

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

PAngV 1985 § 1 Abs. 1 Satz 1; UWG § 1

qm-Preisangaben II

Die Angabe eines Quadratmeterpreises in der Werbung für Immobilien (hier für Mietobjekte) verpflichtet nach § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV zur Endpreisangabe, gleichviel, ob die Werbung die für die Ermittlung des Endpreises außerdem erforderlichen Angaben enthält oder nicht.

BGH, Urt. v. 30. März 1988 - I ZR 209/86 - OLG Hamm

LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

27

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

I ZR 209/86

Verkündet am:
30. März 1988
Kalus
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Immobilien-S[REDACTED] oHG, M[REDACTED]straße [REDACTED], G[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

H[REDACTED]-Bauträger und Immobilien GmbH & Co., vertreten durch
ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die H[REDACTED]-Bau-
träger und Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, diese
vertreten durch ihren Geschäftsführer, Otto-B[REDACTED]-
Straße [REDACTED], Bi[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

WII

27

- 2 -

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Frhr. v. Gamm und die Richter Dr. Merkel, Dr. Piper, Dr. Teplitzky und Dr. Scholz-Hoppe

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. September 1986 aufgehoben und auf die Berufung der Klägerin das Urteil der VII. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Bielefeld vom 6. März 1986 geändert.

Die Beklagte wird unter Androhung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 500.000,-- DM, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten verurteilt, es zu unterlassen, in Zeitungen oder Zeitschriften für die Vermietung von Immobilien unter Preisangaben ohne Angabe des Endpreises zu werben.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beklagte, ein Immobilienunternehmen, warb in einer Zeitungsanzeige vom 27. November 1985 für die Vermietung von Wohnungen in folgender Weise:

Raum S [REDACTED], 2 u. 3 ZKB sowie Penthouse-Wohnungen m. Kamin zu verm., KM 8,--/qm, keine Vermittlungsgebühr. H [REDACTED]-Bauträger, Tel...

Die Klägerin, eine Immobilienmaklerin, die in diesem Inserat wegen des Fehlens einer Endpreisangabe einen Verstoß gegen § 1 PAngV und zugleich gegen § 1 UWG erblickt, hat die Beklagte mit einem Abmahnschreiben erfolglos zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung aufgefordert. Sie hat beantragt,

die Beklagte unter Androhung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 500.000,-- DM, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu verurteilen, es zu unterlassen, in Zeitungen oder Zeitschriften für die Vermietung von Immobilien unter Preisangaben zu werben, ohne dabei den Endpreis anzugeben.

Die Beklagte hat einen Wettbewerbsverstoß in Abrede gestellt. Sie hat geltend gemacht, es fehle bereits an einem Wettbewerbsverhältnis zwischen ihr und der Klägerin. Mit der Vermietung von Wohnungen befasse sie sich nur in Ausnahme-

fällen. Darüber hinaus habe sie den Vorschriften der Preisangabenverordnung nicht bewußt und planmäßig zuwidergehandelt. Ihr sei unbekannt gewesen, daß nach dem Erlaß des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 8. November 1983 (BGBl. I 1984 S. 210), durch den wesentliche Teile der damals geltenden Preisangabenverordnung für nichtig erklärt worden seien, am 1. Mai 1985 eine neue Preisangabenverordnung in Kraft getreten sei. Schließlich bestehe aber auch keine Wiederholungsgefahr. Abgesehen davon, daß sie nur gelegentlich eigene Wohnungen zur Vermietung anbiete, habe sie der Klägerin auf deren Abmahnschreiben zugesichert, keine gegen die Preisangabenverordnung verstoßenden Anzeigen mehr aufzugeben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil es an einem bewußten und planmäßigen Zuwiderhandeln der Beklagten gegen die Preisangabenverordnung fehle und Wiederholungsgefahr nicht gegeben sei.

Die Berufung der Klägerin gegen dieses Urteil hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen (OLG Hamm NJW-RR 1987, 676). Dagegen richtet sich die zugelassene Revision der Klägerin, die ihr bisheriges Klagebegehren weiterverfolgt. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Verurteilung der Beklagten nach dem Klageantrag.

I. Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 der am 1. Mai 1985 in Kraft getretenen Preisangabenverordnung vom 14. März 1985 (BGBl. I S. 580) hat der Kaufmann - so wie es auch schon nach der früheren Regelung geboten gewesen war (§ 1 Abs. 1 Satz 1 der Preisangabenverordnung vom 10. Mai 1973, BGBl. I S. 461) - den Endpreis anzugeben, wenn er Waren oder Leistungen anbietet (§ 1 Abs. 1 Satz 1, 1. Alternative) oder dafür unter Angabe von Einzelpreisen wirbt (2. Alternative). Bezieht sich seine Werbung, wie hier, auf zu vermietende Immobilien, ist dies der Preis, der nach der Vorstellung des Werbenden - ohne die erst später entstehenden verbrauchsabhängigen Kosten wie Heiz- und Warmwasserkosten und ohne die auf Drittleistungen entfallenden Entgelte wie Maklergebühren - im Mietvertrag als das Gesamtentgelt für die Gebrauchsüberlassung vereinbart werden soll. Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Eine Endpreisangabe hat es aber nicht für geboten erachtet, weil die Beklagte mit dem beanstandeten Inserat im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV weder Mietobjekte angeboten noch dafür mit Einzelpreisangaben geworben habe. Dem ist beizutreten, soweit das Berufungsgericht ein Angebot in dem vorerörterten Sinne verneint hat. Rechtsirrig ist jedoch seine Auffassung, daß es auch an der zu einer Endpreisangabe verpflichtenden Angabe eines Einzelpreises fehle.

1. Wie der Bundesgerichtshof zur früheren Fassung der Preisangabenverordnung wiederholt entschieden hat, umfaßt der Begriff des Anbietens im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV (1. Alternative) entsprechend dem üblichen Sprachgebrauch über förmliche Angebote nach § 145 BGB hinaus auch solche Erklärungen eines Kaufmanns, die dem Kunden, wenn

auch rechtlich noch unverbindlich, tatsächlich aber schon gezielt auf den Erwerb einer Ware oder Leistung ansprechen und inhaltlich so konkret gefaßt sind, daß sie vom Kunden als Aufforderung zur unmittelbaren Abgabe eines bindenden Vertragsangebots verstanden werden (Urt. v. 16.1.1980 - I ZR 25/78, GRUR 1980, 304, 305 f. = WRP 1980, 328, 329 - Effektiver Jahreszins; Urt. v. 4.3.1982 - I ZR 30/80, GRUR 1982, 493, 494 = WRP 1982, 411, 412 - Sonnenring; Urt. v. 23.6.1983 - I ZR 75/81, GRUR 1983, 658, 659 f. = WRP 1983, 556, 557 - Hersteller-Preisempfehlung in Kfz-Händlerwerbung). An dieser Rechtsprechung ist auch nach Inkrafttreten der Neufassung der Preisangabenverordnung, die insoweit zu keiner sachlichen Änderung der bisherigen Rechtslage geführt hat, festzuhalten.

Danach hat das Berufungsgericht ein Angebot im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV vorliegend in nicht zu beanstandender Weise verneint. Rechtsfehlerfrei hat es ausgeführt, daß der Verkehr in Zeitungsanzeigen wie hier zwar die Bereitschaft des Werbenden zum Abschluß eines Mietvertrages und zur Mitteilung der Einzelumstände erblickt, deren Kenntnis der Interessent zu seiner Entschließung bedarf, jedoch nicht die Aufforderung, dem Werbenden allein schon auf eine solche Anzeige hin den Abschluß eines Mietvertrages bindend anzutragen. Der Inhalt des Inserats reicht für eine solche Annahme nicht aus. Insbesondere fehlt es an den für den Kunden wesentlichen Angaben zur Größe, Ausstattung und Lage sowie zu Mietzins und sonstigen Kosten der in der Anzeige beworbenen Objekte.

2. Seine Auffassung, daß die Beklagte auch nach der 2. Alternative des § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV nicht zur Endpreisangabe verpflichtet gewesen sei, hat das Berufungsgericht auf die Erwägung gestützt, daß eine Quadratmeterpreisangabe wie hier keine Einzelpreisangabe sei, die die Angabe des Endpreises erfordert hätte. Durch die Angabe des Quadratmeterpreises habe zwar der Mietinteressent eine verschlüsselte Erklärung über die Qualität der Wohnung erlangt, aber keinerlei konkrete Vorstellungen über den zu zahlenden Mietpreis. In einem solchen Falle, in dem der Kunde das beworbene Objekt mangels der dafür erforderlichen Informationen preislich nicht abschließend bewerten könne, sei das Anliegen der Verordnung, den Verbraucher vor unzutreffenden Preisvorstellungen zu schützen und Preisvergleiche zu ermöglichen, nicht berührt. Eine Einzelpreisangabe, die zur Angabe des Endpreises verpflichte, liege nur vor, wenn der Endpreis aus der Werbung ermittelbar sei.

Dieser Beurteilung des Berufungsgerichts kann nicht beigetreten werden. Die Angabe eines Quadratmeterpreises in der Werbung für Immobilien verpflichtet nach § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV zur Endpreisangabe unabhängig davon, ob die Werbung die für die Ermittlung des Endpreises außerdem erforderlichen Angaben enthält oder nicht. Nach der Rechtsprechung des Senats sind Quadratmeterpreisangaben Einzelpreisangaben im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV, 2. Alternative (Urt. v. 7.7.1983 - I ZR 113/81, GRUR 1983, 665, 666 = WRP 1983, 674, 675 - qm-Preisangaben). Dies gilt nicht nur - worauf sich das vorbezeichnete Urteil "qm-Preisangaben" bezog - bei der Werbung für den Verkauf von Immobilien, sondern auch dann, wenn Grundstücke oder - wie hier - Wohnungen

als Mietobjekte beworben werden. Denn auch in diesen Fällen erhält der Interessent, nicht anders als bei der Werbung für Kaufobjekte, Kenntnis von einem auf einen bestimmten Teil des Objekts bezogenen Preis, der eine Einzelpreisangabe in dem vorliegend erörterten Sinne ist, weil er, multipliziert mit der Zahl der in Betracht zu ziehenden Quadratmeter, den zu zahlenden Gesamtpreis ergibt (BGH aaO - qm-Preisangaben; KG WRP 1980, 414; 1980, 694; OLG München NJW-RR 1986, 36; OLG Stuttgart NJW-RR 1986, 1042; Baumbach/Hefermehl, Wettbewerbsrecht, 15. Aufl., Anhang zu § 3 UWG, 2. Abschnitt, Preisangabenverordnung Übersicht Rdn. 2, 4). Die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang in Bezug genommene Rechtsprechung des Senats zu Angaben über Preisersparnisse (Urt. v. 23.6.1983 - I ZR 109/81, GRUR 1983, 661, 663 = WRP 1983, 559, 560 - Sie sparen 4.000,-- DM) betrifft den hier nicht einschlägigen Fall einer Werbung mit zahlenmäßigen und prozentualen Angaben über Preisersparnisse. Solche Angaben enthalten für sich allein keine Informationen über Preise, sondern lediglich die allgemeine Werbebehauptung, preisgünstig zu sein (BGH aaO - Sie sparen 4.000,-- DM). Mit Quadratmeterpreisangaben können sie nicht verglichen werden.

Aber auch aus der Tatsache, daß der Endpreis aus der von der Klägerin angegriffenen Anzeige nicht ermittelbar ist, kann entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht hergeleitet werden, daß Quadratmeterpreisangaben keine zur Endpreisangabe verpflichtenden Einzelpreisangaben im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV seien. Für den Begriff solcher Preisangaben ist die Ermittelbarkeit des Preises nicht von Belang. Insoweit ist entscheidend, daß der Kunde eine Quadratmeterpreisangabe - entsprechend der vom Werbenden damit

verfolgten Absicht - regelmäßig dazu benutzt, den Preis des beworbenen Objekts anhand der von ihm gewünschten oder sich vorgestellten Größe überschlägig zu ermitteln und mit anderen Angeboten oder werbenden Veröffentlichungen zu vergleichen. Gerade solchen Preisvergleichen will aber die Preisangabenverordnung mit Rücksicht darauf, daß die Größe der Wohnung und andere etwaige Berechnungsfaktoren unbekannt sind und den Verkehr deshalb zu unzutreffenden Schlüssen und Ergebnissen bei der Ermittlung des Endpreises führen können, entgegenwirken. Sinn und Zweck der Regelung ist es zu verhindern, daß sich der Verbraucher seine Preisvorstellungen anhand irgendwelcher untereinander nicht vergleichbarer Preise, anhand von Teilpreisen oder Preisbeispielen oder von Unbekannten bildet (s. die amtliche Begründung zur Preisangabenverordnung, BAHz Nr. 70/1985, S. 3730). Dementgegen fordern aber Quadratmeterpreisangaben, denen, wie im Streitfall, kein Endpreis hinzugesetzt ist, den Verbraucher auch dann zu Preisvergleichen in der erörterten Weise heraus, wenn, wie hier, der Endpreis aus der Werbung nicht ermittelt werden kann. Die Zielsetzung der Verordnung, dem Verbraucher die Möglichkeit zu geben, sich über das auf dem Markt befindliche Angebot zuverlässig zu informieren, ist bei einer solchen Fallgestaltung sogar noch stärker betroffen als in Fällen, in denen - wie bei der dem Senatsurteil "qm-Preisangaben" (aaO) zugrundeliegenden Sachlage - die für den Endpreis maßgebenden Bezugsgrößen aufgeführt sind und der Endpreis errechenbar ist. Aus diesen Gründen hat der Senat auch sonst Einzelpreise oder Preisbeispiele als zur Angabe des Endpreises verpflichtend auch dann angesehen, wenn letzterer aus der Werbung nicht ermittelbar war (Urt. v. 4.3.1982 - I ZR 30/80, GRUR 1982, 493, 494 = WRP 1982, 411, 412

- Sonnenring, zu Angaben über die Höhe der monatlichen Belastung beim Kauf einer Eigentumswohnung).

II. Der Verstoß gegen § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV rechtfertigt allerdings für sich allein den Unterlassungsanspruch aus § 1 UWG noch nicht. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine wertneutrale Ordnungsvorschrift, deren Verletzung aus dem Gesichtspunkt des Vorsprungs durch Rechtsbruch erst dann wettbewerbswidrig ist (§ 1 UWG), wenn der Verletzer den Tatbestand des in Rede stehenden Verbots bewußt und planmäßig verwirklicht. Ob dies der Fall ist, ist zwischen den Parteien streitig. Das Berufungsgericht ist darauf - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht eingegangen. Auch zu den weiteren für den Unterlassungsanspruch aus § 1 UWG wesentlichen Fragen des Bestehens eines Wettbewerbsverhältnisses und der Wiederholungsgefahr, die zwischen den Parteien ebenfalls streitig sind, hat das Berufungsgericht keine Stellung genommen. Gleichwohl bedurfte es einer Zurückverweisung der Sache deshalb nicht. Die festgestellten Tatsachen reichen für eine abschließende Entscheidung durch das Revisionsgericht aus.

1. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts und dem eigenen Vorbringen der Beklagten ist davon auszugehen, daß diese ihre Werbung bewußt darauf abgestellt hat, unter Weglassung von Endpreisen allein mit Quadratmeterpreisen zu werben. Daraus folgt, daß die Beklagte bewußt und gewollt und nicht nur versehentlich oder unabsichtlich in der beanstandeten Weise geworben hat. Daß sie sich dabei, wie sie behauptet hat, nicht bewußt war, gegen die Preisangabenverordnung zu verstoßen, ist ohne Belang. Auf das Bewußtsein

der Rechtswidrigkeit kommt es insoweit nicht an (BGH, Urt. v. 9.11.1973 - I ZR 126/72, GRUR 1974, 281, 282 = WRP 1984, 40, 41 - Clipper). Darüber hinaus kann auch das Merkmal der Planmäßigkeit jedenfalls im Hinblick darauf, daß die Beklagte unstreitig und zum wiederholten Male in der beanstandeten Weise geworben hat, nicht in Abrede gestellt werden.

An einer bewußten und planmäßigen Verwirklichung des Verbotstatbestandes und damit an einem Wettbewerbsverstoß im Sinne des § 1 UWG fehlt es entgegen der Ansicht der Beklagten auch nicht deshalb, weil ihr, wie sie geltend gemacht hat, die Preisangabenverordnung neuer Fassung vom 14. März 1985 im Zeitpunkt der in Rede stehenden Werbung unbekannt gewesen sei. Wer wie die Beklagte als Kaufmann am Rechtsverkehr teilnimmt, muß sich von den Vorschriften, die diese Tätigkeit regeln, Kenntnis verschaffen, und kann sich gegenüber Sanktionen, die sich aus der Verletzung solcher Vorschriften ergeben, nicht darauf berufen, diese Bestimmungen nicht gekannt zu haben. Wie es wäre, wenn eine Kenntniserlangung zumutbarerweise nicht möglich gewesen wäre und die Unkenntnis der Gesetzeslage aus diesem Grunde ausnahmsweise als entschuldigt angesehen werden könnte, braucht vorliegend nicht entschieden zu werden. Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben.

2. Zwischen den Parteien besteht auch ein Wettbewerbsverhältnis. Beide wenden sich mit gleichartigen Leistungen an den gleichen Kundenkreis. Die Beklagte hat im Rahmen ihres kaufmännischen Geschäftsbetriebs für von ihr zu vermietende Wohnungen geworben und ist damit in einen Wettbe-

werb zur Klägerin getreten, die im Rahmen ihrer Maklertätigkeit ebenfalls auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung tätig ist. Daß die Beklagte, wie sie geltend gemacht hat, Wohnungen nur relativ selten, in Ausnahmefällen, vermietet, steht der Annahme eines Wettbewerbsverhältnisses nicht entgegen.

3. Schließlich vermag die Beklagte auch das Vorliegen einer Wiederholungsgefahr nicht mit Erfolg in Abrede zu stellen. Nach ständiger Rechtsprechung kann der Verletzer die durch einen Wettbewerbsverstoß begründete Vermutung der Wiederholungsgefahr grundsätzlich nur dadurch ausräumen, daß er gegenüber dem Gläubiger des Unterlassungsanspruchs eine uneingeschränkte, bedingungslose und durch ein Vertragsstrafversprechen angemessen zu sichernde Unterlassungspflicht eingeht (BGH, Urt. v. 25.5.1987 - I ZR 153/85, GRUR 1987, 748, 749 = WRP 1987, 724, 725 - Getarnte Werbung II). Diese Voraussetzungen für den Wegfall der Wiederholungsgefahr sind vorliegend nicht erfüllt. Der Aufforderung der Klägerin, eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben, ist die Beklagte nicht nachgekommen. Ihre Zusage, künftig keine preisangabenrechtlich unzulässigen Zeitungsanzeigen mehr aufzugeben, beseitigt allein nicht die durch ihr wettbewerbswidriges Verhalten begründete Vermutung, daß sie auch ohne Unterlassungsurteil Wettbewerbsverstöße der in Rede stehenden Art in Zukunft nicht mehr begehen werde.

III. Danach war auf die Revision der Klägerin das angefochtene Urteil aufzuheben und auf die Berufung der Klägerin unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils der Klage stattzugeben (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

v. Gamm

Merkel

Piper

Teplitzky

Scholz-Hoppe