



RECHTSANWALT ROLAND DEMLEITNER - Rheinstrasse 11 – D-65549 Limburg

Landgericht München I
-Kammer für Handelssachen-
Prielmayerstr. 7

80335 München

per beA

147/23A06 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

■■■■■■■■■■ als Inhaberin der ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

-Beklagte-

w e g e n wettbewerbsrechtlicher Unterlassungsansprüche

Streitwert: 50.000,00 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,

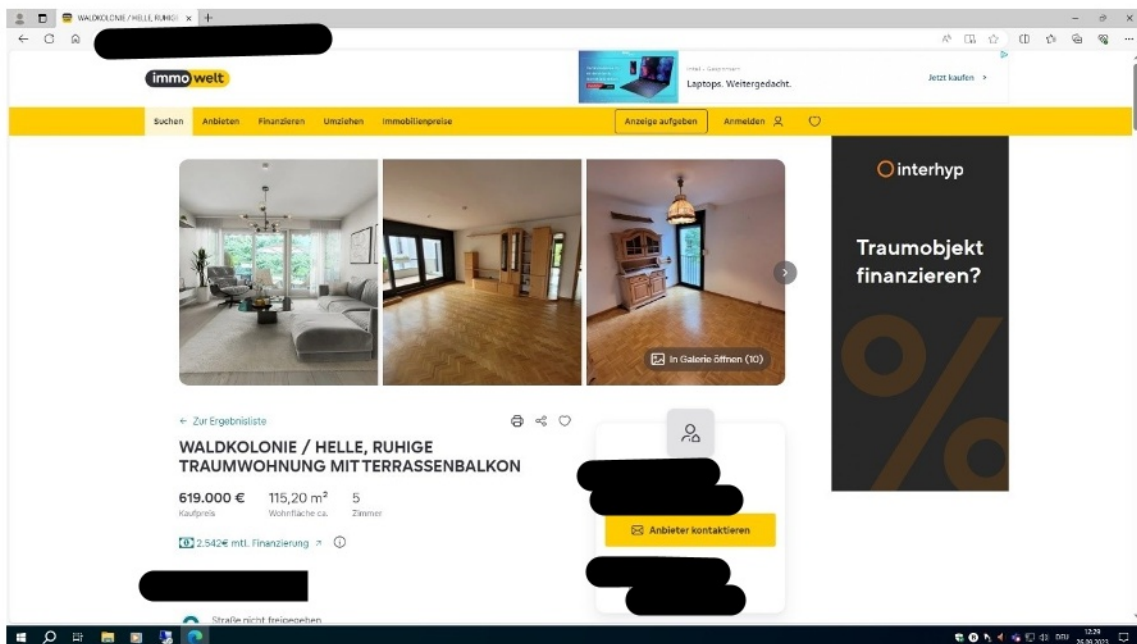
zu unterlassen,

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 für das Gebäude, zu dem im Energieausweis genannten Baujahr und zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes enthält,

- wenn dies geschieht wie - hinsichtlich der fehlenden 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 für das Gebäude und zu dem im Energieausweis genannten Baujahr des Gebäudes - in einer Immobilienanzeige der Beklagten im Internet unter [REDACTED] am 26.09.2023 für die Wohnimmobilie „5-Zimmer-Wohnung in 85640 Putzbrunn (Waldkolonie), 115,2 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 619.000,00 EUR, wiedergegeben wie folgt:





Preise & Kosten

Kaufpreis Verhandlungsbasis	619.000 €
Hausgeld	485 €
1 Stellplatz	15.000 €

Finanzierungsangebot anfordern →

Provision für Käufer
2,38 %

Zuschüsse und staatl. geförderte Kredite für diese Immobilie →

Finde den Wert deiner Immobilie →

Wohnungspreise in Putzbrunn (Waldkolonie) →

Download PDF (Free)
File size: 487KB, Full Version
PDF Central
Open >

Lage

Die Waldkolonie gehört zur Gemeinde Putzbrunn, die grenzt an den Süd-Osten Münchens und direkt an die Gemeinde Ottobrunn an, das über ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und attraktive Freizeitmöglichkeiten verfügt. Verschiedene Sportvereine, Kino und ein Schwimmbad befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch in der Ortsmitte von Putzbrunn finden Sie verschiedene Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten, Frisüre und Restaurants.

Trotz der Nähe zur Landeshauptstadt München lebt man dennoch im idyllischen Grün mit wunderbaren Wäldern die zum Spaziergang einladen.

Die Gemeinde Putzbrunn ist über die Autobahn-Abfahrt Hohenbrunn an die A99 angebunden und der MVV-Regionalbusverkehr bindet die Gemeinde an das Münchner Öffentliche Verkehrsnetz gut an.

In der näheren Umgebung finden Sie auch Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Weniger anzeigen <

Immobilität Lage-Check:

Täglicher Bedarf
🟡🟡🟡 Okay

Nahverkehr

Download PDF (Free)
File size: 487KB, Full Version
PDF Central
Open >



Inmowelt Lage-Check:
Täglicher Bedarf: ●●●● Okay
Nahverkehr: ●●●● Gut

Auf Karte ansehen →
[Umzugskosten berechnen](#)

Die Wohnung
Wohnungslage: 1. Geschoss | Bezug: sofort | Derzeitige Nutzung: frei

- ✓ Bad mit Dusche, Gäste-WC, Bad/WC getrennt
- ✓ Loggia
- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Parkett
- ✓ Fenster: Holzfenster
- ✓ Weitere Räume: Kelleranteil, Abstellraum, Wasch-Trockerraum
- ✓ Haustiere erlaubt

[Anbieter kontaktieren](#)

[Download PDF \(Free\)](#)
PDF Central [Open](#)

Träumeblick gefunden?
interhyp

Wohnanlage

- ✓ Personenaufzug
- ✓ 1 Stellplatz: Duplex, Tiefgarage

Energie & Heizung
Stromverbrauch für diese Immobilie

Haushaltsgröße: 2 Personen
PLZ und Ort: 89640 Putzbrunn

2.300 kWh
Geschätzter Jahresverbrauch **LichtBlick**

[Tarife anzeigen](#)

[Anbieter kontaktieren](#)

Ihr neues Zuhause in Putzbrunn

- ✓ 5 Zimmer
- ✓ 115,20 m²
- ✓ 619.000 €

[Jetzt finanzieren](#)

interhyp



85640 Putzbrunn

2.300 kWh
Geschätzter Jahresverbrauch

LichtBlick

Tarife anzeigen

Weitere Energiedaten

energiereduziert
Fernwärme

Habungsart
Fußbodenheizung, Zentralheizung

Details

Objektbeschreibung

Die 5-Zimmer-Wohnung mit sonniger Terrasse Richtung Süden, ist in einer gepflegten Wohnanlage in der Waldkolonie/Putzbrunn direkt an der Ortsgrenze zu Ottobrunn und München gelegen.

Die Wohnung liegt im 1. OG und verfügt über einen großzügigen Schnitt, die Südterrasse mit einer Größe von 22m² wird mit nur 5,71m² zur Wohnfläche angerechnet.

Über die Diele gelangt man in das helle Wohnzimmer, das mit großen, bodentiefen Fenstern besticht, links geht es in das Esszimmer und die Küche mit Oberlichtfenster Richtung Osten, die mit allen nötigen Elektrogeräten ausgestattet ist.

Rechts vom Wohnzimmer geht es zu den Schlaf-, Kinder- und/oder Arbeitszimmern. Die Wohnung bietet auch einen praktischen Abstellraum. Das Badezimmer wurde vor einigen Jahren renoviert und als ebenerdiges

Anbieter kontaktieren

Traumobjekt gefunden?

interhyp

ausgestattet ist.

Rechts vom Wohnzimmer geht es zu den Schlaf-, Kinder- und/oder Arbeitszimmern. Die Wohnung bietet auch einen praktischen Abstellraum. Das Badezimmer wurde vor einigen Jahren renoviert und als ebenerdiges Duschbad ausgestattet. Es gibt ein separates WC, dass über eine Verbindungstür von Badezimmer und vom Flur aus zu erreichen ist.

Weniger anzeigen

Ausstattung

- große Terrasse Richtung Süden / 22m²
- alle Wohn- und Schlafzimmer wurden mit Parkettboden ausgestattet. Küche mit ca. 8,40m², inkl. zeitloser Einbauküche mit hellen Holzfronten und mit namhaften Elektrogeräten bestückt.
- großzügiges Esszimmer mit ca. 17,25m², mit bodentiefer Fensterleiste zum Balkon
- Richtung Osten und einer Hebescheibentür zur Südterrasse
- ein Kinder-/Arbeitszimmer mit ca. 8,16m² zur Südseite gerichtet.
- Schlafzimmer mit ca. 14,82m²
- ein Arbeits-/Kinderzimmer mit ca. 12,27m²
- Abstellkammer inkl. Tresor mit ca. 2,22m²
- ebenerdiges Duschbad mit ca. 4,28m² mit Verbindungstür zum WC mit ca. 2,66m²
- gut geschnittene Diele mit ca. 5,79m² im Eingangsbereich und einem Flur zu den Schlaf- und Wohnräumen mit ca. 3,61m²
- Fußboden- und Deckenheizung

Weniger anzeigen

Weitere Informationen

Besichtigungstermine
Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin. Sie können uns gerne schriftlich oder telefonisch kontaktieren.

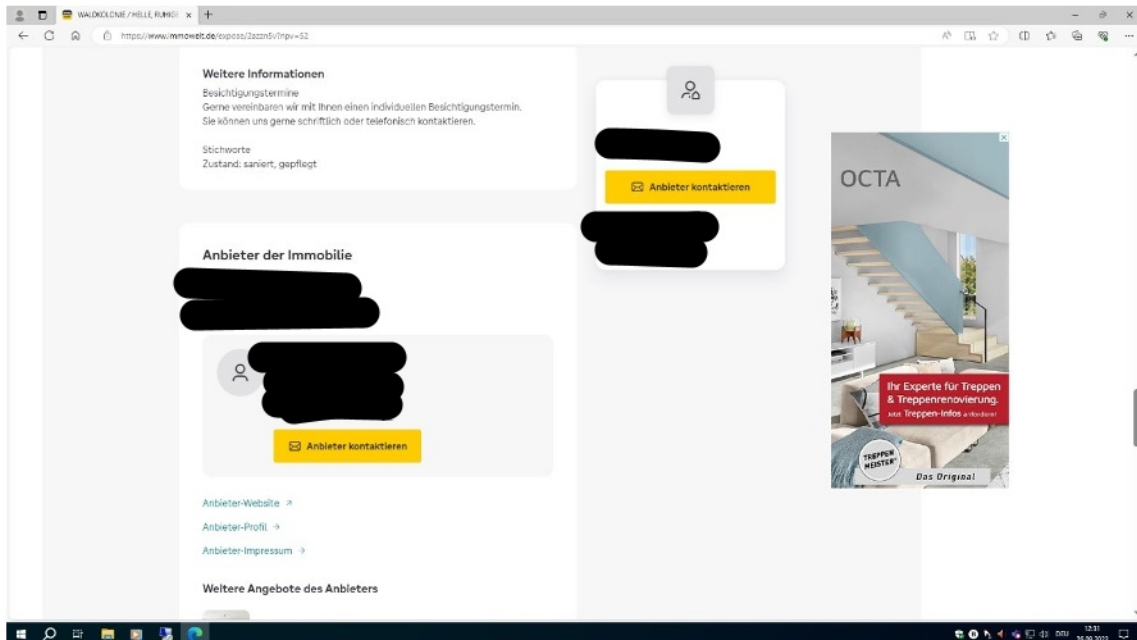
Stichworte
Zustand: saniert, gepflegt

Anbieter kontaktieren

OCTA

Ihr Experte für Treppen & Treppenrenovierung. Jetzt Treppen-Infos anfordern!

TREPPENRECHTER
Das Original



- wenn dies geschieht wie – hinsichtlich der fehlenden Angaben zu der Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 82 GEG) - in Immobilienanzeigen der Beklagten im Fürstfeldbrucker Tagblatt, Ausgabe vom 16./17.09.2023, für die Wohnimmobilien „5-Zimmer-Wohnung in Putzbrunn (Waldkolonie), 115,60 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 619.000,00 EUR und für die Wohnimmobilie „Einfamilienhaus in Friedberg, ca. 220 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 748.000,00 EUR, wiedergegeben wie folgt:



5-Zimmer-SCHNÄPPCHEN, Putzbr.
b. Ottobr. Waldkolonie, 115,60 m²,
gr. Terrasse, Parkett, EBK, neues
Bad, 1. OG, Lift, 161 kWh (m²a) Erd-
gas, Bj. 72, **619.000.- + 2,38 %**

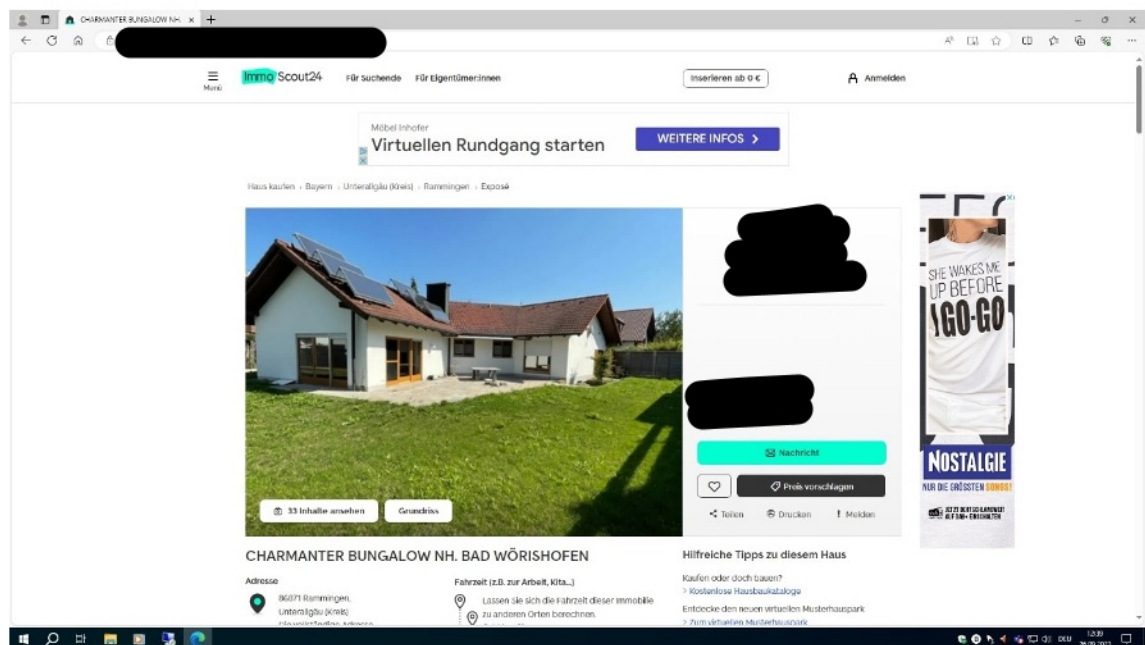
SCHÖNES EFH FÜR GR. FAMILIE,
35 Min. nach München, Friedberg, 7
Zi., 3 Bäder, ca. 220 Wfl., 634 m²
Grd., EG 4-Zimmer-Wohnung, Ter-
rasse, OG gr. 2-Zi.-Wohnung mit
Loggia, plus helle Einliegerw. im
Souterrain, Doppelgarage, 109 kWh
(m²a) Öl, Bj. 95, **748.000.- + 3,58%**

- wenn dies geschieht wie – hinsichtlich der fehlenden Angaben zu der Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 82 GEG) und zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes - in einer Immobilienanzeige der Beklagten im Fürstenfeldbrucker Tagblatt, Ausgabe vom 16./17.09.2023, für die Wohnimmobilie „Bungalow in Rammingen, 122 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 499.000,00 EUR wiedergegeben wie folgt:



Nh. WÖRISHOFEN, Rammingen,
Bungalow, 122 m², 589 m² Grund, 2
Bäder, 2 Garagen, off. Kamin, 190
kWh (m²) Öl, Bj. 86, **499.000.- + 3,58 %**

- wenn dies geschieht wie – hinsichtlich der fehlenden Angabe zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes - in einer Immobilienanzeige der Beklagten am 26.09.2023 unter [REDACTED] für die Wohnimmobilie „Bungalow in Rammingen, 122 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 499.000,00 EUR, wiedergegeben wie folgt:





CHIRWANTER BUNGALOW 141 x

Adresse: 96371 Krommingen, Untertal (Kreis) Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter. Auf Karte zeigen Was kostet ein Umzug hierher?

Fahrtzeit (z.B. zur Arbeit, Kita...) Lösen Sie sich die Fahrtzeit dieser Immobilie zu anderen Orten berechnen. Ort hinzufügen

Kaufen oder doch bauen? > Kostenlose Hausbaukataloge Entdecken den neuen virtuellen Musterauspark > Zum virtuellen Musterauspark Baufreedy in nur 3 Minuten > Finanzierungsvorschläge in Echtzeit Was ist mein Haus aktuell wert? > Jetzt kostenlos berechnen Endlich das Traumhaus gefunden? Jetzt fehlt noch Magenta TV mit Internet Hier sparen www.telekom.de

4246664 - 6 % **499.000 €** Geschätzte Mieteinnahme 1374 € **3** **122 m²** **589 m²**
Zi. Wohnfläche Grundstück

Gäste WC: **Köcher**

Typ: Bungalow Zimmer: 3
Etagenanzahl: 1 Schlafzimmer: 2
Wohnfläche ca.: 122 m² Badezimmer: 2
Grundstück ca.: 589 m² Garage Stellplatz: 2 Garagen

Internet Geschwindigkeit **bis zu 2 Mbit/s** Tarife ansehen powered by **T**

Wie stehen meine Chancen? **plus** Mitglieder wissen mehr

Anzeigennachfrage Interessiertenanalyse

Online seit Aufrufe Exklusiv für **plus** Mitglieder. Mehr erfahren

Telefonnummer anzeigen

weiter auf www.idealista.de geöffnet

13:30 26.09.2023

CHIRWANTER BUNGALOW 141 x

Anzeigennachfrage Interessiertenanalyse

Online seit Aufrufe Exklusiv für **plus** Mitglieder. Mehr erfahren

Kosten

Kaufpreis: 499.000 € Provision für Käufer: 3,58% incl. MwSt
Kann ich mir dieses Haus leisten? Immobilienwert: > Wertermittlung als Käufer/Plus Nutzer inklusive
Preis/m²: 4090 €/m²

Du benötigst eine Baufinanzierung?
Lass dich schnell und unkompliziert von unseren Experten beraten.

Finanzierungsbeispiele:
Eigenkapital 99850 € Sollzinsbindung 10 Jahre, Tilgungsrate 100 %

Monatsrate 1811 € **ER Jahreszins 3,97 %**

Grundsicherheiten 144.826 €

Kaufpreis 499.000 €

Telefonnummer anzeigen

13:30 26.09.2023



CHARMANTER BUNGALOW

Kaufpreis: 499.000 €

Grundsteuer	3,50 %	17.465 €
Maklerprovision	3,58 %	17.864 €
Notarkosten	1,80 %	7.485 €
Grundbuchbeitrag	0,50 %	2.495 €
Gesamtkosten		544.309 €
PLZ Objekt		86871

Finanzierung starten

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr:	1986	Energieausweis:	liegt vor
Modernisierung/ Sanierung:	zuletzt 2020	Energieausweis-Verbrauchsausweis:	
Objektzustand:	Gutpflegt	Energieverbrauchs-konwert:	190 kWh/m²aJ
Ausstattung:	Normale Qualität	Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:	Einpreis laut
Heizungsart:	Zentralheizung	Energieausweis:	1986
Wesentliche Energieträger:	Öl		

Werde dein eigener Stromproduzent
 Dank leistungsstarker Photovoltaik-Anlage und smartem Stromspeicher für dein neues Zuhause

Nachricht **Preis vorschlagen**

Werde dein eigener Stromproduzent
 Dank leistungsstarker Photovoltaik-Anlage und smartem Stromspeicher für dein neues Zuhause

Services passend zum Haus

Kündigungsvorlage für Deinen Mietvertrag

- So einfach kann es sein
- ✓ kostenlos in 5 Min. zur rechtsicheren Kündigung
- ✓ Direkt als PDF-Download verfügbar
- ✓ Sofort bereit zum Versand

Jetzt erstellen

Objektbeschreibung

Der leicht U-förmig gebaute Bungalow ist nach Südwesten ausgerichtet. Es gibt eine Einfahrt und einen etwas erhöhten großzügigen Eingang. Die Garage hat einen elektrischen Toröffner. Von der Diele aus geht es nach rechts zur malig angelegten Schreinerküche und in das sehr große Wohnzimmer, welches mit einem hellen Erker, einer eingepassten Eckbank und einem Esstisch ausgestattet weitersehen...

Nachricht **Preis vorschlagen**




Es gibt eine kleine Terrasse mit einem großzügigen Eingang.
Die Garage hat einen elektrischen Toröffner.
Von der Diele aus geht es nach rechts zur maßgefertigten Schwebelücke und in das sehr große Wohnzimmer, welches mit einem hellen Ecker, einer eingepassten E-Konk und einem Esstisch ausgestattet ist. Gegenüber liegt der modern gestaltete, offene Kamin. Zwei Stufen führen hinunter in die Wohnebene, welche durch große Fensterfronten (mit elektrischen Jalousien) mit viel Licht durchflutet ist.
Im Mittelteil des Hauses befinden sich ein komplett neues Bad mit Wanne und ein weiteres mit einer gerunden gemauerten Dusche (Regenwäldchen).
Darin gibt es ein geräumiges Elternschlafzimmer „dieses ist ebenfalls zum Garten und der Terrasse hin ausgerichtet. Außerdem gibt es noch ein helles Kinderzimmer.
Das Dachgeschoss besitzt nur in der Mitte Stiehlhöhe und dient deshalb eher als Abstellfläche. Falls Ihnen dieses Raumangebot als zu gering erscheint, haben sie die Möglichkeit um zwei Stiehlreihen aufzustoßen und gewinnen dadurch nochmal ein komplettes Stockwerk.
Der Keller ist hoch und geräumig gebaut. Auf der Westseite befindet sich die Tiefgarage mit angrenzender Werkstatt, Holz- und Tankraum schließen sich an. Die Ölheizung ist voll funktionsfähig, der Brenner wurde 2011 erneuert.
Zu diesem Zeitpunkt wurde auch die Solaranlage eingebaut.
Ein Scheitholzwerkzeug komplettiert das moderne Heizungssystem und bietet mit der teilweise Fußbodenheizung sehr gute Wohnraumbedingungen.
Das Haus bietet zudem einen großen Hobby / Fitnessraum, welcher mit Sauna, Badewanne, Toilette und WC ausgestattet ist.
Ausserdem gibt es natürlich eine Waschküche, Vorratsräume und Werkstatt.
Die geräumige Garage ist unterkellert, was noch mehr Stauraum ermöglicht.
BIS ZUM HAUS LIEGT BEREIT EIN GASANSCHLUSS

Ausstattung
Bitte rufen Sie uns wegen einer Besichtigung an.
Vielen Dank.

Grundrisse

[Nachricht](#) [Preis vorschlagen](#)

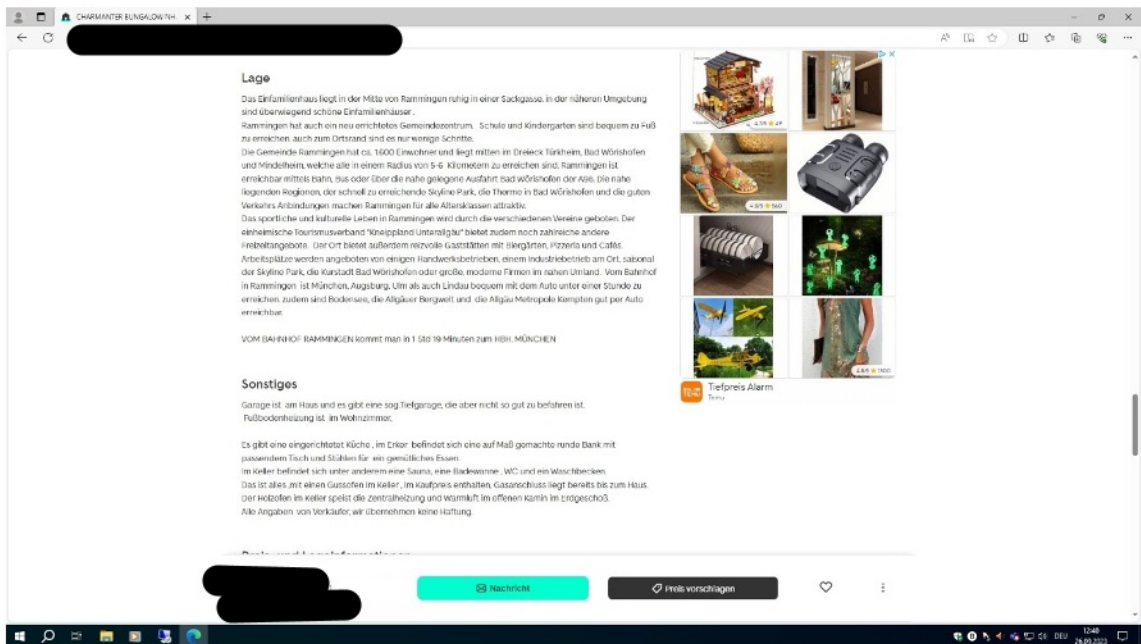
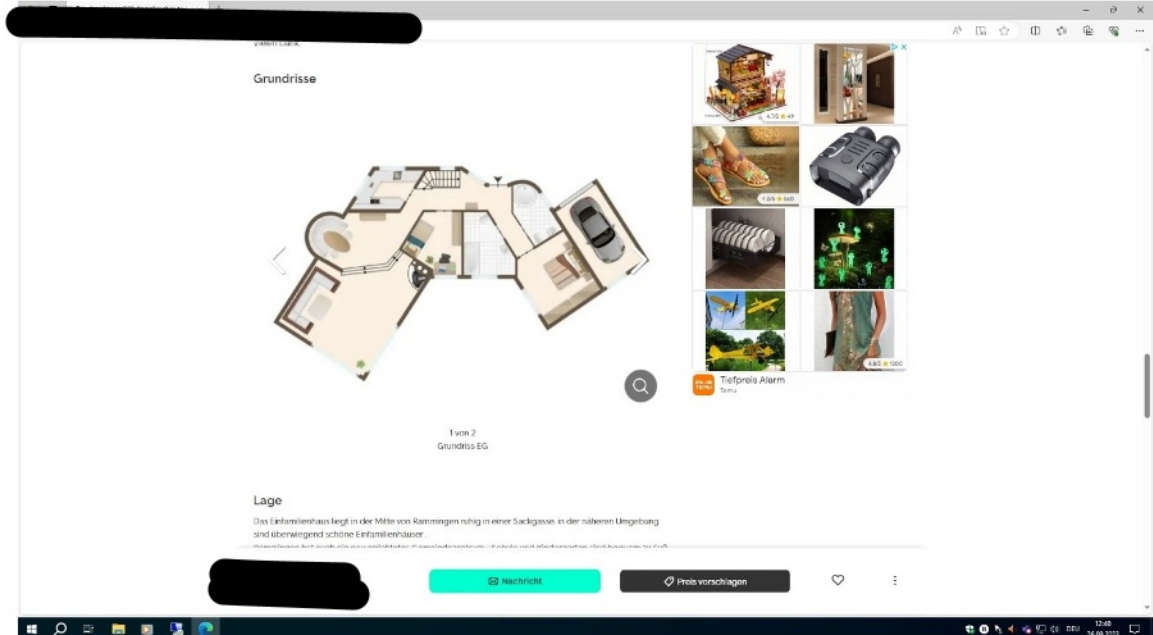
Grundrisse

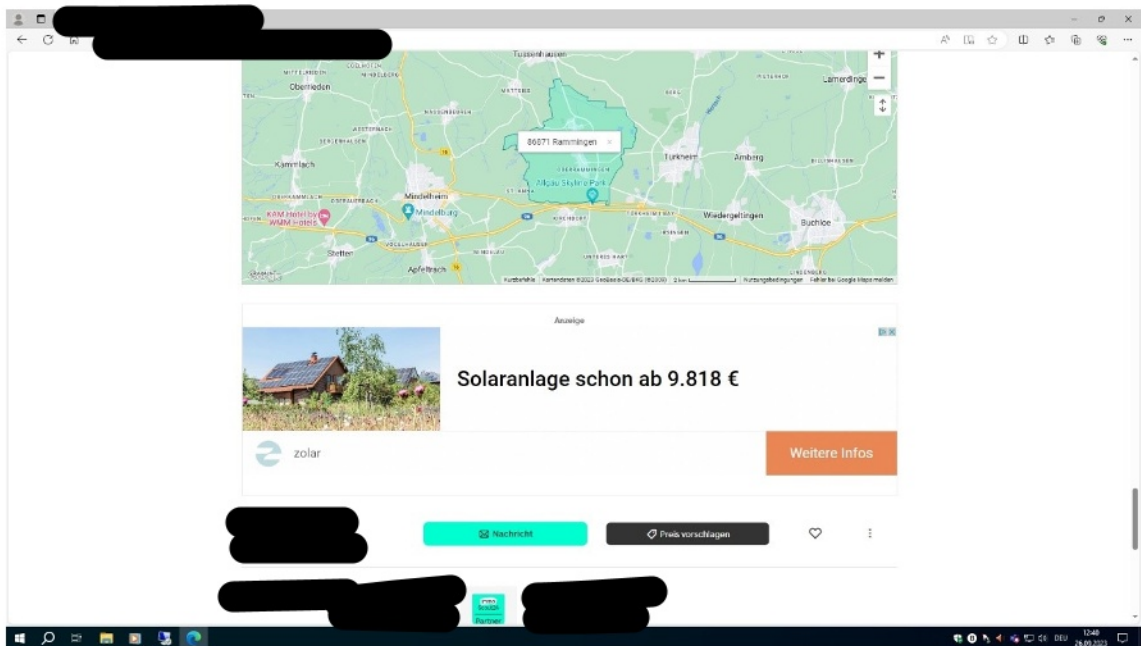
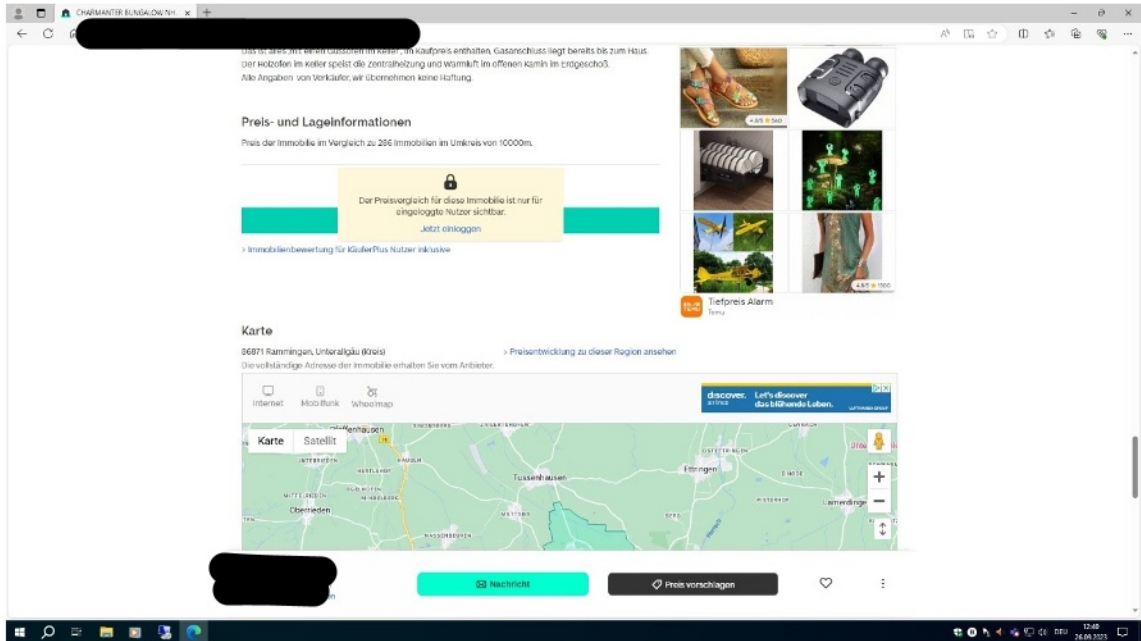


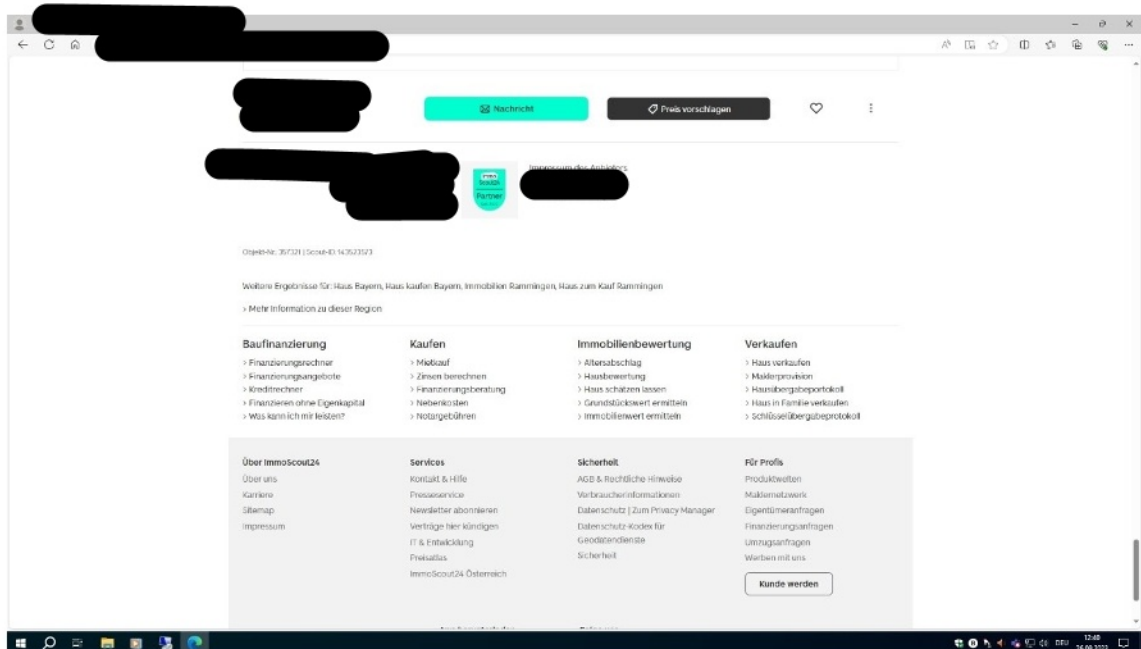
2 von 2
Grundriss Südostansicht

Lage
Das Einfamilienhaus liegt in der Mitte von Birmingen ruhig in einer Sackgasse. In der näheren Umgebung sind überwiegend schöne Einfamilienhäuser.
Grundrisse sind nur als Orientierungshilfe zu verstehen. Für die genaue Ausführung sind die Baupläne maßgebend.

[Nachricht](#) [Preis vorschlagen](#)







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 Verbraucherverbände beim Bundesamt für Justiz

-Anlage K 1-

2. Inaugenscheinnahme der Liste qualifizierter Einrichtungen beim Bundesamt für Justiz

Die Beklagte betreibt in 82031 Kaiserslautern ein Immobilienmaklerunternehmen und veröffentlicht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit auch gewerbliche Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.

2.

a.)

Am 26.09.2023 warb die Beklagte auf dem Immobilienportal immobilien-scout24.de im Internet in einer Immobilienanzeige unter [REDACTED]

[REDACTED] für den Verkauf der Wohnimmobilie „5-Zimmer-



Die Beklagte machte in dieser Immobilienanzeige vom 26.09.2023 unter [REDACTED] für die darin beworbene Wohnimmobilie aber die nach § 87 Abs. 1 Ziffern 1, 2 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 für das Gebäude und zu dem im Energieausweis genannten Baujahr des Gebäudes nicht, obwohl wie dargelegt ein gültiger Energieverbrauchsausweis vorlag.

Beweis: wie vor

b.)

Zudem warb die Beklagte in Immobilienanzeigen im Fürstenfeldbrucker Tagblatt, Ausgabe vom 16./17.09.2023 für den Verkauf der Wohnimmobilien „5-Zimmer-Wohnung in Putzbrunn (Waldkolonie), 115,60 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 619.000,00 EUR, „Einfamilienhaus in Friedberg, ca. 220 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 748.000,00 EUR und „Bungalow in Rammingen, 122 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 499.000,00 EUR wie folgt:



5-Zimmer-SCHNÄPPCHEN, Putzbr.
b. Ottobr. Waldkolonie, 115,60 m²,
gr. Terrasse, Parkett, EBK, neues
Bad, 1. OG, Lift, 161 kWh (m²a) Erd-
gas, Bj. 72, **619.000.- + 2,38 %**



SCHÖNES EFH FÜR GR. FAMILIE,
35 Min. nach München, Friedberg, 7
Zi., 3 Bäder, ca. 220 Wfl., 634 m²
Grd., EG 4-Zimmer-Wohnung, Ter-
rasse, OG gr. 2-Zi.-Wohnung mit
Loggia, plus helle Einliegerw. im
Souterrain, Doppelgarage, 109 kWh
(m²a) Öl, Bj. 95, **748.000.- + 3,58%**



Nh. WÖRISHOFEN, Rammingen,
Bungalow, 122 m², 589 m² Grund, 2
Bäder, 2 Garagen, off. Kamin, 190
kWh (m²) Öl, Bj. 86, **499.000.- + 3,58%**

Beweis: Vorlage der Immobilienanzeigen der Beklagten im Fürstenfeldbrucker Tagblatt vom 16./17.09.2023

-Anlage K 4-

Auch in diesen Immobilienanzeigen machte die Beklagte für die darin jeweils die beworbenen Wohnimmobilien die Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 GEG trotz des jeweiligen Vorliegens eines Energieausweises nicht vollständig: in der Immobilienanzeige für die Wohnimmobilie „Bungalow in Rammingen“ fehlten die Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 Ziffern 1 und 5 GEG zu der Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im



Sinne von § 82 GEG) und zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes; in den Immobilienanzeigen für die Wohnimmobilie „5-Zimmer-Wohnung in Putzbrunn“ und für die Wohnimmobilie „Einfamilienhaus in Friedberg“ fehlte ebenfalls jeweils die Pflichtangabe des § 87 Abs. 1 Ziffer 1 GEG zu der Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 82 GEG).

Beweis: wie vor

c.)

Schließlich warb die Beklagte am 26.09.2023 in einer Immobilienanzeige auf dem Immobilienportal immowelt.de unter [REDACTED] für den Verkauf der Wohnimmobilie „Bungalow in Rammingen, 122 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 499.000,00 EUR mit dem Hinweis auf das Vorliegen eines gültigen Energieverbrauchsausweises und die Energieeffizienzklasse „F“ für das Gebäude, wie in den zu Beweis Zwecken als **Anlage K 5** vorgelegten Screenshots dieser Immobilienanzeige der Beklagten unter [REDACTED] vom 26.09.2023 ersichtlich.

Beweis: Vorlage von Screenshots der Immobilienanzeige der Beklagten vom 26.09.2023 unter [REDACTED] [REDACTED] **-Anlage K 5-**

Gleichzeitig warb sie ebenfalls am 26.09.2023 in einer Immobilienanzeige auf dem Immobilienportal immobilien Scout24.de unter [REDACTED] für den Verkauf der vorbezeichneten Wohnimmobilie „Bungalow in Rammingen, 122 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von



499.000,00 EUR, wie in den zu Beweis Zwecken als **Anlage K 6** vorgelegten und im Klageantrag zu Ziffer 1.) wiedergegebenen Screenshots des Internetauftritts der Beklagten unter [REDACTED] ersichtlich.

Beweis: Vorlage von Screenshots der Immobilienanzeige der Beklagten vom 26.09.2023 unter [REDACTED]
[REDACTED] **-Anlage K 6-**

In dieser Immobilienanzeige unter [REDACTED] vom 26.09.2023 unterließ die Beklagte trotz des Vorliegens eines gültigen Energieverbrauchsausweises für die darin beworbene Wohnimmobilie die Pflichtangabe des § 87 Abs. 1 Ziffer 5 GEG zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes.

Beweis: wie vor

3.

Mit Schreiben vom 29.09.2023, vorab übersandt per Telefax, machte der Kläger die Beklagte auf die vorstehend geschilderten Wettbewerbsverstöße 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 29.09.2023 nebst Telefax-Sendebestätigung vom 29.09.2023

-Anlage K 7-



Die Beklagte antwortete hierauf mit E-Mail vom 13.10.2023 und bat um Fristverlängerung von zwei Wochen für eine Stellungnahme, da sie die Sache prüfen müsse.

Beweis: Vorlage der E-Mail der Beklagten vom 13.10.2023

-Anlage K 8-

Eine Stellungnahme der Beklagten erfolgte indessen nicht.

Da sie mithin weder eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgegeben, noch die geltend gemachte Abmahnkostenpauschale 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 den im Klageantrag zu Ziffer 1.) wiedergegebenen Werbeanzeigen der Beklagten vom 26.09.2023 und 16./17.09.2023 beworbenen streitgegenständlichen Immobilien 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 9** - 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 den streitgegenständlichen Immobilienanzeigen im Fürstentfeldbrucker Tagblatt vom 16./17.09.2023 sowie in den streitgegenständlichen Immobilienanzeigen jeweils am 26.09.2023 unter [REDACTED] [REDACTED] und unter [REDACTED] [REDACTED] jeweils für den Verkauf der im Klageantrag zu Ziffer 1.) im einzelnen aufgeführten Wohnimmobilien. Zum Zeitpunkt des Erscheinens dieser Immobilienanzeigen lag für die darin beworbenen Wohnimmobilien jeweils wie dargelegt ein gültiger Energieausweis vor.

Folglich war die Beklagte verpflichtet, in den streitgegenständlichen Immobilienanzeigen auch die nach § 87 Abs. 1 Ziffern 1 bis 5 GEG vorgeschriebenen Angaben vollständig zu machen, was sie wie dargelegt unterlassen und somit wettbewerbswidrig gehandelt hat.



Für das wettbewerbswidrige Handeln der Beklagten spielt es auch keine Rolle, dass sie in den streitgegenständlichen Immobilienanzeigen die Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 GEG zumindest teilweise gemacht hat. Denn die Informationspflichten des § 87 Abs. 1 GEG sind nur dann erfüllt, wenn in der jeweiligen Immobilienanzeige alle gesetzlichen Angaben des § 87 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 GEG genannt werden, da bereits bei nur einer fehlenden Angabe dem Verbraucher die nach dem Gesetz erforderliche Vergleichsgrundlage genommen und somit der Zweck der Informationspflicht verfehlt wird (z.B. OLG München, Beschluss vom 06.12.2022 – 6 W 811/22 – **Anlage K 10**; OLG Köln, Beschluss vom 10.07.2019 – 6 W 69/19 – **Anlage K 11**) Demgemäß führt das OLG Köln in seinem Beschluss vom 10.07.2019 – 6 W 69/19 (**Anlage K 11**) zutreffend folgendes aus:

Da alle in § 16a EnEV genannten Angaben vom Gesetzgeber in ihrer Gesamtheit als wesentliche Informationen angesehen werden und damit auch alle Angaben als erforderlich anzusehen sind, um dem Verbraucher eine ausreichende Informationsgrundlage für einen überschlägigen Vergleich der Heizkosten und damit auch für eine eventuelle Kauf- (bzw. Miet-, Pacht-) Entscheidung zu vermitteln, kann es im Grunde für das Unterlassungsinteresse des Klägers nicht darauf ankommen, ob nur eine, mehrere oder alle Angaben fehlen. Denn wenn nur alle vorgegebenen Angaben in ihrer Gesamtheit die Informationspflicht erfüllen und für den Verbraucher wesentlich sind, ist ihm bereits bei nur einer fehlenden Angabe die nach dem Gesetz erforderliche Vergleichsgrundlage genommen und der Zweck der Informationspflicht verfehlt (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 05.07.2017 – 6 W 75/17; Beschluss vom 30.05.2017 – 6 W 16/17).



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 für die Abmahnung vom 29.09.2023. Rechtsgrundlage ist § 13 Abs. 3 UWG. Anerkannt ist, dass Verbände Pauschalen als die durchschnittlich anfallenden Kosten geltend machen können. Eine Aufstellung der durchschnittlichen Kosten des Klägers wurde mit dem Abmahnschreiben vom 29.09.2023 (**Anlage K 7**) vorgelegt. 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 München I 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 angegebene Streitwert von 50.000,00 EUR für die geltend gemachten Unterlassungsansprüche ist am untersten Ende der Angemessenheit, zumal der BGH und die Obergerichte bereits bei dem Fehlen **einer** Pflichtangabe des § 87 Abs. 1 GEG in **einer** Immobilienanzeige regelmäßig von einem Streitwertansatz von 30.000,00 EUR für den Unterlassungsanspruch ausgehen (z.B. OLG Stuttgart, Beschluss vom 03.02.2021 – 2 W 1/21 (**Anlage K 12**); OLG Nürnberg, Beschluss vom 12.03.2019 – 3 W 611/19 (**Anlage K 13**) und vom 15.05.2019 – 3 W 1277/19 (**Anlage K 14**); OLG München, Beschluss vom 27.05.2020 – 29 W 709/20 (**Anlage K 15**); 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 16**), 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 Streitwertentscheidung 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 - auf jeweils 30.000,00 EUR festgesetzt.

Vorliegend hat die Beklagte für mehrere Wohnimmobilien in mehreren Immobilienanzeigen in unterschiedlichen Medien wettbewerbswidrig geworben, sodass einzelne, unterschiedliche Streitgegenstände und Wettbewerbsverstöße



vorliegen, was den von dem Kläger angesetzten Streitwert in Höhe von 50.000,00 EUR wenigstens rechtfertigt.

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