

LUMENS Rechtsanwälte | Mauerstraße 83/84 | 10117 Berlin

Landgericht Bremen
Kammer für Handelssachen
Domsheide 16
28195 Bremen

per beA

LUMENS.DE

LUMENS Rechtsanwälte
Mauerstraße 83/84
10117 Berlin
T +49 (0)30 800 937 290
F +49 (0)30 800 937 291
mail@lumens.de

15.01.2024
00203-23

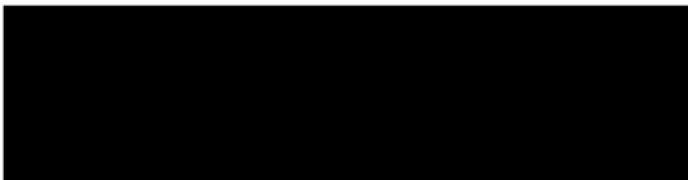
KLAGE

des Deutsche Umwelthilfe e.V.,
vertreten durch den Vorstand
Prof. Dr. Harald Kächele, Burkhard Jäkel
und Carl-Wilhelm Bodenstein-Dresler
Fritz-Reichle-Ring 4, 78315 Radolfzell,

Prozessbevollmächtigte:

LUMENS Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB Bulling Schütt,
Rechtsanwältin Juliane Schütt
Mauerstraße 83/84, 10117 Berlin,

gegen



wegen: Wettbewerbsverstoß
Streitwert: 30.000 EUR

TOBIAS BULLING

Rechtsanwalt
Partner
Fachanwalt für gewerblichen
Rechtsschutz
Fachanwalt für Steuerrecht

JULIANE SCHÜTT

Rechtsanwältin, M.A.
Partnerin
Fachwältin für gewerblichen
Rechtsschutz
Fachwältin für Urheber- und
Medienrecht
Zertifizierte Datenschutz-
beauftragte (TÜV)

Klägers,

Beklagter,

Namens und in Vollmacht des Klägers erheben wir Klage und werden beantragen:

1.

Der 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 unterlassen,

geschäftlich handelnd für nach dem GEG kennzeichnungspflichtige Immobilienanzeigen, für die zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorlag, vor deren Verkauf zu veröffentlichen, ohne in den Immobilienanzeigen auch die im Energieausweis angegebene Information zur Energieeffizienzklasse anzugeben,

wenn dies geschieht wie am 9. August 2023 im Schaufenster der [REDACTED] und wiedergegeben in den Anlage K1, K 2 und K 3.

2.

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 386,20 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

3.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Wir bitten um Anordnung eines schriftlichen Vorverfahrens sowie um Anberaumung eines zeitnahen Gütertermins. Sofern die Voraussetzungen des § 331 Absatz 3 ZPO vorliegen, beantragen wir schon jetzt

den Erlass eines Versäumnisurteils.

Für den Fall des Anerkenntnisses bitten wir, nach **§ 307 ZPO** zu verfahren.

Einer Entscheidung des Rechtsstreits durch den/die Vorsitzende(n) der Kammer stimmen wir zu.

Sollte mündlich verhandelt werden, beantragen wir gemäß **§ 128a ZPO der Unterzeichnerin zu gestatten, an der Verhandlung per Videokonferenz teilzunehmen.**

Begründung:

I. Sachverhalt

1.

a.

Der Kläger ist ein nach dem Wettbewerbsrecht klagefähiger Umwelt- und Verbraucherschutzverband. Er ist in die Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagengesetzes eingetragen. Das Bundesamt für Justiz überprüft regelmäßig, ob die Eintragungsvoraussetzungen vorliegen. Der Kläger wird dort auf Seite 3 geführt (Stand 4. Januar 2024).

Beweis: Inaugscheinahme der Liste unter
https://www.bundesjustizamt.de/SharedDocs/Downloads/DE/Verbraucherschutz/Liste_qualifizierter_Einrichtungen.html

Nach § 1 Abs. 2 seiner Satzung verfolgt der Kläger den Zweck, den Natur- und Verbraucherschutz sowie den umwelt- und gesundheitsbezogenen Verbraucherschutz insbesondere durch die Aufklärung und Beratung der Verbraucher zu fördern. Dies soll insbesondere durch die in § 2 Abs. 2 genannten Maßnahmen geschehen. Ausweislich § 2 Abs. 2 lit k) der Satzung zählen zu den satzungsgemäßen Aufgaben des Klägers Maßnahmen zur Förderung der Einhaltung der nationalen und internationalen Umwelt- und Verbraucherschutzrechtes, insbesondere des Umwelt- und Verbraucherschutzrechtes der Europäischen Union. Die streitgegenständliche Unterlassungsklage verfolgt genau dieses Ziel: es geht um die Durchsetzung und Einhaltung von nationalem (GEG), auf europäischen Regeln (RiLi 2010/31/EU) beruhendem Umwelt- und Verbraucherschutzrecht.

b.

Der Beklagte makelt in Bremerhaven mit Immobilien. Er betreibt die Internetseite

Er sagt von sich, er sei bis Ende 2014 langjährig und sehr erfolgreich in einem regionalen Kreditinstitut im Immobilienbereich tätig gewesen und verfüge insgesamt über 20 Jahre Erfahrung am lokalen Immobilienmarkt. Seit Anfang 2015 ist er als unabhängiger Makler tätig.

Beweis: Inaugscheinnahme der Website [REDACTED]

2.

Am 9. August 2023 stellte der Mitarbeiter des Klägers [REDACTED] fest, dass der Beklagte in bebilderten Immobilienwerbungen, die für Verbraucher:innen gut sichtbar im Schaufenster seiner Geschäftsräume in der [REDACTED] [REDACTED] ausgestellt waren, u.a. für

- eine Etagenwohnung in Bremerhaven, Friedrich-Ebert-Straße 19, Kaufpreis 115.000,00 EUR
- eine Erdgeschosswohnung in Bremerhaven, Claussenstraße 8, Kaufpreis 99.000,00 EUR
- ein Einfamilienhaus in Wanna, Landesstraße 83, Kaufpreis 299.000,00 EUR

warb.

Angaben zur Energieeffizienzklasse der Objekte enthielten die Werbungen nicht.

Beweis: Immobilienanzeigen vom 9. August 2023, Fotos anbei als

Anlagen K 1, K 2 und K 3

Zeugnis des [REDACTED], beim Kläger fest angestellt als Projektmanager, zu laden über den Kläger

Dass für die Objekte jeweils gültige Energieausweise vorlagen, gab der Beklagte auf seiner Internetseite selbst an.

Beweis: Screenshots der Internetseite [REDACTED] vom 23. August 2023, Ausdrücke anbei als

Anlagen K 4, K 5 und K 6

3.

Mit Schreiben vom 25. August 2023 mahnte der Kläger den Beklagten wegen dieser Kennzeichnungsverstöße ab. Er bat um Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung bis zum 1. September 2023 und stellte pauschalierte Kosten für seine Abmahnung in Höhe von 386,20 EUR in Rechnung.

Beweis: Schreiben des Klägers vom 25. August 2023, anbei in Kopie als

Anlage K 7

Das Schreiben ging dem Beklagten am 30. August 2023 per Einschreiben zu.

Beweis: Einschreiben-Rücschein, anbei in Kopie als

Anlage K 8

Der Beklagte reagierte gar nicht.

Bei Prüfung des Falls vor Versendung an die Unterzeichnerin stellte der Kläger fest, dass er in seinem Abmahnschreiben versehentlich eine falsche Adresse des Immobilienbüros angegeben hatte [REDACTED] ([REDACTED]). Er korrigierte dieses Versehen mit Schreiben vom 3. November 2023 und setzte dem Beklagten eine letzte Frist für die Abgabe einer Unterlassungserklärung und Bezahlung der Abmahnkosten auf den 10. November 2023.

Beweis: Schreiben des Klägers vom 3. November 2023, anbei in Kopie als

Anlage K 9

Das Schreiben ging dem Beklagten am 6. November 2023 per E-Mail zu.

Beweis: delivery-report, Ausdruck anbei als

Anlage K 10

Der Beklagte reagierte auch darauf nicht. Daher ist nunmehr Klage geboten.

II. Rechtliche Würdigung

1. Anspruch auf Unterlassen gemäß § 8 Abs. 1 UWG

Der Unterlassungsanspruch des Klägers ergibt sich aus §§ 8 Abs. 1, 3 Abs. 1, 5a, 5b UWG in Verbindung mit § 87 Abs. 1 GEG.

a. Verstoß gegen § 87 Abs. 1 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gemäß § 87 Abs. 1 GEG ist sicherzustellen, dass in Fällen, in denen vor dem Verkauf einer Immobilie eine Anzeige in kommerziellen Medien aufgegeben wird, die Anzeige folgende Pflichtangaben enthält:

1. die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne der §§ 81, 82 GEG
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 Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr
5. bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Das GEG ist zum 01. November 2020 in Kraft getreten. Die in § 87 GEG normierten Informationspflichten für Immobilienanzeigen entsprechen inhaltlich dem, was zuvor durch § 16a EnEV vorgeschrieben war. Ergänzend hat der Gesetzgeber 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 setzt Artikel 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU um. Nach dem Schutzzweck der Norm des § 87 Abs. 1 GEG ist das Tatbestandsmerkmal „in kommerziellen Medien“ weit auszulegen und umfasst sämtliche Immobilienwerbungen, die in kommerzieller Absicht und zu kommerziellen Zwecken in Abgrenzung zu privaten Immobilienanzeigen/Immobilienwerbungen erfolgen.

Es geht darum, bereits das Vorfeld einer Immobilienentscheidung einzubeziehen, der Gesetzgeber knüpft deshalb an die erste Information an (vgl. Frenz in: Frenz/Lülsdorf, EnEG . EnEV, Kommentar, 2015, § 16a Rn. 2 f.) Potenzielle Käufer:innen oder Mieter:innen können sich so vorbereitend aus einer Immobilienanzeige informieren. Daher sind alle kommerziellen Anzeigen einzubeziehen, aus denen sich Interessenten informieren. Dazu gehören vor allem Anzeigen in Zeitungen, Zeitschriften und im Internet. Außen vor sollen lediglich private, kostenfreie Kleinanzeigen etwa an „schwarzen Brettern“ in Supermärkten bleiben (vgl. Begründung EnEV 2014, BR-Ds 113/123, 98)

Bei den streitgegenständlichen Immobilienwerbungen des Beklagten, die im Schaufenster seiner Geschäftsräume gut sichtbar für Verbraucher:innen ausgehängt waren, handelt es sich mithin um Immobilienanzeigen in kommerzieller Absicht, die unter die Norm des § 87 Abs. 1 GEG fällt. Es fehlte jeweils die Energieeffizienzklasse.

b. Irreführung durch Unterlassen

aa. wesentliche Informationen

Eine Information ist wesentlich, wenn ihre Angabe unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen vom Unternehmer erwartet werden kann und ihr für die von den Verbraucher:innen zu treffende geschäftliche Entscheidung erhebliches Gewicht zukommt (BGH I ZR 26/15, Urteil vom 21. Juli 2016, GRUR 2016, 1076).

Dass es sich bei den Energieangaben um eine wesentliche Information im Sinne von § 5a UWG handelt, ergibt sich bereits aus der gesetzgeberischen Wertung des § 87 GEG. Denn handelte es sich nur um unbedeutende Informationen, bedürfte es der Regelung des § 87 GEG nicht (vgl. zur früheren Rechtslage § 16a EnEV: OLG Hamm, Urteil vom 30. August 2016, Az. 4 U 8/16). Für die Interessenten ist es von besonderer Bedeutung, möglichst frühzeitig einen Eindruck von der energetischen 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 GEG vorgeschriebenen Pflichtangaben zur energetischen Beschaffenheit der Immobilie entsprochen.

Ein schutzwürdiges Interesse des Beklagten, nicht über die Energieeffizienzklassen

zu informieren, ist dagegen nicht erkennbar. Insbesondere erscheint die Erteilung dieser Information dem Beklagten mit einem geringfügigen Aufwand, nämlich mit einer entsprechenden Ergänzung des Aushangtextes, ohne weiteres möglich.

bb. informierte geschäftliche Entscheidung

„Geschäftliche Entscheidung ist jede Entscheidung von Verbraucher:innen oder sonstigen Marktteilnehmer:innen darüber, ob, wie und unter welchen Bedingungen sie 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 die Verbraucher:innen oder sonstigen Marktteilnehmer:innen sich entschließen, tätig zu werden. Die in Rede stehenden Informationen benötigen die Verbraucher:innen, um beurteilen zu können, ob das angebotene Objekt ihren Erwartungen in energetischer Hinsicht entspricht (OLG Hamm, Urteil vom 30. August 2016, Az. 4 U 8/16).

Die Energieeffizienzklasse ermöglicht eine schnelle Einordnung und Vergleichbarkeit des energetischen Zustands des Gebäudes. Sie ermöglicht auch Laien, unmittelbar die energetische Qualität eines Gebäudes zu beurteilen und sich damit im Vergleich für eine Wohnung beziehungsweise ein Gebäude entscheiden zu können, das insgesamt niedrigere Betriebskosten erwarten lässt. Dies ist insbesondere erforderlich, da es sich bei den Gebäuden um die Güter mit dem höchsten Energieverbrauch handelt. Gleichzeitig wird durch diese Transparenz der Anreiz für Verkäufer und Vermieter verstärkt, die energetische Qualität schlechter Gebäude zu verbessern (BR-DS 113/13 (Beschluss) S. 18).

cc. Vorenthalten

Der Beklagte hat den Verbraucher:innen die genannte Information auch vorenthalten. Unternehmer:innen enthalten Verbraucher:innen eine Information vor, wenn dieser sie nicht oder nicht so erhält, dass sie sie bei ihrer geschäftlichen Entscheidung berücksichtigen kann. Insoweit ist es erforderlich, dass die betreffende Information zum Geschäfts- und Verantwortungsbereich des Unternehmers gehört oder in sonstiger Weise für ihn verfügbar ist (BGH, Urteil vom 21.07.2016 - I ZR 26/15 - *LGA tested*). Die beanstandete Werbung des Beklagten enthielt die Angaben nicht, obwohl die entsprechenden Informationen für den Beklagten verfügbar waren.

Die Pflichtangaben nach § 87 GEG sollen zu einem frühest möglichen Zeitpunkt

gemacht werden, um eine Sensibilisierung der Verbraucher:innen für die Relevanz dieser Werte herbeizuführen, den Verbraucher:innen damit zugleich die Möglichkeit zu einem überschlägigen Vergleich der Kosten für Heizwärme mit anderen Immobilienangeboten zu eröffnen und so eine von vornherein unter Berücksichtigung der energetischen Qualität des angebotenen Gebäudes getroffene Entscheidung zu ermöglichen (vgl. Oberlandesgericht Nürnberg zu § 16a EnEV, Beschluss vom 30. März 2017, 3 W 532/17).

dd. Eignung zur Veranlassung einer Entscheidung

Das Vorenthalten der betreffenden Information ist geeignet, Verbraucher:innen zu einer geschäftlichen Handlung zu veranlassen, die sie andernfalls nicht getroffen hätten (§ 5a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 UWG, OLG Hamm, Urteil vom 30. August 2016, Az. 4 U 8/16). Unzureichende energiebezogenen Informationen können Verbraucher:innen dazu veranlassen, aufgrund der Immobilienanzeige Kontakt zum Beklagten aufzunehmen. Diese Entscheidung hätten Verbraucher:innen gegebenenfalls nicht getroffen, wenn sie sich anhand der vollständigen Angaben bereits aufgrund der Immobilienanzeige näher über die energiebezogenen Eigenschaften der Immobilie hätten informieren können.

2. Anspruch auf Zahlung der Abmahnpauschale gemäß § 13 Abs. 3 UWG

Da die Abmahnung des Klägers berechtigt war, hat er Anspruch auf Erstattung pauschalierter Abmahnkosten, § 13 Abs. 3 UWG neu. Der Kläger beziffert diese Pauschale auf 280,78 EUR (inklusive 19 % Umsatzsteuer). Eine Aufstellung über die Zusammensetzung der Pauschale war der Abmahnung beigefügt (vgl. Anlage K 7).

Der Zinsanspruch ergibt sich aus den §§ 288, 291 BGB.

3. Sonstiges

a. Zuständigkeit

Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 14 Abs. 2 S. 1, 1. Fall UWG. Der Beklagte hat seine Geschäftssitz in Bremerhaven, das Landgericht Bremen ist

örtlich zuständig. Die sachliche, ausschließliche Zuständigkeit des Landgerichts ergibt sich aus § 14 Abs. 1 S. 1 UWG. Gemäß § 95 Abs. 1 Nr. 5 GVG ist die funktionelle Zuständigkeit der Kammer für Handelssachen gegeben.

b. Streitwert

Für Verstöße gegen § 16a EnEV/ § 87 GEG setzen der **Bundesgerichtshof** (Beschluss vom 5. Oktober 2107, I ZR 229/16, I ZR 232/17 und I ZR 4/17) sowie die **Oberlandesgerichte Bremen**, Beschlüsse vom 8. Mai 2023, 2 W 1/23 und 7. September 2018, 2 W 63-18, **Hamm** (Beschlüsse vom 14. Januar 2016, Az. I-4 U 137-15; 30. August 2016, I-4 U 8/16; 24. Januar 2017, I-W 7/17; 20. Juli 2017, I-4 W 81/17; 29. November 2018, I-4 W 125/18; 21. Mai 2019 I-4 W 52-19; 29. Oktober 2019 I-4 W 70/19; 30. Januar 2020, I-4 W 107/19; 25. Februar 2021, I-4 W 22-21; 2. März 2021, I-4 W 25-21; 9. September 2021, I-4 W 61-21; 18. August 2022, I-4 U 131-2119. September 2022, I-4 W 90/21), **Schleswig**, (Beschlüsse vom 15. August 2019, 6 W 6-19, 21. Dezember 2018, 6 W 32-18 und 9. November 2017, 6 W 18/17), **München** (Beschlüsse vom 15. September 2016, 6 U 4725/15 , 12. Juni 2017, 29 W 895/17, 19. Juni 2017, 29 W 993/17, 29. Juni 2017, 29 W 872/ 17, 21. Dezember 2017, 6 W 938/17, 26. Juli 2018, 29 W 1072/18, 6. Februar 2019, 29 W 1935-18, 29. August 2019, 29 W 1021/19, 26. September 2019, 29 W 1154-19 , 23. Oktober 2019, 29 W 1214/19; 30. Oktober 2019, 29 W 1179/19; 16. April 2020, 6 W 436/20; 27. Mai 2020, 29 W 709/20; 28. Januar 2021, 29 W 76/21), **Oldenburg** (Beschlüsse vom 13. Dezember 2019, 6 W 71/19, 23. August 2019, 6 U 72/19; 23. Juli 2019, 6 W 42-19, 30. Juni 2017, 6 U 6/17 und Beschluss vom 15. November 2017, 6 W 68/17, **OLG Frankfurt** (Beschlüsse vom Beschlüsse vom 16. Dezember 2019, 6 W 106/19, 22. Juli 2019, 6 W 52/19, 8. August 2018, 3-08 O 38/18 und 24. November 2016, 6 U 192/15,) **Braunschweig** (Beschlüsse vom 25. Juli 2019, 2 W 54/19; 7. August 2017, 2 W 99/17 und 17. Oktober 2017, 2 W 116/17, **Stuttgart** (Beschlüsse vom 3. Februar 2021, 2 W 1-21 und 2 W 5-21), **Nürnberg** (Beschlüsse vom 30. März 2017, 3 W 532/17, 31. Juli 2018, 3 W 1292/18 und vom 15. Mai 2019, 3 W 1277/19), **Köln** (Beschlüsse vom 11. April 2017, 6 U 18/17, 30. Mai 2017, 6 W 16/17, 10. Juli 2019, 6 W 69/19 und 6. November 2019, 6 W 106/ 19), das **Kammergericht** (Beschluss vom 21. Mai 2019, 5 W 91-19), **Pfälzisches OLG Zweibrücken**, Beschluss vom 2. November 2017, 4 W 56/17, **Karlsruhe**, Beschlüsse vom 21. Dezember 2017, 6 W 92/17, 8. August 2018, 6 W 54/18 , 17. September 2018, 4 W 69-18, **Naumburg** (Beschluss vom 5. Oktober 2018, 9 W 24-

18) und 8. Februar 2021, 6 W 3-21 und **Düsseldorf**, Beschluss vom 8. Oktober 2019,
I-20 W 101/19 den Streitwert auf 30.000,00 EUR fest.

Juliane Schütt, M.A.
Rechtsanwältin

*Das Dokument ist elektronisch signiert
und trägt daher keine Unterschrift*