



RECHTSANWALT ROLAND DEMLEITNER - Rheinstrasse 11 – D-65549 Limburg

Landgericht Regensburg
-Kammer für Handelssachen-
Augustenstr. 3

93049 Regensburg

per beA

14/24A06 dw
(bitte stets angeben)

23.02.2024

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 und eines Vertragsstrafenanspruchs

Streitwert: 35.000,00 EUR



Namens und in Vollmacht des Klägers erhebe ich

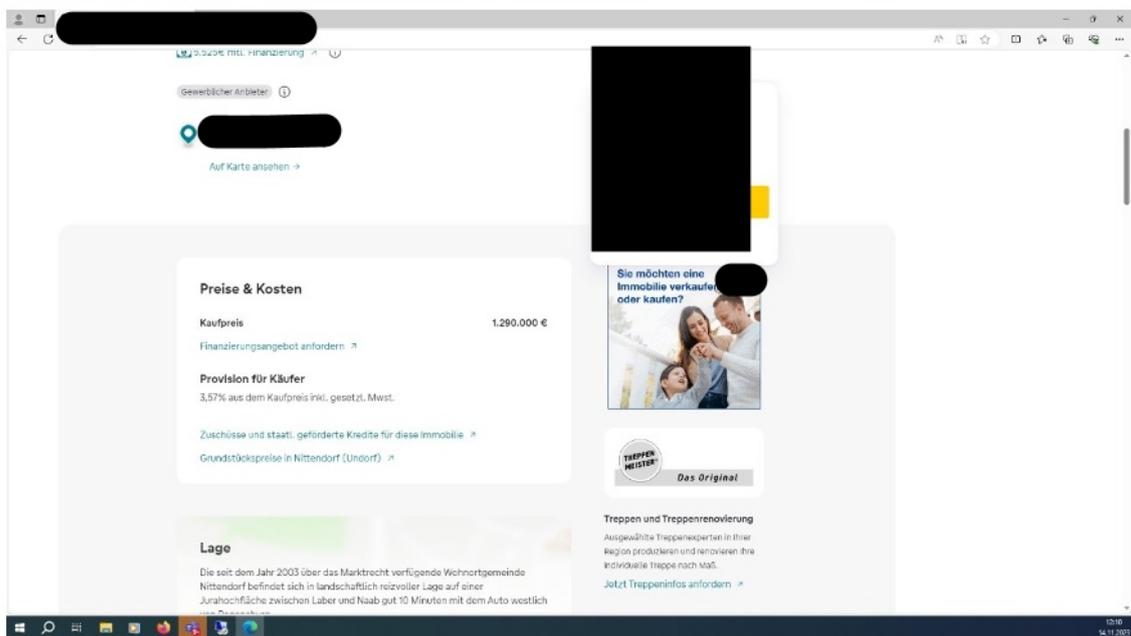
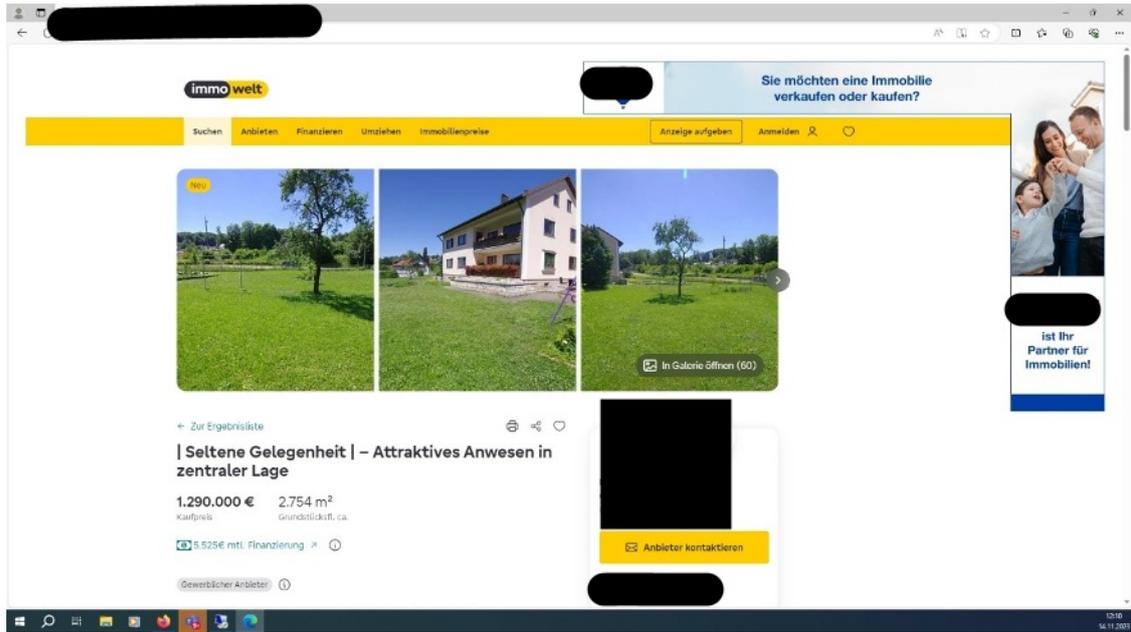
K L A G E

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 für das Gebäude, zu den im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträgern für die Heizung des Gebäudes und zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes enthält, wenn dies geschieht wie in einer Immobilienanzeige der Beklagten am 14.11.2023 im Internet unter [REDACTED] [REDACTED] für die Wohnimmobilie „Mehrgenerationenhaus in Nittendorf“ zum Kaufpreis von 1,29 Mio. EUR, wiedergegeben wie folgt:



Die seit dem Jahr 2003 über das Marktrecht verteilende Wohnortgemeinde Nittendorf befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage auf einer Jurahochfläche zwischen Laber und Naab gut 10 Minuten mit dem Auto westlich von Regensburg.

Das Anwesen befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Undorf.

Im Wesentlichen ist Undorf über die Autobahn, die Bundesstasse und die Bahnlinie Nürnberg-Regensburg, sowie durch eine gute Busverbindung – exzellent mit der Weltkulturerbestadt Regensburg verbunden.

Der Markt Nittendorf verfügt nicht nur über eine sehr gute Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken etc., sondern dementsprechend auch über diverse Kindergärten, einen Kinderhort, sowie über eine Grund- und Mittelschule.

[Weniger anzeigen <](#)

[Auf Karte ansehen >](#)

Individuelle Treppe nach Maß.

Das Grundstück

- ✓ bebaubar nach §34 Nachbarbebauung
- ✓ voll erschlossen

Details

Objektbeschreibung

In sonniger Lage von Undorf, in einer gewachsenen Siedlung, finden Sie dieses

Objektbeschreibung

In sonniger Lage von Undorf, in einer gewachsenen Siedlung, finden Sie dieses großflächige Anwesen, das durch seine zentrale Lage überzeugt.

Auf dem Anwesen eines ehemaligen Baustoffhandelsunternehmens wurde um das Jahr 1970 ein Mehrgenerationenhaus in Massivbauweise erbaut und bietet ausreichend Platz für zwei große Familien.

Das Grundstück verfügt über eine Größe von insgesamt ca. 2754 m².

Die Gesamtwohnfläche der beiden Wohneinheiten beträgt ca. 182 m². Die beiden Wohneinheiten sind vom Grundriss annähernd identisch und verfügen über jeweils ca. 91 m² Wohnfläche auf je 3 Zimmer – im Dachgeschoss gibt es zwei weitere einzelne Zimmer mit insgesamt ca. 38 m².

Die jeweilige Aufteilung der Wohneinheiten und der beiden Zimmer im Dachgeschoss können Sie den Grundrissen entnehmen.

Das Dachgeschoss ist im Übrigen nicht ausgebaut und bietet die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Auf dem Grundstück befinden sich weitere nicht unterkellerte Gebäude zur gewerblichen Nutzung:

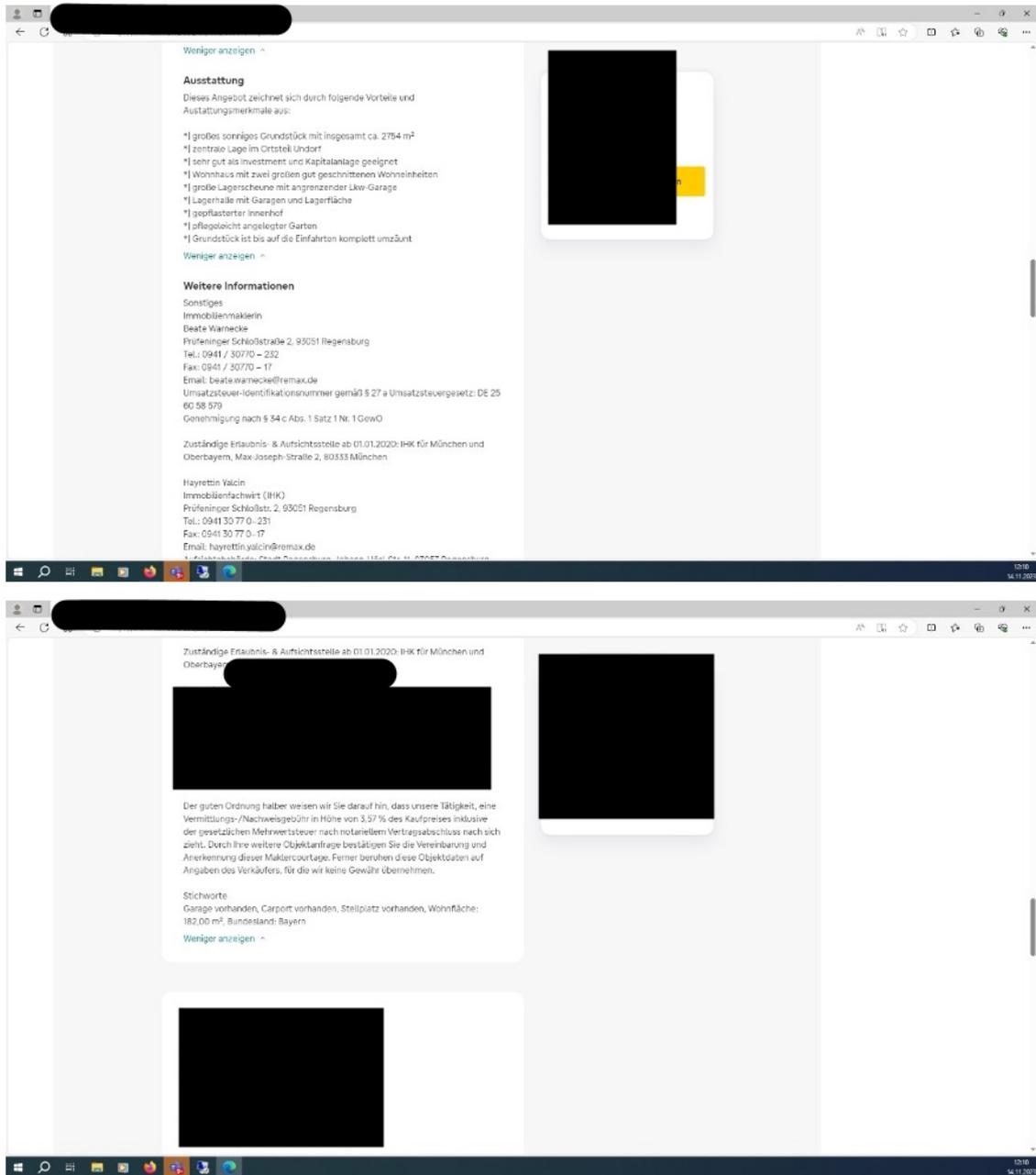
Unter anderem eine Lagerscheune mit einer Grundfläche von ca. 8 m x 15 m. Eine LKW-Garage mit einer Grundfläche von ca. 4,5 m x 7,5 m direkt angrenzend an die Westseite der Lagerscheune.

Des Weiteren befindet sich auf dem Anwesen eine Lagerhalle mit Garagen und viel Lagerfläche. Die Grundfläche beträgt hier ca. 13 m x 17,5 m. Eine weitere Garage und 3 Carports grenzen direkt an diesem Gebäude an.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und deren Lage!

[Weniger anzeigen <](#)

Ausstattung



Weniger anzeigen -

Ausstattung

Dieses Angebot zeichnet sich durch folgende Vorteile und Ausstattungsmerkmale aus:

- *1 großes sonniges Grundstück mit insgesamt ca. 2794 m²
- *1 zentrale Lage im Ortsteil Undorf
- *1 sehr gut als Investment und Kapitalanlage geeignet
- *1 Wohnhaus mit zwei großen gut geschützten Wohneinheiten
- *1 große Lagerscheune mit angrenzender Lkw-Garage
- *1 Lagerhalle mit Garagen und Lagerfläche
- *1 gepflasterter Innenhof
- *1 pflegeleicht angelegter Garten
- *1 Grundstück ist bis auf die Einfahrten komplett umzäunt

Weniger anzeigen -

Weitere Informationen

Sonstiges
 Immobilienmaklerin
 Beate Warnecke
 Prüfeninger Schloßstraße 2, 93051 Regensburg
 Tel.: 0941 / 30770 - 232
 Fax: 0941 / 30770 - 17
 Email: beate.warnecke@remax.de
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 25 60 58 979
 Genehmigung nach § 54 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO

Zuständige Erlaubnis- & Aufsichtsstelle ab 01.01.2020: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Stralle 2, 80333 München

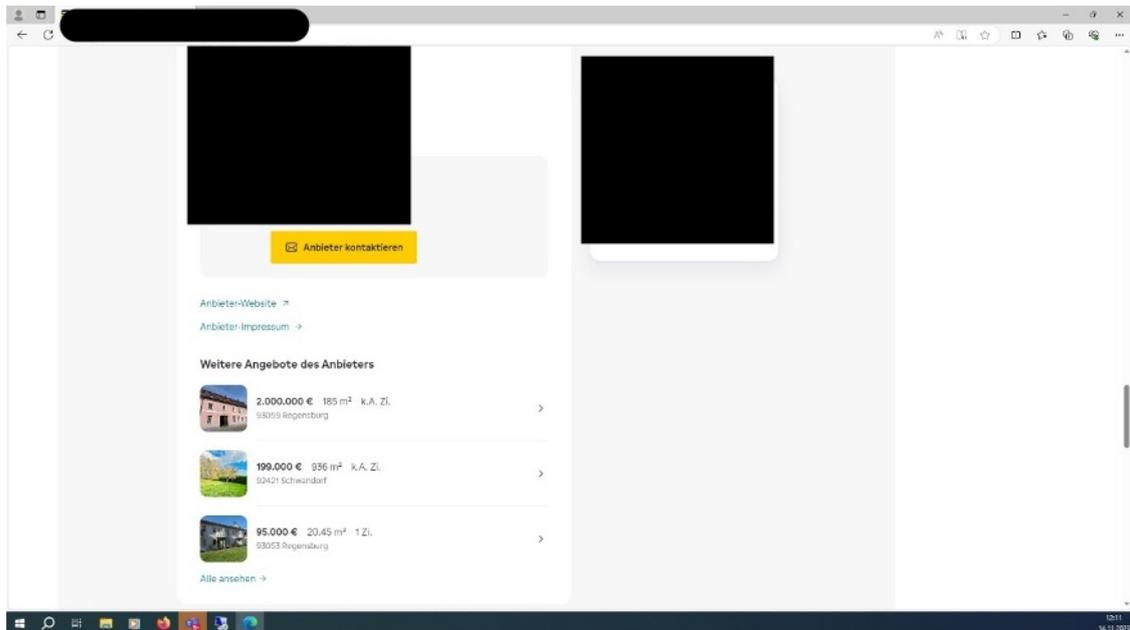
Hayrettin Yalcin
 Immobilienfachwirt (IHK)
 Prüfeninger Schloßstr. 2, 93051 Regensburg
 Tel.: 0941 30 77 0 - 231
 Fax: 0941 30 77 0 - 17
 Email: hayrettin.yalcin@remax.de

Zuständige Erlaubnis- & Aufsichtsstelle ab 01.01.2020: IHK für München und Oberbayern

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektangaben auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Stichworte
 Garage vorhanden, Carport vorhanden, Stellplatz vorhanden, Wohnfläche: 182,00 m², Bundesland: Bayern

Weniger anzeigen -



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 wird verurteilt, an den Kläger 5.000,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz p.a. hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.
4. 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 93051 Regensburg ein Immobilienmaklerunternehmen, tritt dabei unter der Firmierung [REDACTED] auf und veröffentlicht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit auch gewerbliche Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.



Wegen eines Wettbewerbsverstoßes bei der Schaltung von Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien gegen § 5a Abs. 1 UWG i.V.m. § 16a EnEV (jetzt § 87 Abs. 1 GEG) hatte der Kläger die Beklagte im Jahr 2021 begründet abgemahnt, woraufhin sie eine von ihm vorgeschlagene strafbewehrte Unterlassungserklärung mit Datum 31.05.2021 gegenüber dem Kläger abgegeben hat.

Beweis: Vorlage der strafbewehrten Unterlassungserklärung der Beklagten vom 31.05.2021

-Anlage K 2-

2.

In einer Immobilienanzeige auf dem Internetportal [REDACTED] warb die Beklagte am 14.11.2023 unter [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] für den Verkauf der Wohnimmobilie „Mehrgenerationenhaus in Nittendorf“ zum Kaufpreis von 1,29 Mio. mit dem Hinweis auf das Vorliegen eines bis 12.07.2032 gültigen Energiebedarfsausweises, einem Endenergiebedarf von 291,8 kWh(m²*a), dem wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes „Öl“, dem Baujahr 1970 und der Energieeffizienzklasse H, wie in den zu Beweis Zwecken als **Anlage K 3** vorgelegten Screenshots vom 14.11.2023 ersichtlich.

Beweis: Vorlage von Screenshots der Immobilienanzeige der Beklagten für die vorbezeichnete Wohnimmobilie vom 14.11.2023 unter

[REDACTED]
[REDACTED]

-Anlage K 3-



Weiterhin warb die Beklagte in einer Immobilienanzeige auf dem Immobilienportal [REDACTED] im Internet am 14.11.2023 unter [REDACTED] für den Verkauf der vorbezeichneten Wohnimmobilie „Mehrgenerationenhaus in Nittendorf“ zum Kaufpreis von 1,29 Mio. EUR, wie in den zu Beweis Zwecken als **Anlage K 4** vorgelegten und im Klageantrag zu Ziffer 1.) wiedergegebenen Screenshots vom 14.11.2023 ersichtlich.

Beweis: Vorlage von Screenshots der Immobilienanzeige der Beklagten für die Wohnimmobilie „Mehrgenerationenhaus in Nittendorf“ vom 14.11.2023 unter [REDACTED]

-Anlage K 4-

In dieser Immobilienanzeige unter [REDACTED] unterließ die Beklagte aber die nach § 87 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 und 5 GEG (vormals § 16a Abs. 1 EnEV) 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 und zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes, obwohl zum Zeitpunkt deren Schaltung/Veröffentlichung wie dargelegt ein gültiger Energieausweis für die beworbene Wohnimmobilie vorlag.

Beweis: wie vor



Die Beklagte verstieß damit erneut gegen § 5a Abs. 1 UWG i.V.m. § 87 Abs. 1 GEG und schuldhaft gegen die von ihr abgegebene strafbewehrte Unterlassungserklärung vom 31.05.2021.

3.

Mit Schreiben vom 16.11.2023, vorab übersandt per Telefax, machte der Kläger die Beklagte auf den vorstehend geschilderten Wettbewerbsverstoß und den Verstoß gegen die Verpflichtungen aus der von ihr abgegebenen strafbewehrten Unterlassungserklärung vom 31.05.2021 aufmerksam und forderte Zahlung der verwirkten, von ihm nach billigem Ermessen festgesetzten Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,- EUR sowie wegen der neu begründeten Wiederholungsgefahr die Abgabe einer weiteren strafbewehrten Unterlassungserklärung nebst Zahlung der für die Abmahnung angefallenen pauschalen Abmahnkosten in Höhe von 280,78 EUR.

Beweis: Vorlage des Schreibens des Klägers vom 16.11.2023 nebst Telefax-Sendeprotokoll vom 16.11.2023

-Anlage K 5-

Die Beklagte meldete sich daraufhin am 28.11.2023 telefonisch bei dem Kläger und behauptete, bei der streitgegenständlich beworbenen Wohnimmobilie handele es sich um ein „Abrisshaus“. Unabhängig davon, dass dieser Vortrag rechtlich irrelevant ist, ist er auch sachlich unrichtig, was die streitgegenständliche Immobilienanzeige zeigt, in der die Beklagte u.a. ausführt, es gebe in der Wohnimmobilie „ausreichend Platz für zwei große Familien“ und „das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu generieren“. Demgemäß forderte der Kläger die Beklagte in dem Telefonat noch einmal zur Vorlage einer strafbewehrten Unterlassungserklärung und zur



Zahlung der geltend gemachten Abmahnkostenpauschale sowie der verwirkten Vertragsstrafe auf.

Da die Beklagte hierauf nicht reagierte, setzte ihr der Kläger mit Schreiben vom 09.01.2024, übersandt per Telefax, eine weitere Frist zur Stellungnahme bis zum 16.01.2024.

Beweis: Vorlage des Schreibens des Klägers vom 09.01.2024 nebst Telefax-Sendeprotokoll vom 09.01.2024

-Anlage K 6-

Auch hierauf erfolgte keine Reaktion.

Da die Beklagte weder die verwirkte, von dem Kläger geforderte Vertragsstrafenzahlung in Höhe von 5.000,00 EUR und auch nicht die geltend gemachte Abmahnkostenpauschale geleistet, noch eine die neu begründete Wiederholungsgefahr ausräumende 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 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 Vermieter, 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.

Wir zitieren aus der Gesetzesbegründung (BR-Drs. 19/16 vom 22.01.2020, S. 152):

„§ 87 entspricht im wesentlichen dem bisherigen § 16a Energieeinsparverordnung. Die Informationspflicht ist ebenfalls auf den Immobilienmakler erstreckt worden. Immobilienmakler werden aufgrund ihrer Bedeutung am Markt verpflichtet, die Pflichtangaben aus dem Energieausweis in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien aufzunehmen.“



Damit trug der Gesetzgeber der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vom 05.10.2017 Rechnung, die bestätigt hatte, dass Immobilienmakler schon nach der Vorgängerregelung des § 16a Abs. 1 EnEV für das Fehlen der darin vorgeschriebenen Pflichtangaben nach den §§ 8, 5a Abs. 2 UWG haften (BGH, Urteile vom 05.10.2017 – I ZR 4/17 und I ZR 232/16).

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 (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 - **Anlage K 8**; 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 14.11.2023 für den



Verkauf der Wohnimmobilie „Mehrgenerationenhaus in Nittendorf“ zum Kaufpreis von 1,29 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt der Schaltung und des Erscheinens dieser Immobilienanzeige lag für die darin beworbene Wohnimmobilie wie dargelegt ein gültiger Energieausweis vor.

Folglich war die Beklagte verpflichtet, in der Immobilienanzeige vom 14.11.2023 auch die nach § 87 Abs. 1 Nrn. 1,2,3 und 5 GEG vorgeschriebenen Angaben zu machen, was sie wie dargelegt unterlassen und somit wettbewerbswidrig gehandelt hat.

2. Vorgerichtliche Abmahnung/Wiederholungsgefahr

a.)

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

Mit Abgabe der strafbewehrten Unterlassungserklärung vom 31.05.2021 wurde die wettbewerbsrechtliche Wiederholungsgefahr betreffend den damaligen Verstoß ausgeräumt. Dies betrifft jedoch nicht den nunmehrigen weiteren streitgegenständlichen Wettbewerbsverstoß, der nach ständiger Rechtsprechung des BGH eine neue Wiederholungsgefahr und damit einen neuen gesetzlichen Unterlassungsanspruch des Klägers begründet (BGHZ 130, 288, 294 – *Kurze Verjährungsfrist*; BGH, GRUR 1990, 534 – *Abruf-Coupon*; BGH GRUR 1998, 1043, 1044 – *GS-Zeichen*; Bornkamm in: Köhler/Bornkamm/Feddersen, UWG, § 8



UWG, Rdnr. 156 m.w.N. und Bornkamm/Feddersen, a.a.O., § 13a UWG, Rdnr. 33). Dieser besteht unabhängig von der Verwirkung der Vertragsstrafe aus der strafbewehrten Unterlassungserklärung vom 31.05.2021, so dass der Kläger auch ein Rechtsschutzinteresse hat und berechtigt ist, neben der Geltendmachung der verwirkten Vertragsstrafe einen Unterlassungsanspruch durchzusetzen (BGH GRUR 1980, 241; OLG Stuttgart WRP 1982, 547 und WRP 1983, 580; Bornkamm/Feddersen in: Köhler/Bornkamm/Feddersen, UWG, § 13a UWG, Rdnr. 33). Die wettbewerbsrechtliche Wiederholungsgefahr hätte die Beklagte allenfalls durch die Abgabe einer weiteren strafbewehrten Unterlassungserklärung beseitigen können (vgl. BGHZ 130, 288, 294; BGH GRUR 1990, 534; Hanseatisches OLG Hamburg, Urteil vom 25.09.1997 – 3 U 116/97 – juris; Bornkamm/Feddersen in: Köhler/Bornkamm/Feddersen, UWG, § 13a UWG, Rdnr. 33), was sie aber abgelehnt hat.

b.)

Dabei spielt es auch keine Rolle, dass die von der Beklagten für den damaligen Erstverstoß abgegebene strafbewehrte Unterlassungserklärung vom 31.05.2021 ein Vertragsstrafeversprechen nach dem sogen. Neuen Hamburger Brauch aufweist. Zwar hat der BGH in seinem Urteil vom 01.12.2022 – I ZR 144/21 - entschieden, dass in Fällen, in denen ein Schuldner wegen eines vorausgegangenen Wettbewerbsverstoßes gegenüber dem Gläubiger bereits eine strafbewehrte Unterlassungserklärung nach dem Neuen Hamburger Brauch abgegeben hat, er nicht verpflichtet ist, bei einem erneuten Wettbewerbsverstoß, der die gleiche verletzte wettbewerbsrechtliche Vorschrift betrifft, verpflichtet ist, zur Ausräumung der neu begründeten Wiederholungsgefahr eine strafbewehrte Unterlassungserklärung mit einem bezifferten Mindestvertragsstrafeversprechen vorzulegen (Tz 31).



Wie der BGH in seinem Urteil vom 01.12.2022 – I ZR 144/21 – aber ebenso dargestellt hat, folgt aus dieser Rechtsprechung nicht, dass der Schuldner im Wiederholungsfall nicht verpflichtet ist, zur Ausräumung der neu begründeten Wiederholungsgefahr gar keine strafbewehrte Unterlassungserklärung vorzulegen (vgl. schon die amtlichen Leitsätze der Entscheidung des BGH vom 01.12.2022 – I ZR 144/21 und Tz 24 ff.). Denn (und hieran hält der BGH auch in seinem Urteil vom 01.12.2022 – I ZR 144/21 – fest) durch den neuerlichen Wettbewerbsverstoß – vorliegend die streitgegenständliche Immobilienwerbung der Beklagten vom 14.11.2023 – wurde eine neue Wiederholungsgefahr und damit ein neuer gesetzlicher Unterlassungsanspruch des Klägers begründet (BGH Z 130, 288, 294; BGH GRUR 1990, 534; BGH GRUR 1998, 1043, 1044), die durch die strafbewehrte Unterlassungserklärung vom 31.05.2021, die den damaligen Erstverstoß betraf, nicht ausgeräumt wird. Die neu begründete Wiederholungsgefahr durch den erneuten Wettbewerbsverstoß im Wiederholungsfall kann nur durch die Abgabe einer weiteren strafbewehrten Unterlassungserklärung ausgeräumt werden, wobei der BGH in seinem Urteil vom 01.12.2022 – I ZR 144/21 – über den besonderen Fall zu entscheiden hatte, ob hierfür die Abgabe einer weiteren strafbewehrten Unterlassungserklärung nach Neuem Hamburger Brauch ohne beziffertes Mindestvertragsstrafeversprechen ausreichend ist, auch wenn bereits eine solche strafbewehrte Unterlassungserklärung für den Erstverstoß nach neuem Hamburger Brauch vorliegt. Dabei hat sich der BGH der Auffassung angeschlossen, es reiche die Vorlage einer weiteren strafbewehrten Unterlassungserklärung nach Neuem Hamburger Brauch zur Ausräumung der neu begründeten Wiederholungsgefahr aus.

Der BGH sagt also nicht, dass im Wiederholungsfall bei Vorliegen einer bereits nach dem Neuen Hamburger Brauch formulierten strafbewehrten Unterlassungserklärung keine Abgabe einer weiteren strafbewehrten



Unterlassungserklärung zur Ausräumung der neu begründeten Wiederholungsgefahr erforderlich ist. Er sagt vielmehr nur, dass in solchen Fallkonstellationen die Abgabe einer weiteren strafbewehrten Unterlassungserklärung nach Neuem Hamburger Brauch ohne Mindestvertragsstrafeversprechen ausreichend ist.

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 16.11.2023 (**Anlage K 5**) 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. Vertragsstrafenanspruch

a.)

Mit dem unter Ziffer II. 1. geschilderten Verstoß der Beklagten gegen § 5a Abs. 1 UWG, § 3a UWG, § 87 Abs. 1 GEG in der streitgegenständlichen Immobilienanzeige hat sie gleichzeitig schuldhaft gegen die Verpflichtungen aus der von ihr



abgegebenen strafbewehrten Unterlassungserklärung vom 31.05.2021 verstoßen und damit das darin normierte Vertragsstrafeversprechen verwirkt (Klageantrag zu Ziff. 3.).

b.)

Die von dem Kläger nach billigem Ermessen festgesetzte Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR ist auch angemessen und in ihrer Höhe nicht zu beanstanden.

Die Beklagte hat in ihrer Unterlassungserklärung ein Vertragsstrafeversprechen nach dem sogen. „Neuen Hamburger Brauch“ abgegeben und es nach § 315 Abs. 1 BGB dem Kläger als Gläubiger überlassen, eine angemessene Vertragsstrafe zu bestimmen, die gerichtlich überprüft werden kann. Nach § 315 Abs. 1 BGB oblag es mithin dem Kläger, die Höhe der Vertragsstrafe nach billigem Ermessen gegenüber dem Beklagten festzusetzen. Der Kläger hat dieses Ermessen ausgeübt und eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR festgesetzt, was angemessen ist und unter Berücksichtigung der Gesamtumstände auch der Billigkeit entspricht.

Nach der Rechtsprechung muss eine in einer Unterlassungserklärung abgegebene Vertragsstrafe, um überhaupt als Druckmittel wirken zu können, so hoch sein, dass ein Verstoß sich für den Verletzer voraussichtlich nicht mehr lohnt (OLG Hamm, WRP 1978, 395; KG, WRP 1987, 322). Bei einem Verstoß gegen Verbraucherinformationspflichten wie des GEG, der Pkw-EnVKV oder der EnVKV geht die obergerichtliche Rechtsprechung davon aus, dass eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR bis 10.000,00 EUR durchaus angemessen ist, um das vom Gesetzgeber gewollte normgerechte Verhalten zu erzwingen (z.B. OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.12.2012 – I – 20 U 1/12 – **Anlage K 9** m.w.N.).



Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte für den Verkauf einer Immobilie geworben hat, ohne die Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 Nrn.1,2, 3 und 5 GEG trotz Vorliegens eines Energieausweises gemacht zu haben. Mit Immobilien bewirbt sie hochwertige Wirtschaftsgüter von langer Lebensdauer, wobei für den angesprochenen Verbraucher alle Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 GEG von entscheidender Bedeutung sind, damit er abschätzen kann, welche Folgekosten durch den Kauf oder die Anmietung einer Immobilie auf ihn zukommen und welche Auswirkungen sich durch deren Bewirtschaftung auf die Umwelt ergeben. (z.B. OLG München, Beschluss vom 27.05.2020 – 29 W 709/20 – **Anlage K 10**; OLG Köln, Beschluss vom 10.07.2019 – 6 W 69/19 – **Anlage K 11**; Beschluss vom 05.07.2017 – 6 W 75/17; Beschluss vom 30.05.2017 – 6 W 16/17). Demgemäß führt das OLG Köln in seinem Beschluss vom 10.07.2019 – 6 W 69/19, der als **Anlage K 11** zu den Akten gereicht wird, zutreffend folgendes wortwörtlich 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).

Der Wettbewerbsverstoß der Beklagten wiegt mithin schwer, zumal sie bei der Bewerbung der streitgegenständlichen Wohnimmobilie vier der vorgeschriebenen fünf Pflichtangaben nicht genannt hat und der vorausgegangene Wettbewerbsverstoß gerade einmal zweieinhalb Jahre zurück liegt. Dies rechtfertigt in jedem Fall die Festsetzung einer Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR, die angemessen aber auch notwendig ist, um die Beklagte von weiteren Wettbewerbsverstößen abzuhalten.

c.)

Der Kläger weist in diesem Zusammenhang zur Vollständigkeit darauf hin, dass ihm als Bestimmungsberechtigten bei einer strafbewehrten Unterlassungserklärung nach dem Neuen Hamburger Brauch, wie sie vorliegend gegeben ist, ein Ermessensspielraum zusteht. Die Bestimmung darf erst dann durch ein gerichtliches Urteil ersetzt werden, wenn die – mit dem Hinweis auf die Billigkeit – durch § 315 Abs. 3 BGB gezogene Grenze durch den Bestimmungsberechtigten überschritten ist, nicht jedoch schon dann, wenn das Gericht eine andere Festsetzung für richtig hält (z.B. BGH, Urteil vom 19.05.2015 – I ZR 299/02; BGH, Urteil vom 24.06.1991 – II ZR 268/90; OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.12.2015 – 4 U 191/14; LG Frankfurt, Urteil vom 10.02.2016 – 2-06 O 344/15). Folglich darf das Gericht seine Ermessensentscheidung gerade nicht an die Stelle der Ermessensentscheidung des Bestimmungsberechtigten, hier des Klägers setzen, sondern hat seine Prüfung lediglich darauf zu beschränken, ob die getroffene Bestimmung der Vertragsstrafenhöhe unbillig ist (OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.12.2015 – 4 U 191/14). Die von dem Kläger gegen die Beklagte festgesetzte Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR bewegt sich indessen im



Vertragsstrafenrahmen für Wettbewerbsverstöße der vorliegenden Art, so dass sie angemessen ist, und der Kläger folglich auch keine Grenze überschritten hat, die die von ihm festgesetzte Vertragsstrafe als unbillig erscheinen lässt.

5. Gerichtsstand/Streitwert

Die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts Regensburg 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 12**; 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, 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 - auf jeweils 30.000,00 EUR festgesetzt.

6. 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