

LUMENS Rechtsanwälte | Mauerstraße 83/84 | 10117 Berlin

Landgericht Berlin II  
Kammer für Handelssachen  
Littenstraße 12 - 17  
10179 Berlin

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

13.02.2024  
00009-24

**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,

TOBIAS BULLING  
Rechtsanwalt  
Partner  
Fachanwalt für gewerblichen  
Rechtsschutz  
Fachanwalt für Steuerrecht

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

**Klägers,**

Prozessbevollmächtigte:

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

gegen



**Beklagter,**

wegen: Wettbewerbsverstoß  
Streitwert: 30.000 EUR (Unterlassung)

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 Anzeigen für nach dem GEG kennzeichnungspflichtige Immobilien, für die zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorlag, vor deren Verkauf zu veröffentlichen,**

**ohne in den Immobilienanzeigen auch die im Energieausweis angegebenen Informationen zur Energieeffizienzklasse des beworbenen Gebäudes anzugeben,**

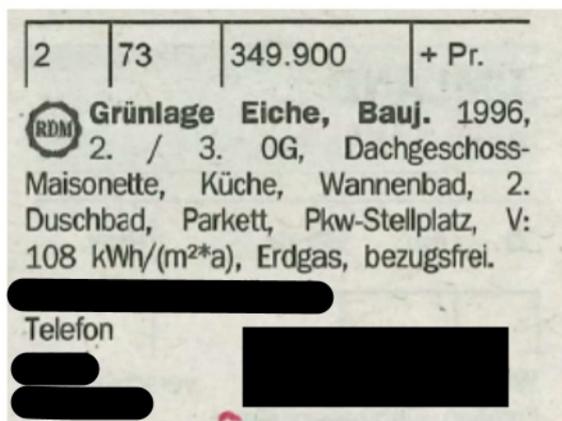
**a.**

**wenn dies geschieht wie am 12. September 2023 im Schaufenster seines Immobilienbüros in der [REDACTED] und wiedergegeben in der Anlage K 2**

**und/oder**

**b.**

**wenn dies geschieht wie am 16. September 2023 im „Tagesspiegel“ und wiedergegeben wie folgt:**



**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:** Inaugscheinnahme der Liste unter  
[https://www.bundesjustizamt.de/SharedDocs/Downloads/DE/Verbraucherschutz/Liste\\_qualifizierter\\_Einrichtungen.html](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 mit Immobilien. Er gründete vor 30 Jahren zusammen mit zwei Berliner Geschäftsleuten die [REDACTED]. Daraus wurde das Immobilienunternehmen mit dem Namen [REDACTED]. Es beschäftigt sich mit der Entwicklung, dem Verkauf, der Vermietung und der Verwaltung von Grundstücken, Häusern, Eigentumswohnungen in Berlin und dem nahen Berliner Umland.

**Beweis:** Inaugscheinnahme der Internetseite [REDACTED]  
[REDACTED]

Der Beklagte betreibt unter der Adresse [REDACTED] ein Büro, in dessen Schaufenster er Immobilienangebote bewirbt.

**Beweis:** Foto des Büros vom 12. September 2023, Ausdruck anbei als

**Anlage K 1**

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

**2.**

**a.**

Am 12. September 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] in [REDACTED] ausgestellt waren, u.a. für eine Wohnung in Potsdam-Eiche mit zwei Zimmern und 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche für 350.000 EUR warb. Eine Angabe zur Energieeffizienzklasse der Immobilie enthielten die Werbungen nicht.

**Beweis:** Immobilienwerbung vom 12. September 2023, Fotos anbei als

**Anlage K 2**

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

**b.**

Am 16. September 2023 bewarb der Beklagte dieses Objekt im „Tagesspiegel“. Auch dort fehlte die Angabe zur Energieeffizienzklasse .

**Beweis:** Immobilienwerbung vom 16. September 2023, in Kopie anbei als

**Anlage K 3**

Dass für das Objekt ein nach dem 1. Mai 2014 ausgestellter Energieausweis vorlag, gab der Beklagte in dem auf Anfrage übersandte Exposé selbst an.

**Beweis:** Exposé und Energieausweis, in Kopie anbei als

**Anlagen K 4 und K 5**

**3.**

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2023 mahnte der Kläger den Beklagte wegen dieser Kennzeichnungsverstöße ab. Er bat um Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung bis zum 19. Oktober 2023 und stellte pauschalierte Kosten für seine Abmahnung in Höhe von 386,20 EUR in Rechnung.

**Beweis:** Schreiben des Klägers vom 12. Oktober 2023, anbei in Kopie als

**Anlage K 6**

Die Abmahnung ging der Beklagten vorab per Fax zu.

**Beweis:** Faxesenderbericht, anbei als

**Anlagen K7**

Der Beklagte reagierte gar nicht. Daher ist nunmehr Klage geboten.

Wir stellen vorsorglich klar, dass der Kläger die vorgerichtlich geltend gemachte Vertragstrafenzahlung aus der Unterlassungserklärung des Beklagten vom 30. Juni 2022 nicht mehr beansprucht.

**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.) Potentielle 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 ausgehängt und im „Tagesspiegel“

für jedermann veröffentlicht worden waren, handelt es sich mithin um Immobilienanzeigen in kommerzieller Absicht, die unter die Norm des § 87 Abs. 1 GEG fällt.

## **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 vollständig über die Energieangaben 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 beanstandeten Werbungen des Beklagten enthielten die Angaben nicht vollständig, obwohl die entsprechende Information für den Beklagte 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 386,20 EUR (inklusive 19 % Umsatzsteuer). Eine Aufstellung über die Zusammensetzung der Pauschale war der Abmahnung beigelegt (vgl. Anlage K 6).

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. Die Beklagte hat ihren Geschäftssitz in Berlin, das Landgericht Berlin 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 Handelsachen gegeben.

### **b. Streitwert**

Für Verstöße gegen § 16a EnEV/ § 87 GEG setzen das erkennende Gericht (zuletzt am 5. September 2023, 93 O 62/23) in Übereinstimmung mit der Praxis des **Bundesgerichtshof** (Beschluss vom 5. Oktober 2107, I ZR 229/16, I ZR 232/17 und I ZR 4/17) sowie der **Oberlandesgerichte 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 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, **Bremen**, Beschluss vom 7. September 2018, 2 W 63-18, und **Düsseldorf**, Beschluss vom 8. Oktober 2019, I-20 W 101/19 den Streitwert auf 30.000,00 EUR fest. Auch in Fällen, in denen „nur“ eine Angabe fehlte.

Hier moniert der Kläger zwei Werbungen für eine Immobilie, bei denen jeweils die vorgeschriebene Angabe zur Energieeffizienzklasse fehlten.

Juliane Schütt, M.A.

Rechtsanwältin

Das Dokument ist elektronisch signiert  
und trägt daher keine Unterschrift.