



RECHTSANWALT ROLAND DEMLEITNER - Rheinstrasse 11 – D-65549 Limburg

Landgericht Amberg
-Kammer für Handelssachen-
Regierungsstr. 8-10

92224 Amberg

per beA

18/24A06 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

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 ihrem Geschäftsführer,

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 in der Zeitung Nürnberger Nachrichten, Ausgabe vom 14./15.10.2023, für die Wohnimmobilie „Haus in Nürnberg-Fischbach“, wiedergegeben wie folgt:



Haus in Nürnberg-Fischbach zum
Verkauf - weitere Info's [REDACTED]
oder [REDACTED]

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 Verbraucherverbände beim Bundesamt für Justiz

Die Beklagte betreibt in 92224 Amberg ein Immobilienmaklerunternehmen und veröffentlicht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit auch gewerbliche Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.

2.

In einer Immobilienanzeige im Internet auf ihrer gewerblichen Homepage unter [REDACTED] warb die Beklagte am 25.10.2023 für den Verkauf der Wohnimmobilie „Einfamilienhaus-Reiheneckhaus in Nürnberg-Fischbach“ mit dem Hinweis auf das Vorliegen

eines Energiebedarfsausweises mit Gültigkeitsdatum bis 28.04.2024, einem Endenergiebedarf von 146,80 kWh/(m²*a), den wesentlichen Energieträger für die Heizung „Öl“, und dem Baujahr 1993, wie in den zu Beweiszwecken als **Anlage K 2** vorgelegten Screenshots vom 25.10.2023 ersichtlich.

Beweis: Vorlage von Screenshots der vorbezeichneten Immobilienwerbung der Beklagten vom 25.10.2023 unter [REDACTED]
[REDACTED] für die Wohnimmobilie „Reiheneckhaus in Nürnberg-Fischbach“

-Anlage K 2-

Weiterhin warb die Beklagte für den Verkauf dieser Wohnimmobilie auch in einer Immobilienanzeige in der Zeitung Nürnberger Nachrichten, Ausgabe vom 14./15.10.2023, wie folgt:



Haus in Nürnberg-Fischbach zum Verkauf - weitere Info's [REDACTED]
[REDACTED] oder [REDACTED]

Beweis: Vorlage der Immobilienanzeige der Beklagten in der Zeitung Nürnberger Nachrichten vom 14./15.10.2023 für die vorbezeichnete Wohnimmobilie

-Anlage K 3 -



In dieser Immobilienanzeige in der Zeitung Nürnberger Nachrichten vom 14./15.10.2023 unterließ 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 des Gebäudes, obwohl zum Zeitpunkt der Ausgabe/Veröffentlichung der Immobilienanzeige wie dargelegt ein gültiger Energiebedarfsausweis für die darin beworbene Wohnimmobilie vorlag.

3.

Mit Einschreiben 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 15.11.2023 und führte aus, sie habe in der streitgegenständlichen Immobilienanzeige in den Nürnberger Nachrichten auf die Informationen zum Objekt unter [REDACTED] ihre



Homepage, hingewiesen. Dort würden die Energiewerte grundsätzlich bekannt gegeben. Eine Unterlassungserklärung werde die Beklagte nicht abgeben.

Beweis: Vorlage der E-Mail der Beklagten vom 15.11.2023

-Anlage K 5-

Der Kläger erwiderte hierauf mit E-Mail vom 06.12.2023, in der er der Beklagten die Sach- und Rechtslage noch einmal darlegte und sie letztmalig zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung und zur Zahlung der geltend gemachten Abmahnkostenpauschale unter Fristsetzung bis zum 13.12.2023 aufforderte.

Beweis: Vorlage der E-Mail des Klägers vom 06.12.2023

-Anlage K 6-

Hierauf erfolgte keine Reaktion mehr.

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 14./15.10.2023 in der Zeitung Nürnberger Nachrichten 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 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 Nürnberger Nachrichten, Ausgabe vom 14./15.10.2023, für den Verkauf der Wohnimmobilie „Haus in Nürnberg-Fischbach“. Zum Zeitpunkt der Aufgabe und des Erscheinens dieser Immobilienanzeige lag für die beworbene Wohnimmobilie wie dargelegt ein Energiebedarfsausweis mit Gültigkeitsdatum 28.04.2024 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.



f.)

Die außergerichtlichen Behauptungen der Beklagten in ihrer als **Anlage K 5** vorgelegten E-Mail vom 15.11.2023, die streitgegenständliche Immobilienanzeige in den Nürnberger Nachrichten würde auf ihre Homepage verweisen, auf der die Energiewerte grundsätzlich bekannt gegeben würden, verfangen nicht. Sie verkennt die inhaltlichen Vorgaben des Gesetzgebers in § 87 Abs. 1 GEG, nach denen sicherzustellen ist, dass die Immobilienanzeige die in § 87 Abs. 1 Ziffern 1 bis 5 GEG genannten Pflichtangaben enthält. Die Pflichtangaben zur Energieeffizienz müssen also in der Immobilienanzeige selbst – und nur dort – erscheinen und können nicht an irgendeiner anderen Stelle genannt werden, wo sie der angesprochenen Verbraucher erst suchen muss und dort möglicherweise finden kann. Demgemäß reicht es für die Erfüllung der Vorgaben des § 87 Abs. 1 GEG auch nicht aus, die Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 GEG irgendwo in einem ganz anderen Medium, hier im Internet zu machen, wobei in der streitgegenständlichen Immobilienanzeige in den Nürnberger Nachrichten noch nicht einmal konkret darauf hingewiesen wird, wo die Pflichtangaben im Internet zu finden seien (z.B. LG Aschaffenburg, Urteil vom 23.02.2017 – 1 HK O 75/16 – **Anlage K 8**). Würde man die anders sehen, wäre die Vorschrift des § 87 Abs. 1 GEG und des Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU auch obsolet.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass unverändert ein nicht unerheblicher Anteil der Verbraucherschaft über gar keinen Online-Zugang verfügt oder das Internet auch nicht nutzen möchte. Demgemäß fällt die rechtlich nicht haltbare Argumentation der Beklagten in sich zusammen, wenn sie behauptet, ein Verbraucher, der die streitgegenständliche Printanzeige in den Nürnberger Nachrichten liest, benötige die Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 GEG zur Energieeffizienz der darin beworbenen Wohnimmobilie gar nicht, da er diese Angaben ja im Internet auf ihrer



Homepage suchen und finden könne. Ein Verbraucher, der zum Beispiel über kein Smartphone oder gar keinen Internetanschluss verfügt oder das Internet aus welchem Grund auch immer nicht nutzen möchte, wäre dann von der Information über die Energieeffizienz der beworbenen Wohnimmobilie faktisch ausgeschlossen. Auch hieran wird ersichtlich, wie geradezu grotesk die Beklagte argumentiert.

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 Wettbewerbsverstößes 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 beigelegt.



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 Amberg 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 9**); OLG Nürnberg, Beschluss vom 12.03.2019 – 3 W 644/19 (**Anlage K 10**) und vom 15.05.2019 – 3 W 1277/19 (**Anlage K 11**); OLG München, Beschluss vom 27.05.2020 – 29 W 709/20 (**Anlage K 12**); 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 13**), 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