



RECHTSANWALT ROLAND DEMLEITNER - Rheinstrasse 11 – D-65549 Limburg

Landgericht München II
-Kammer für Handelssachen-
Denisstr. 3

80335 München

per beA

19/24A06 dw
(bitte stets angeben)

01.03.2024

KLAGE

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

-Kläger-

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwalt Roland Demleitner, Rheinstrasse
11, 65549 Limburg

g e g e n



-Beklagte-

w e g e n eines wettbewerbsrechtlichen Vertragsstrafenanspruchs

Streitwert: 5.000,00 EUR



Namens und in Vollmacht des Klägers erhebe ich

K L A G E

und werde beantragen:

1. 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.
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 82319 Starnberg ein Immobilienmaklerunternehmen und veröffentlicht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit auch gewerbliche Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.

Wegen eines Verstoßes gegen § 16a EnEV (jetzt § 87 Abs. 1 GEG) in einer von ihr geschalteten Immobilienanzeige in der Süddeutschen Zeitung vom 28./29.11.2020 hatte sie der Kläger im Jahr 2020 begründet abgemahnt, woraufhin die Beklagte mit Datum 10.12.2020 eine von dem Kläger vorgeschlagene strafbewehrte Unterlassungserklärung abgab.

Beweis: Vorlage der strafbewehrten Unterlassungserklärung der Beklagten vom 10.12.2020

-Anlage K 2-

2.

In Immobilienanzeigen in der Süddeutschen Zeitung, Ausgabe vom 22./23.07.2023, warb die Beklagte für den Verkauf der Wohnimmobilien „2 Zimmer-DG-Wohnung in

Herrsching, ca. 55 m² Wohnfläche“ mit dem Hinweis auf das Vorliegen eines bis 2028 gültigen Energieausweises und einem Energiekennwert von 141,9/(m²a) zum Kaufpreis von 454.000,00 EUR, für den Verkauf der Wohnimmobilie „3 Zimmer Wohnung in Weilheim i.O., ca. 77 m² Wohnfläche“ mit dem Hinweis auf das Vorliegen eines bis 2028 gültigen Energieausweises und einem Energiekennwert von 120/(m²*a) zum Kaufpreis von 449.000,00 EUR und für den Verkauf der Wohnimmobilie „3 Zimmer Wohnung in München-Solln, ca. 84 m² Wohnfläche“ mit dem Hinweis auf das Vorliegen eines bis 2029 gültigen Energieverbrauchsausweises und einem Endenergieverbrauchswert von 127/(m²a) zum Kaufpreis von 760.000,00 EUR wie folgt:



Beweis: Vorlage der Immobilienanzeigen der Beklagten in der Süddeutschen Zeitung vom 22./23.07.2023 für die drei vorbezeichneten Wohnimmobilien

-Anlage K 3-

In den vorstehend genannten Immobilienanzeigen in der Süddeutschen Zeitung vom 22./23.07.2023 für die darin zum Verkauf angebotenen Wohnimmobilien in



Herrsching und in Weilheim i.O unterließ die Beklagte aber 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 der vorbezeichneten Immobilienanzeige der Beklagten in der Süddeutschen Zeitung vom 22./23.07.2023 für die darin zum Kauf angebotene Wohnimmobilie in München-Solln fehlten die Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 Ziffern 3 und 5 GEG zu den im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträgern für die Heizung und zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes.

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 10.12.2020.

3.

Mit Schreiben vom 11.08.2023, vorab übersandt per Telefax, machte der Kläger die Beklagte auf die vorstehend geschilderten Wettbewerbsverstöße und gegen die Verpflichtungen aus der von ihr abgegebenen strafbewehrten Unterlassungserklärung vom 10.12.2020 aufmerksam und forderte wegen der neu begründeten Wiederholungsgefahr die Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sowie die Zahlung der angefallenen Abmahnkosten in Höhe von 280,78 EUR und der verwirkten Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR.

Beweis: Vorlage des Schreibens des Klägers vom 11.08.2023

-Anlage K 4-



Die Beklagte übersandte daraufhin an den Kläger am 11.08.2023 eine strafbewehrte Unterlassungserklärung.

Beweis: Vorlage der strafbewehrten Unterlassungserklärung der Beklagten vom 11.08.2023

-Anlage K 5-

Da die Unterschrift auf der von der Beklagten am 11.08.2023 übersandten strafbewehrten Unterlassungserklärung unleserlich war, bat sie der Kläger mit Schreiben vom 14.08.2023, übersandt per Telefax am 15.08.2023 um eine Bestätigung der Rechtsverbindlichkeit der geleisteten Unterschrift und forderte se in diesem Schreiben noch einmal unter Fristsetzung bis zum 01.09.2023 zur Zahlung der geltend gemachten Vertragsstrafe auf.

Beweis: Vorlage des Schreibens des Klägers vom 14.08.2023 nebst Telefax-Sendeprotokoll vom 15.08.2023

-Anlage K 6-

Die Beklagte übersandte darauf am 15.08.2023 die strafbewehrte Unterlassungserklärung mit ihrem lesbaren Namen und bezahlte an den Kläger auch die geltend gemachte Abmahnkostenpauschale in Höhe von 280,78 EUR. Die verwirkte Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR leistete sie aber nicht, sodass sie der Kläger mit Schreiben vom 26.10.2023, vorab übersandt per Telefax, unter Fristsetzung bis zum 02.11.2023 hieran erinnerte. Das Original diese Erinnerungsschreibens wurde an den Kläger mit dem Vermerk „nicht zustellbar“ zurückgesandt.



Beweis: 1. Vorlage des Schreibens des Klägers vom 26.10.2023 nebst
Telefax-Sendeprotokoll vom 26.10.2023

-Anlage K 7-

2. Vorlage des Schreibens des Klägers vom 26.10.2023 mit dem
Vermerk der Deutschen Post AG

-Anlage K 8-

Eine Zahlung der verwirkten Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR erfolgte wiederum nicht, sodass der Kläger sie mit E-Mail vom 07.11.2023 erneut zur Zahlung bis zum 14.11.2023 aufforderte.

Beweis: Vorlage der E-Mail des Klägers vom 07.11.2023 nebst E-Mail-Sendebestätigung vom 07.11.2023

-Anlage K 9-

Die Beklagte antwortete hierauf mit E-Mail vom 07.11.2023 und behauptete, sie habe keine Zahlungsaufforderungen von dem Kläger erhalten und verbiete sich weitere Mahnungen.

Beweis: Vorlage der E-Mail der Beklagten vom 07.11.2023

-Anlage K 10-

Mit weiterer E-Mail vom 17.11.2023 führte der Kläger aus, er habe die Beklagte wiederholt zur Zahlung der verwirkten Vertragsstrafe aufgefordert, und setzte ihr eine letzte Frist zur Zahlung der geltend gemachten Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR bis Freitag, 24.11.2023.



Beweis: Vorlage der E-Mail des Klägers vom 17.11.2023 nebst E-Mail-Sendebestätigung vom 17.11.2023

-Anlage K 11-

Hierauf übersandte die Beklagte dem Kläger die Kopie einer an die IHK München gerichteten E-Mail vom 17.11.2023, in der sie behauptete, sie habe keine Begründung erhalten, worum sie die verwirkte Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR bezahlen solle.

Beweis: Vorlage der E-Mail der Beklagten vom 17.11.2023

-Anlage K 12-

Da die Beklagte die verwirkte Vertragsstrafe an den Kläger nicht geleistet hat, ist folglich nunmehr Klage geboten.

II. Rechtliche Würdigung

1. Vertragsstrafenanspruch

Der Kläger hat gegen die Beklagte Anspruch auf Zahlung der geltend gemachten verwirkten Vertragsstrafe aufgrund der strafbewehrten Unterlassungserklärung der Beklagten vom 10.12.2020. Gegen diese hat die Beklagte mit den streitgegenständlichen Immobilienanzeigen in der Süddeutschen Zeitung vom 22./23.07.2023 schuldhaft verstoßen, weil sie darin für die zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien „2-Zimmer-DG Wohnung in Herrsching, ca. 55 m² Wohnfläche“ und „3 Zimmer Wohnung in Weilheim, ca. 77 m² Wohnfläche“ die Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 Ziffern 1 und 5 GEG, für die darin beworbene Wohnimmobilie „3 Zimmer



Wohnung in München-Solln, ca. 84 m² Wohnfläche“ die Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 Ziffern 3 und 5 GEG jeweils trotz Vorliegens eines gültigen Energieausweises nicht gemacht hat. Zur Nennung dieser Pflichtangaben hat sie sich aber in der von ihr abgegebenen strafbewehrten Unterlassungserklärung vom 10.12.2020 verpflichtet.

Entgegen den nicht nachvollziehbaren Behauptungen der Beklagten hat der Kläger sie hierauf in seinem als **Anlage K 4** vorgelegten Schreiben vom 11.08.2023 auch hingewiesen und auf der Grundlage der von ihr abgegebenen strafbewehrten Unterlassungserklärung vom 10.12.2020 die verwirkte Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 EUR gefordert.

Der geltend gemachte Vertragsstrafenanspruch des Klägers ist folglich begründet.

2. Gerichtsstand

Die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts München II 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.

3. 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