



RECHTSANWALT ROLAND DEMLEITNER - Rheinstrasse 11 – D-65549 Limburg

Landgericht Frankfurt am Main  
-Kammer für Handelssachen-  
Gerichtsstr. 2

60313 Frankfurt am Main

per beA

144/23A06 dw  
(bitte stets angeben)

16.02.2024

## 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 vollziehen an ihren Geschäftsführern,

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, zu dem im Energieausweis genannten Baujahr des Gebäudes und zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse für das Gebäude enthält, wenn dies geschieht wie in einer Immobilienanzeige der Beklagten in der Zeitung „Lübecker Nachrichten“, Ausgabe vom 03./04.09.2023, für die Wohnimmobilie „Reihenmittelhaus in Lübeck Kücknitz, ca. 120 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche“ zum Kaufpreis von 220.000,00 EUR, wiedergegeben wie folgt:



2. 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 Verbraucherverbände beim Bundesamt für Justiz

Die Beklagte betreibt in 60549 Frankfurt ein Immobilienmaklerunternehmen, für das unter ihrer Firma/Firmierung [REDACTED] einzelne Makler im Rahmen eines Handelsvertreterverhältnisses tätig sind, und veröffentlicht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit auch gewerbliche Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.

**2.**

In einer Immobilienanzeige auf dem Immobilienportal immowelt.de warb die Beklagte am 08.09.2023 für den Verkauf der Wohnimmobilie „Reihenmittelhaus in Lübeck Kücknitz, ca. 120 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche“ zum Kaufpreis von 220.000,00 EUR mit dem Hinweis auf das Vorliegen eines Energieverbrauchsausweises, einem Endenergieverbrauch von 227,00 kWh/(m<sup>2</sup>.a), dem wesentlichen Energieträger Gas für die Heizung, dem Baujahr 1950 und der Energieeffizienzklasse „G“ des Gebäudes.

**Beweis:** 1. Vorlage des Exposé´s der vorbezeichneten Wohnimmobilie unter immowelt.de vom 08.09.2023

**-Anlage K 2-**

2. Zeugnis der [REDACTED], zu laden über den Kläger, die Immobilienanzeige der Beklagten am 08.09.2023 unter immowelt.de so gesehen hat, wie in der **Anlage K 2** wiedergegeben

Weiterhin warb sie für den Verkauf der vorbezeichneten Wohnimmobilie „Reihenmittelhaus in Lübeck Kücknitz, ca. 120 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche“ zum Kaufpreis von 220.000,00 EUR auch in einer Immobilienanzeige in der Zeitung „Lübecker Nachrichten“, Ausgabe vom 03./04.09.2023 wie folgt:



**Beweis:** Vorlage der Immobilienanzeige der Beklagten in den Lübecker Nachrichten vom 03./04.09.2023

### **-Anlage K 3-**

Die Beklagte hat in dieser Immobilienanzeige in der Zeitung „Lübecker Nachrichten“ aber die nach § 87 Abs. 1 Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 Gebäudeenergiegesetz – 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, zu dem im Energieausweis



genannten Baujahr des Gebäudes und der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse für das Gebäude unterlassen, obwohl zum Zeitpunkt der Aufgabe/Veröffentlichung der Immobilienanzeige wie dargelegt ein gültiger Energieverbrauchsausweis für die beworbene Wohnimmobilie vorlag.

**Beweis:** wie vor

### 3.

Mit Schreiben vom 12.09.2023, vorab übersandt per E-Mail, hat der Kläger die Beklagte auf den vorstehend geschilderten Wettbewerbsverstoß aufmerksam gemacht und die Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sowie Zahlung der für die Abmahnung angefallenen pauschalen Abmahnkosten in Höhe von 280,78 EUR gefordert.

**Beweis:** Vorlage des Schreibens des Klägers vom 12.09.2023

**-Anlage K 4-**

Die Beklagte bezahlte hierauf an den Kläger kommentarlos am 13.09.2023 die geltend gemachte Abmahnkostenpauschale in Höhe von 280,78 EUR. Da sie aber keine strafbewehrte Unterlassungserklärung vorlegte, setzte ihr der Kläger mit Schreiben vom 26.10.2023, übersandt per E-Mail, eine weitere Frist zur Abgabe einer solchen bis zum 02.11.2023.

**Beweis:** Vorlage des Schreibens des Klägers vom 26.10.2023

**-Anlage K 5-**

Die Beklagte antwortete hierauf mit Schreiben vom 06.11.2023 und wies die Vorlage einer strafbewehrten Unterlassungserklärung mit der Behauptung zurück, die



an sie durch einen Handelsvertretervertrag gebundenen [REDACTED] seien rechtlich unabhängig und individuell für ihre Handlungen, einschließlich der Immobilienanzeigen, verantwortlich. Der vorliegende Fall sei ein Einzelfall und nicht repräsentativ für das gesamte Maklernetz.

**Beweis:** Vorlage des Schreibens der Beklagten vom 06.11.2023

**-Anlage K 6-**

Da die Beklagte folglich gegenüber dem Kläger keine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgegeben 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 streitgegenständlichen Immobilienanzeige in der Zeitung „Lübecker Nachrichten“ vom 03./04.09.2023 beworbenen streitgegenständlichen 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 überschlägigen 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 7** - 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 in der Zeitung „Lübecker Nachrichten“, Ausgabe vom 03./04.09.2023, für den Verkauf der Wohnimmobilie „Reihenmittelhaus in Lübeck Kücknitz, ca. 120 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche“ zum Kaufpreis von 220.000,00 EUR. Wie dargelegt lag für diese Wohnimmobilie ein gültiger Energieverbrauchsausweis vor.

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

## **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. Außergerichtliche Einwendungen der Beklagten**

Die von der Beklagten in ihrem Schreiben vom 06.11.2023 (**Anlage K 6**) gemachten Ausführungen verfangen nicht.



Sie ist in der streitgegenständlichen Immobilienanzeige in den Lübecker Nachrichten vom 03./04.09.2023 eindeutig als Werbender und damit rechtlich Verantwortlicher für die Immobilienwerbung genannt, sodass sie hierfür auch haftet.

Selbst wenn diese Immobilienanzeige von einem für sie als Handelsvertreter tätigen Immobilienmakler geschaltet worden wäre, was der Kläger mit Nichtwissen bestreitet, würde sich an der Rechtslage nichts ändern. Denn die Beklagte haftet für ein etwaiges Handeln ihrer Handelsvertreter, die vorliegend unter ihrer Firmierung in der streitgegenständlichen Immobilienanzeige aufgetreten und als Handelsvertreter in ihre Vertriebsorganisation eingegliedert sind, nach § 8 Abs. 2 UWG (z.B. BGH GRUR 1995, 605 – *Franchisenehmer*; OLG Köln, Urteil vom 24.05.2019 – 6 U 215/18 – **Anlage K 8.**; OLG Frankfurt, Urteil vom 10.12.2020 – 6 U 193/18 – **Anlage K 9**).

Das OLG Frankfurt führt hierzu in seinem als **Anlage K 9** vorgelegten Urteil vom 10.12.2020 – 6 U 193/18 -, dem ein ähnlich gelagerter Sachverhalt zugrunde lag, folgendes aus:

*b) Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe ist die Vertriebspartnerin ... als „Beauftragte“ im Sinne von § 8 Abs. 2 UWG anzusehen.*

*Zwischen der Beklagten und der Vertriebspartnerin ... besteht ein franchiseähnliches Verhältnis. Die Beklagte stellt ein Konzept mit Marken und Vorschlägen zur Aufmachung der Läden ebenso zur Verfügung wie ein werbliches Konzept, das „in seinen Grundzügen“ von der*



*Franchisenehmerin genutzt wird. Im Gegensatz zu dem klassischen Franchisenehmern ist das Rechtsverhältnis sogar als Handelsvertreterverhältnis ausgestaltet, d.h. die Zeugin... handelt – im Gegensatz zum BGH-Fall „Franchisenehmer“ (GRUR 1995, 605) – nicht in eigenem Namen, sondern (sogar) im Namen und für Rechnung der Beklagten. Die Beklagte hatte die Möglichkeit, ihre Vertriebsmittler vertraglich zu binden und auf die Gestaltung der Anzeigen Einfluss zu nehmen, was sie ausweislich des in Auszügen in Anlage B 1 vorgelegten Handelsvertretervertrages auch getan hat.*

*Soweit die Beklagte darauf hinweist, die konkrete Gestaltung der Anzeigen habe in der Verantwortung der Handelsvertreter gelegen, hat dieses Argument schon den BGH nicht überzeugt: „Die Kennzeichnung als Franchise-Verhältnis lässt hier aber insbesondere auch keine Trennung der regionalen Werbung und deren alleinige Zurechnung zum geschäftlichen Betrieb der [REDACTED] zu. Denn auch diese Werbung kommt zugleich der Beklagten zugute; einmal, weil sie an allen Nettoerlösen der [REDACTED] prozentual beteiligt ist, und sodann auch deshalb, weil die blickfangartige Herausstellung der Marke S. zu deren Bekanntheit beiträgt“ (BGH a.a.O. – Franchisenehmer). Hinzuzufügen ist, dass die Anzeige keinerlei Hinweis auf die Handelsvertreterin ... erkennen lässt. Für den Verkehr handelt es sich um eine Anzeige der Beklagten.*

Nicht anders liegt der Fall hier.

#### **4. Gerichtsstand/Streitwert**

Die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts Frankfurt ergibt sich wegen des Geschäftssitzes der Beklagten aus § 14 Abs. 2 Satz 1 UWG. Die sachliche, aus-



schließliche 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 10**); OLG Nürnberg, Beschluss vom 12.03.2019 – 3 W 644/19 (**Anlage K 11**) und vom 15.05.2019 – 3 W 1277/19 (**Anlage K 12**); OLG München, Beschluss vom 27.05.2020 – 29 W 709/20 (**Anlage K 13**); 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 14**), 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 Streitwertrechtssprechung 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.

## 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