



RECHTSANWALT ROLAND DEMLEITNER - Rheinstrasse 11 – D-65549 Limburg

Landgericht Augsburg
-Kammer für Handelssachen-
Am Alten Einlaß 1

86150 Augsburg

per beA

148/23A06 dw
(bitte stets angeben)

05.02.2024

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 den im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträgern für die Heizung, zu dem im Energieausweis genannten Baujahr und der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes enthält, wenn dies geschieht wie in einer Immobilienanzeige der Beklagten in der Zeitung „Südwest Presse“, Ausgabe vom 30.09.2023 für die Wohnimmobilie „Erdgeschoss Wohnung in Böfingen, 3,5 Zimmer, 111 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis von 663.960,00 EUR, wiedergegeben wie folgt:



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 86199 Augsburg ein Immobilienmaklerunternehmen und veröffentlicht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit auch gewerbliche Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.

2.

a.)

Am 09.10.2023 warb die Beklagte auf ihrem gewerblichen Internetauftritt unter [REDACTED] für den Verkauf der Wohnimmobilie „Erdgeschoss Wohnung in Böfingen, 3,5 Zimmer, 111 m² Wohnfläche“



zum Kaufpreis von 663.960,00 EUR mit dem Hinweis auf das Vorliegen eines Energiebedarfsausweises, einem Endenergiebedarf von 22,4 kWh/(m²a) sowie auf das Baujahr 1968 und die Energieeffizienzklasse „A+“, wie in den zu Beweis-zwecken als **Anlage K 2** vorgelegten Screenshots des Internetauftritts der Be-klagten unter [REDACTED] vom 09.10.2023 ersichtlich.

Beweis: Vorlage von Screenshots der vorbezeichneten Immobilienwerbung der Beklagten vom 09.10.2023 unter [REDACTED]
[REDACTED]

-Anlage K 2-

b.)

Weiterhin warb die Beklagte für den Verkauf der vorbezeichneten Wohnimmobilie auch in einer Immobilienanzeige in der Zeitung „Südwest Presse“, Ausgabe vom 30.09.2023 mit dem Hinweis auf das Vorliegen eines Energiebedarfsausweises und einen Endenergiebedarfswert von 22,4 wie folgt:





Beweis: Vorlage der Immobilienanzeige der Beklagten in der Südwest Presse vom 30.09.2023

-Anlage K 3-

Die Beklagte unterließ in dieser Immobilienanzeige in der Südwest Presse vom 30.09.2023 für die darin beworbene Wohnimmobilie „Erdgeschoss-Wohnung in Böfingen, 3,5 Zimmer Wohnung, 111 m² Wohnfläche“ aber die Nennung der Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 Ziffern 3,4 und 5 GEG zu den im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträgern für die Heizung, zu dem im Energieausweis genannten Baujahr und zu der im Energieausweis genannten Energieeffizienzklasse des Gebäudes, obwohl wie dargelegt ein gültiger Energiebedarfsausweis zum Zeitpunkt der Schaltung und Veröffentlichung der Immobilienanzeige vorlag.

Beweis: wie vor

3.

Mit Schreiben vom 10.10.2023, vorab übersandt per Telefax, 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 10.10.2023 nebst Telefax-Sendebestätigung vom 10.10.2023

-Anlage K 4-



Die Beklagte antwortete hierauf mit Schreiben vom 17.10.2023 und behauptete, sie habe dem Verlag der Südwest Presse die erforderlichen Angaben aus dem Energieausweis vollumfänglich hinterlegt. Ohne weiteren Bezug oder Nachweis führte sie aus, die Südwest Presse habe ihr geschrieben

Sehr geehrte Damen und Herren, leider wurden in der Vorschau o.g. Anzeige die verpflichtend anzugebenden Daten des Energieausweises nicht gezeigt. Würden Sie diese bitte für die Veröffentlichung nachtragen? Ich bedanke mich vorab für Ihr freundliches Entgegenkommen und verbleibe....

Beweis: Vorlage des Schreibens der Beklagten vom 17.10.2023

-Anlage K 5-

Der Kläger erwiderte hierauf mit E-Mail vom 09.11.2023 und bat die Beklagte um Vorlage einer Bestätigung des Verlags der Südwest Presse zu dem von der Beklagten behaupteten Sachverhalt unter Fristsetzung bis zum 17.11.2023.

Beweis: Vorlage der E-Mail des Klägers vom 09.11.2023

-Anlage K 6-

Hierauf erfolgte keine Reaktion der Beklagten mehr.

Da sie 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 der Immobilienanzeige in der Zeitung Südwest Presse vom 30.09.2023 beworbenen streitgegenständlichen Immobilie betreffenden 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 Südwest Presse vom 30.09.2023 für den Verkauf der Wohnimmobilie „Erdgeschoss Wohnung in Böfingen, 3,5 Zimmer, 111 m² Wohnfläche“ zum Kaufpreis



von 663.960,00 EUR. Zum Zeitpunkt der Aufgabe und des Erscheinens dieser Immobilienanzeige lag für die vorbezeichnete Wohnimmobilie unstreitig wie dargelegt ein gültiger Energiebedarfsausweis vor.

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

Dabei spielt es auch hinsichtlich der Spürbarkeit des Wettbewerbsverstoßes keine Rolle, dass die Beklagte in der streitgegenständlichen Werbung die in § 87 Abs. 1 GEG vorgeschriebenen Pflichtangaben teilweise gemacht hat, da alle fünf Pflichtangaben des § 87 Abs. 1 GEG genannt werden müssen, um dem Verbraucher eine ausreichende Informationsgrundlage zu geben und ihm bereits bei nur einer fehlenden Angabe die nach dem Gesetz erforderliche Vergleichsgrundlage genommen und damit der Zweck der Informationspflicht verfehlt wird (ständige Rechtsprechung z.B. BGH, Urteile vom 05.10.2017 – I ZR 232/16 und I ZR 4/17; OLG Köln, Beschluss vom 10.07.20149 – 6 W 69/19 m.w.N.). Demgemäß führt das OLG Köln in seinem Beschluss vom 10.07.2019 – 6 W 69/19 (**Anlage K 8**) 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 10.10.2023. 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 10.10.2023 (**Anlage K 4**) 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. Außergerichtliche Behauptungen der Beklagten

Die außergerichtlich erhobenen Behauptungen der Beklagten in ihrem Schreiben vom 17.10.2023 (**Anlage K 5**) verfangen nicht. Sie sind völlig unsubstantiiert. Auch auf die nachfragende E-Mail des Klägers vom 09.11.2023 antwortete die Beklagte nicht mehr und führte keine Belege für ihre unzutreffenden Behauptungen auf.

Der Kläger bestreitet zudem den unsubstantiierten Vortrag der Beklagten, sie habe die erforderlichen Angaben aus dem Energieausweis gegenüber der Südwest Presse vollumfänglich hinterlegt. Weiterer Vortrag des Klägers bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Nur der Vollständigkeit halber weist der Kläger darauf hin, dass es auf ein schuldhaftes Handeln der Beklagten bzgl. des Unterlassungsanspruchs gar nicht ankommt, weil der wettbewerbsrechtliche Unterlassungsanspruch nach ständiger Rechtsprechung des BGH verschuldensunabhängig ist (vgl. schon BGHZ 8, 387; BGHZ 37, 30; Teplitzky, Wettbewerbsrechtliche Ansprüche und Verfahren, Kap. 5, Rn. 20 m.w.N.). Es kommt lediglich darauf an, ob eine unzulässige geschäftliche Handlung vorliegt, die geeignet ist, die Interessen von Mitbewerbern, Verbrauchern oder sonstigen Marktteilnehmern spürbar zu beeinträchtigen, wobei subjektive Aspekte des Störers oder gar ein Verschulden unberücksichtigt bleiben (BGH GRUR 2007, 800).



5. Gerichtsstand/Streitwert

Die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts Augsburg 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 - 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