

Abmahnung bei Verstoß gegen Energieeinsparverordnung

©Rechtsanwalt Volker Backs LL.M., Dresden und München

Ausgangslage

Seit dem 1. Mai 2014 gilt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Diese regelt verbindlich, wer den Energieausweis bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung einer Immobilie zu erhalten hat, wann der Energieausweis vorgelegt werden muss und welche Angaben in Immobilienanzeigen enthalten sein müssen, die sich aus den Energieausweis ergeben.

Pflichtangaben

Folgende Pflichtangaben sind auszuweisen (§ 16 a Abs.1 EnEV 2014):

- ✓ die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis)
- ✓ der Wert des NT Energiebedarfs oder des Energieverbrauchs
- ✓ die Angabe des wesentlichen Energieträgers für die Heizung
- ✓ das im Energieausweis genannter Baujahr bei Wohngebäuden, wenn vorhanden
- ✓ die im Energieausweis genannter Energieeffizienzklasse

Die Verpflichtung gilt nicht nur bei der Veräußerung, sondern auch bei der Vermietung im Falle einer Anzeige in kommerziellen Medien.

Mögliche Verstöße

Fehlt es bei der Bewerbung von Immobilien ganz oder teilweise an diesen Pflichtangaben oder werden diese unvollständig oder falsch veröffentlicht, kann dies einen Verstoß gegen wettbewerbsrechtliche Vorschriften darstellen, konkret § 14 Nr. 11 UWG.

Ein Verstoß gegen die Regelung des § 4 Nr. 11 UWG liegt dann vor, wenn darin im konkreten Fall eine Zuwiderhandlung gegen eine gesetzliche Vorschrift (hier: § 16a Abs. 1 EnEV 2014) festgestellt werden kann, die auch dazu bestimmt ist, im Interesse der Marktteilnehmer das Marktverhalten zu regeln. Dies ist eine konkrete Rechtsfrage, die im Einzelfall vom Gericht zu prüfen und zu entscheiden ist.

Folge bei Verstößen

Als Folge eines Verstoßes können sowohl ein Mitbewerber, wie auch ein Verein, wenn er nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 UWG i.V.m. § 4 UKlaG klagebefugt ist, diese Verstöße abmahnen. Der Abgemahnte wird dann unter Bemessung einer kurzen Frist zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung aufgefordert.

Rechtsanwalt Volker Backs LL.M.

Fachanwalt für Arbeitsrecht und für gewerblichen Rechtsschutz

Hospitalstrasse 12, 01097 Dresden, Telefon 0351 898 520, Telefax 0351 898 52 25, backs@awett.de

Der vorstehende Artikel wurde mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt. Für die Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir jedoch keine Gewähr übernehmen.

Praxistipp:

Die Darstellung der Pflichtangaben sollte in jedem Fall laufend geprüft werden. Liegt dennoch ein Verstoß vor und wird eine Abmahnung erteilt, so muss niemand geprüft werden, wie damit umzugehen ist. Ob eine Unterlassungserklärung abgegeben werden muss oder nicht und welchen Inhalt diese im Zweifel haben soll lässt sich in der Regel nur durch die Beratung von einem spezialisierten Fachanwalt klären. Dieser kann auch praktische Tipps zum taktischen Vorgehen geben.

Zum allgemeinen Umgang mit Abmahnungen siehe unseren Beitrag

Dresden, im August 2015