr. Löffler, die Richterin Dr. Schwonke, den Richter Feddersen und die Richterin Dr. Schmaltz

beschlossen:

Der Leitsatz des Senatsurteils vom 5. Oktober 2017 wird entsprechend § 319 Abs. 1 ZPO wegen offener Unrichtigkeit dahin berichtigt, dass es im zweiten Satz statt "§ 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 EnEV" heißt "§16a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 EnEV".

Koch

Löffler

Schwonke

Feddersen

Schmaltz

Vorinstanzen:

LG Münster, Entscheidung vom 25.11.2015 - 21 O 87/15 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 30.08.2016 - I-4 U 8/16 -