



RECHTSANWALT ROLAND DEMLEITNER - Rheinstrasse 11 – D-65549 Limburg

Landgericht Augsburg  
-Kammer für Handelssachen-  
Am Alten Einlaß 1

86150 Augsburg

per beA

151/23A06 dw  
(bitte stets angeben)

19.01.2024

## KLAGE

der Deutschen Umwelthilfe e.V., vertr. d. d. GF Jürgen Resch und Sascha Müller-  
Kraenner, Fritz-Reichle-Ring 4, 78315 Radolfzell

**-Kläger-**

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Roland Demleitner  
Rheinstrasse 11, 65549 Limburg

**g e g e n**



**-Beklagte-**

**w e g e n** eines wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsanspruchs

**Streitwert:** 30.000,00 EUR



Namens und in Vollmacht des Klägers erhebe ich

## **K L A G E**

und werde beantragen:

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten,

zu unterlassen,

im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs in kommerziellen Medien eine Immobilienanzeige für eine Wohnimmobilie, für die zum Zeitpunkt der Anzeigenaufgabe ein Energieausweis vorliegt, vor deren Verkauf zu veröffentlichen, ohne sicherzustellen, dass diese Anzeige Angaben zu der Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 82 GEG), zu dem im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs, zu den im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträgern für die Heizung des Gebäudes und zu dem im Energieausweis genannten Baujahr des Gebäudes enthält, wenn dies geschieht wie in einer Immobilienanzeige der Beklagten auf ihrem Internetauftritt unter [REDACTED] am 26.10.2023 für die Wohnimmobilie „Zweifamilienhaus in Königsbrunn, 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche“, wiedergegeben wie folgt:

**\*reserviert\* 4 Baugrundstücke mit Erbbaurecht**  
82216 Maisach  
ca. 252 m² / 243 m² / 273 m² / 273 m²  
insg. 1.041 m² Grund  
[Jetzt Exposé anfragen](#)

**VERKAUF**  
Objekt ZFH2304  
**Haus in Königsbrunn mit enormen Wertsteigerungspotential**  
86343 Königsbrunn  
ca. 270 m² Wohnfläche  
ca. 813 m² Grund  
[Jetzt Exposé anfragen](#)

Grundstückflechte

Hausansicht Gartenseite



2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 280,78 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz p.a. hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.
3. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Es wird angeregt, das schriftliche Vorverfahren anzuordnen.

Für den Fall, dass das Gericht das schriftliche Vorverfahren anordnet und die Beklagte nicht innerhalb der Frist ihre Verteidigungsbereitschaft erklärt oder den Anspruch anerkennt, wird beantragt, gegen die Beklagte ein Versäumnisurteil oder ein Anerkenntnisurteil ohne mündliche Verhandlung zu erlassen.

Einer Entscheidung des Rechtsstreits durch den/die Vorsitzende(n) wird zugestimmt.

## **BEGRÜNDUNG:**

### **I. Parteien und Klagegrund**

#### **1.**

Der Kläger ist ein nach dem Wettbewerbsrecht klagefähiger Umwelt- und Verbraucherschutzverband. Nach seiner Satzung bezweckt er unter anderem, die aufklärende Verbraucherberatung sowie den Umweltschutz in der Bundesrepublik Deutschland zu fördern. Gemäß der Bescheinigung des Bundesamtes für Justiz vom 18.11.2008 ist er in die Liste qualifizierter Verbraucherverbände nach § 4 des Unterlassungsklagengesetzes mit Wirkung zum 11.10.2004 eingetragen.



**Beweis:** 1. Vorlage der aktuellen Liste qualifizierter Einrichtungen beim Bundesamt für Justiz

**-Anlage K 1-**

2. Inaugenscheinnahme der Liste qualifizierter Verbraucherverbände beim Bundesamt für Justiz

Die Beklagte betreibt in 86420 Diedorf ein Immobilienmaklerunternehmen und veröffentlicht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit auch gewerbliche Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.

**2.**

In einer Immobilienanzeige auf dem Internet-Immobilienportal immowelt.de unter [REDACTED] warb die Beklagte am 26.10.2023 für den Verkauf der Wohnimmobilie „Zweifamilienhaus Königsbrunn, 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 780.000,00 EUR mit dem Hinweis auf das Vorliegen eines Energiebedarfsausweises und auf einen Endenergiebedarf von 573,50 kWh/(m<sup>2</sup>.a), wie in den zu Beweis Zwecken als **Anlage K 2** vorgelegten Screenshots vom 26.10.2023 ersichtlich.

**Beweis:** Vorlage von Screenshots der vorbezeichneten Immobilienwerbung der Beklagten vom 26.10.2023 unter [REDACTED] für die Wohnimmobilie Zweifamilienhaus in Königsbrunn

**-Anlage K 2-**

Weiterhin warb die Beklagte für den Verkauf dieser Wohnimmobilie „Zweifamilienhaus in Königsbrunn, 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche“ auch in einer Immobilienanzeige auf ihrem gewerblichen Internetauftritt unter [REDACTED] am



26.10.2023, wie in den zu Beweis Zwecken als **Anlage K 3** vorgelegten und im Klageantrag zu Ziffer 1 wiedergegebenen Screenshots vom 26.10.2023 ersichtlich.

**Beweis:** Vorlage von Screenshots der Immobilienanzeige der Beklagten unter [REDACTED] vom 26.10.2023 für die Wohnimmobilie 2-Familienhaus in Königsbrunn

**-Anlage K 3 -**

In dieser Immobilienanzeige unter [REDACTED] vom 26.10.2023 hat die Beklagte für die darin beworbene vorbezeichnete Wohnimmobilie aber die nach § 87 Abs. 1 Ziffern 1, 2, 3 und 4 GEG vorgeschriebenen Pflichtangaben zu der Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 82 GEG), zu dem im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs, zu den im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträgern für die Heizung des Gebäudes und zu dem im Energieausweis genannten Baujahr für das Gebäude unterlassen, obwohl zum Zeitpunkt der Ausgabe/Veröffentlichung der Immobilienanzeige wie dargelegt ein gültiger Energiebedarfsausweis für die darin beworbene Wohnimmobilie vorlag.

**3.**

Mit Schreiben vom 27.10.2023, vorab übersandt per E-Mail, machte der Kläger die Beklagte auf den vorstehend geschilderten Wettbewerbsverstoß aufmerksam und forderte die Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sowie Zahlung der für die Abmahnung angefallenen pauschalen Abmahnkosten in Höhe von 280,78 EUR.



**Beweis:** Vorlage des Schreibens des Klägers vom 27.10.2023 nebst E-Mail-Sendebestätigung vom 27.10.2023

**-Anlage K 4-**

Die Beklagte antwortete hierauf mit E-Mail vom 30.10.2023 und teilte mit, sie werde keine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgeben, da der Screenshot ihrer Website lediglich eine Vorschau des Angebots zeige und auf die Anzeige weiterleite, die den rechtlichen Voraussetzungen entspreche. Zur Beilegung der Angelegenheit biete sie eine „Ausgleichszahlung“ in Höhe von 100,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer an.

**Beweis:** Vorlage der E-Mail der Beklagten vom 30.10.2023

**-Anlage K 5-**

Da die Beklagte folglich gegenüber dem Kläger weder eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgegeben, noch die geltend gemachten Abmahnkosten bezahlt hat, ist folglich nunmehr Klage geboten.

## **II. Rechtliche Würdigung**

### **1. Verstoß gegen § 87 Abs. 1 Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Unterlassung gem. § 8 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, § 3a, § 5a Abs. 1, § 5b Abs. 4 UWG i.V.m. § 87 Abs. 1 GEG unter dem Gesichtspunkt der Irreführung durch Vorenthalten wesentlicher, den Gesamtenergieverbrauch der in der streitgegenständlichen Immobilienanzeige vom 26.10.2023 beworbenen Immobilie betreffender Informationen.

**a.)**

Gemäß § 5a Abs. 1 UWG handelt unlauter, wer einen Verbraucher oder sonstigen Marktteilnehmer irreführt, indem er ihm eine wesentliche Information vorenthält, die der Verbraucher oder der sonstige Marktteilnehmer nach den jeweiligen Umständen benötigt, um eine informierte geschäftliche Entscheidung zu treffen (Nr. 1), und deren Vorenthalten dazu geeignet ist, den Verbraucher oder den sonstigen Marktteilnehmer zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte (Nr. 2).

**b.)**

In der Vorschrift des § 87 Abs. 1 GEG ist folgendes geregelt:

**(1)**

Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer, der Mieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder der Immobilienmakler, wenn eine diese Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

1. die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 82,
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 einem Wohngebäude das im Energieausweis genannte Baujahr und
5. bei einem Wohngebäude die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Das GEG ist zum 01.11.2020 in Kraft getreten. Die in § 87 GEG normierten Informationspflichten für Immobilienanzeigen entsprechen inhaltlich dem, was bislang durch § 16a EnEV vorgeschrieben war. Ergänzend hat der Gesetzgeber nunmehr in § 87 GEG ausdrücklich Immobilienmakler in den Kreis der Normadressaten aufgenommen.

Das GEG dient der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.05.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. § 87 GEG (vormals § 16a EnEV) basiert dabei auf Artikel 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU, der vorschreibt, dass in Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien die Energieeffizienzdaten aus dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz angegeben werden. Die Vorschrift und der sie in nationales Recht umsetzende § 87 GEG dienen also eindeutig der Verbraucherinformation und dem Verbraucherschutz.

**c.)**

Verstöße gegen § 87 Abs. 1 GEG sind regelmäßig geeignet, die Interessen von Verbrauchern oder sonstigen Marktteilnehmern im Sinne von § 3a UWG spürbar zu beeinträchtigen und sie zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die sie andernfalls nicht getroffen hätten (vgl. z.B. BGH, Urteile vom 05.10.2017 – I ZR 4/17 und I ZR 232/16; Köhler in: Köhler/Bornkamm/Feddersen, UWG, § 3a UWG Rdnr. 1.213; OLG Düsseldorf WRP 2015,1240 Rn. 28). § 87 Abs. 1 GEG stellt mithin eine Marktverhaltensregelung im Sinne des § 3a UWG dar.

**d.)**

Bei den Angaben zur Energieeffizienz, wie sie in § 87 Abs. 1 GEG normiert sind, handelt es sich zugleich um wesentliche Informationen, die ein potentieller Interessent einer Immobilienanzeige benötigt, um eine informierte geschäftliche Entscheidung zu treffen (§ 5a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 5b Abs. 4 UWG). „Geschäftliche Entscheidung“ ist 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 (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 UWG). Die in § 87 Abs. 1 GEG im Einzelnen stehenden Informationen benötigt der Verbraucher, um beurteilen zu können, ob die angebotene Immobilie seinen Erwartungen in energetischer Hinsicht entspricht. Für den Interessenten ist es von besonderer Bedeutung, möglichst frühzeitig Informationen über die energetische Qualität des angebotenen Gebäudes und damit zugleich die Möglichkeit zu einem übersichtlichen Vergleich der Kosten für Heizwärme mit anderen Immobilienangeboten zu erhalten (vgl. BR-Drucksache 113/13 zu § 16a EnEV, Seite 99). Diesem Informationsbedürfnis wird durch die in § 87 Abs. 1 GEG vorgeschriebenen Pflichtangaben zur energetischen Beschaffenheit der Immobilie entsprochen.

Das Vorenthalten der betreffenden Informationen ist geeignet, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Handlung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte (§ 5a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UWG). Unzureichende energiebezogene Informationen, wie sie in § 87 Abs. 1 GEG vorgegeben sind, können den Verbraucher dazu veranlassen, aufgrund der Immobilienanzeige Kontakt zu der Beklagten im Hinblick auf das unterbreitete Immobilienangebot aufzunehmen. Diese Entscheidung hätte der Verbraucher gegebenenfalls nicht getroffen, wenn er sich anhand



der in § 87 Abs. 1 GEG vorgesehenen Angaben näher über die energiebezogenen Eigenschaften des beworbenen Immobilienangebots hätte informieren können (BGH, Urteile vom 05.10.2017 – I ZR 232/16 – **Anlage K 6** - und I ZR 4/17; OLG Hamm, Urteil vom 04.08.2016 – I-4 U 137/15; OLG München, Urteil vom 08.12.2016 – 6 U 4725/15; OLG Köln, Beschluss vom 09.03.2017 – 6 U 202/16; OLG Bamberg, Urteil vom 05.04.2017 – 3 U 102/16; OLG Oldenburg, Urteil vom 14.07.2017 – 6 U 6/17).

e.)

Die Beklagte warb in der streitgegenständlichen Immobilienanzeige unter [REDACTED] am 26.10.2023 für den Verkauf der Wohnimmobilie „2-Familienhaus in Königsbrunn, 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche“. Zum Zeitpunkt der Aufgabe und des Erscheinens dieser Immobilienanzeige lag für die beworbene Wohnimmobilie wie dargelegt ein gültiger Energiebedarfsausweis vor.

Folglich war die Beklagte verpflichtet, in der streitgegenständlichen Immobilienanzeige auch die nach § 87 Abs. 1 Ziffern 1 bis 5 GEG vorgeschriebenen Angaben zu machen, was sie hinsichtlich der Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 Ziffern 1, 2, 3 und 4 GEG unterlassen und somit wettbewerbswidrig gehandelt hat.

Die außergerichtlich erhobene Behauptung der Beklagten in ihrer E-Mail vom 30.10.2023 (**Anlage K 5**) ist unzutreffend. Die von dem Kläger als **Anlage K 3** zu Beweis Zwecken vorgelegten und im Klageantrag zu Ziffer 1.) wiedergegebenen Screenshots vom 26.10.2023 zeigen die von der Beklagten auf ihrem Internetauftritt unter [REDACTED] am 26.10.2023 veröffentlichte Immobilienanzeige für die Wohnimmobilie „2-Familienhaus in Königsbrunn, 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche“ vollständig. Die vorgeschriebenen Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 Ziffern 1, 2, 3 und 4 GEG waren darin entgegen den Behauptungen der Beklagten



nicht enthalten. Der Kläger hat diese Immobilienanzeige am 26.10.2023 auch so gesehen, wie sie die zu Beweiszwecken vorgelegten Screenshots der **Anlage K 3** wiedergeben.

**Beweis:** 1. Vorlage von Screenshots der Immobilienanzeige der Beklagten unter [REDACTED] vom 26.10.2023 für die Wohnimmobilie 2-Familienhaus in Königsbrunn

**-Anlage K 3 -**

2. Zeugnis der [REDACTED], zu laden über den Kläger

Auf dem Internetauftritt der Beklagten unter [REDACTED] war auch kein Exposé der streitgegenständlichen Wohnimmobilie „2-Familienhaus in Königsbrunn“ veröffentlicht. Ein Verbraucher, der sich für diese von der Beklagten angebotene Wohnimmobilie interessierte, konnte ein solches lediglich über den sich in der Anzeige befindlichen Button „Jetzt Exposé anfragen“ nach Eingabe seiner Kontaktdaten per E-Mail anfordern. Auch wenn man das Bild der beworbenen Wohnimmobilie anklickte, erschienen lediglich weitere Bildansichten derselbigen, nicht aber die vorgeschriebenen Angaben des § 87 Abs. 1 GEG.

**Beweis:** wie vor 1. und 2.

3. – im Bestreitensfalle – Vorlage eines Videos des Internetauftritts der Beklagten vom 26.10.2023



## 2. Vorgerichtliche Abmahnung/Wiederholungsgefahr

Die Beklagte weigert sich nach der vorausgegangenen außergerichtlichen Abmahnung des Klägers, eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben, so dass die wettbewerbsrechtliche Wiederholungsgefahr nach ständiger Rechtsprechung (vgl. BGH GRUR 1992, 318; BGH GRUR 1996, 290; BGH GRUR 2004, 1620) fortbesteht.

## 3. Abmahnkosten

Der Kläger hat neben dem Anspruch auf Unterlassung gegen die Beklagte auch Anspruch auf Ersatz der Abmahnkosten in Höhe von 235,95 Euro zzgl. 19% Umsatzsteuer. Rechtsgrundlage ist § 13 Abs. 3 UWG. Anerkannt ist, dass Verbände Pauschalen als die durchschnittlich anfallenden Kosten geltend machen können. Die Abmahnkostenpauschale des Klägers für die Abmahnung eines Wettbewerbsverstoßes der vorliegenden Art, die er auch stets gerichtlich zugesprochen erhält, beträgt 280,78 EUR brutto; eine Aufstellung über die Zusammensetzung dieser Abmahnkostenpauschale war dem Abmahnschreiben des Klägers vom 27.10.2023 (**Anlage K 4**) als Anlage beigefügt.

Im Zweifel kann die Schätzung der Kosten nach § 287 ZPO die geeignete Maßnahme zur Feststellung der Höhe sein.

Der geltend gemachte Zinsanspruch folgt aus den §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.



#### 4. Gerichtsstand/Streitwert

Die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts Augsburg ergibt sich wegen des Geschäftssitzes der Beklagten aus § 14 Abs. 2 Satz 1 UWG. Die sachliche, ausschließliche Zuständigkeit des Landgerichts ergibt sich aus § 14 Abs. 1 UWG. Gemäß § 14 Abs. 1 UWG in Verbindung mit § 95 Abs. 1 Nr. 5 GVG ist zudem die funktionelle Zuständigkeit der Kammer für Handelssachen gegeben.

Der Streitwert von 30.000,00 EUR für den geltend gemachten Unterlassungsanspruch ist am unteren Ende der Angemessenheit (z.B. OLG Stuttgart, Beschluss vom 03.02.2021 – 2 W 1/21 (**Anlage K 7**); OLG Nürnberg, Beschluss vom 12.03.2019 – 3 W 644/19 (**Anlage K 8**) und vom 15.05.2019 – 3 W 1277/19 (**Anlage K 9**); OLG München, Beschluss vom 27.05.2020 – 29 W 709/20 (**Anlage K 10**); OLG Karlsruhe, Beschluss vom 21.12.2017 – 6 W 92/17; OLG Bamberg, Beschluss vom 10.02.2016 – 3 U 198/15; OLG Hamm, Beschluss vom 14.01.2016 – I-4 U 137/15; OLG Köln, Beschluss vom 10.07.2017 – 6 W 71/17 (**Anlage K 11**), Beschluss vom 05.07.2017 – 6 W 75/17 - und Beschluss vom 30.05.2017 – 6 W 16/17; OLG München, Beschluss vom 15.09.2016 – 6 U 4725/15, Beschluss vom 19.06.2017 – 29 W 933/17 und Beschluss vom 15.09.2017 – 29 W 1471/17; KG Berlin, Beschluss vom 28.06.2016 – 5 W 123/16; OLG Nürnberg, Beschluss vom 30.03.2017 – 3 W 532/17; OLG Braunschweig, Beschluss vom 06.10.2017 – 2 W 116/17). Der BGH hat diese Streitwertrechtsprechung ausdrücklich mit Urteilen jeweils vom 05.10.2017 in den Revisionsverfahren - I ZR 232/16, I ZR 4/17 und I ZR 229/16 - mit den darin enthaltenen Streitwertbeschlüssen bestätigt und den Streitwert für den Unterlassungsanspruch bei Verstößen gegen § 16a Abs. 1 EnEV – jetzt § 87 Abs. 1 GEG – bei bereits einer Wohnimmobilie auf jeweils 30.000,00 EUR festgesetzt.



## **5. Sonstiges**

Sofern das Gericht noch weiteren Sachvortrag zu erheblichen Tatsachen oder weitere Beweisantritte des Klägers für geboten erachtet oder Anträge noch nicht als sachdienlich ansieht, wird um einen Hinweis nach § 139 Abs. 1 ZPO so früh gebeten, dass Erklärungen rechtzeitig und vollständig vor der mündlichen Verhandlung abgegeben werden können.

Roland Demleitner  
Rechtsanwalt