

LUMENS Rechtsanwälte | Mauerstraße 83/84 | 10117 Berlin

Landgericht Berlin Littenstr.
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

20.02.2024
00038-24

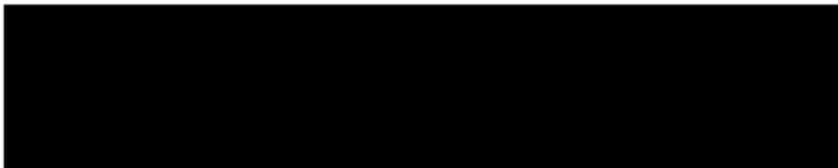
KLAGE

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,

Prozessbevollmächtigte:

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

gegen



Klägers,

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)

Beklagte,

wegen: Wettbewerbsverstoß
Streitwert: 50.000 EUR

Namens und in Vollmacht des Klägers erheben wir Klage und werden 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, jeweils zu vollziehen an ihrem Geschäftsführer, 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 Art des Energieausweises**
- **zum Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude und**
- **zur Energieeffizienzklasse**

anzugeben,

wenn dies geschieht wie am 19. Oktober 2023 auf der Internetseite [REDACTED] und wiedergegeben in den Anlagen K 1, K 2 und K 3.

2.

Die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 280,78 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

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

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.

Die Beklagte makelt mit Immobilien. Sie sagt von sich, sie sei seit mehr als 25 Jahren auf die Vermittlung von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern & Villen, Anlageimmobilien und Grundstücken in Berlin und Brandenburg spezialisiert.

Beweis: Inaugscheinahme der Internetseite [REDACTED]

2.

Am 19. Oktober 2023 warb die Beklagte auf [kleinanzeigen.de](https://www.kleinanzeigen.de) für

- ein Einfamilienhaus in Buckow, 5 Zimmer, Wohnfläche 169 m², Kaufpreis 880.000 EUR (ID: 2548821639, siehe Anlage K 1)
- eine Ein-Zimmer Wohnung in Mitte-Tiergarten, Wohnfläche 40,31 m², Kaufpreis 315.000 EUR, (ID: 2548832354, siehe Anlage K 2)
- eine Drei - Zimmer Wohnung in Berlin-Neukölln, Wohnfläche 105 m², Kaufpreis 699.900 EUR (ID: 2332091359, siehe Anlage K 3)

Angaben zur Art des Energieausweises, zum Wert des Endenergieverbrauchs oder -bedarfs und zur Energieeffizienzklasse enthielten die Werbungen nicht.

Beweis: Immobilienanzeigen vom 19. Oktober 2023, Kopie anbei als

Anlagen K 1, K 2, K 3

Dass für die Objekte gültige Energieausweise vorlagen, gab die Beklagte auf „Immowelt“ selbst an.

Beweis: Screenshots der Internetseite www.immowelt.de vom 19. Oktober 2023, Ausdrücke anbei als

Anlagen K 4, K 5, K 6

3.

Mit Schreiben vom 19. Oktober 2023 mahnte der Kläger die Beklagte wegen dieser Kennzeichnungsverstöße ab. Er bat um Abgabe einer strafbewehrten

Unterlassungserklärung bis zum 26. Oktober 2023 und stellte pauschalierte Kosten für seine Abmahnung in Höhe von 280,78 EUR in Rechnung.

Beweis: Schreiben des Klägers vom 19. Oktober 2023, anbei in Kopie als

Anlage K 7

Mit Anwaltsschreiben vom 26. Oktober 2023 bat die Beklagte um zwei Wochen Fristverlängerung.

Beweis: Schreiben der Beklagten vom 26. Oktober 2023, anbei als

Anlage K 8

Eine weitere Reaktion erfolgte nicht. Mit Schreiben vom 12. Januar 2024 erinnerte der Kläger die Beklagte an seine Abmahnung und setzte eine letzte Frist auf den 19. Januar 2024.

Beweis: Schreiben des Klägers vom 12. Januar 2024, anbei in Kopie als

Anlage K 9

Auch diese Frist ließ die Beklagte ungenutzt verstreichen. Sie gab weder eine strafbewehrte Unterlassungserklärung ab, noch bezahlte sie die Abmahnkostenpauschale. 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.

In den drei streitgegenständlichen Immobilienwerbungen fehlten drei von fünf vorgeschriebenen Angaben.

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 der Beklagten, nicht vollständig über die Energieangaben zu informieren, ist dagegen nicht erkennbar. Insbesondere erscheint die Erteilung dieser Information der Beklagten mit einem geringfügigen Aufwand, nämlich mit einer entsprechenden Ergänzung des Anzeigentextes, 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 Angabe der Art des Energieausweises macht transparent, ob der endenergetische Wert aus einem Verbrauchs- oder einem Bedarfsausweis entnommen wurde. Dieser Angabe können Verbraucher:innen entnehmen, ob die angegebenen Werte auf Berechnung anhand technischer Unterlagen oder auf dem realen Verbrauch der vorherigen Bewohner beruhen. Diese Information ist wichtig, um den Informationsgehalt richtig einordnen zu können.

Der Energiewert selbst informiert über die voraussichtlich benötigte Energiemenge.

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

Die Beklagte hat den Verbraucher:innen die genannten Informationen 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 der Beklagten enthielt die Angaben nicht, obwohl die entsprechenden Informationen für die 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 280,78 EUR (inklusive 19 % Umsatzsteuer). Eine Aufstellung über die Zusammensetzung der Pauschale war der Abmahnung beigelegt (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. Die Beklagte hat ihren Geschäftssitz in Berlin, das Landgericht Berlin II 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 § 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;

LUMENS

RECHTSANWÄLTE

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 drei Immobilienwerbungen, bei denen jeweils drei von fünf vorgeschriebenen Angaben fehlten. Er setzt den Unterlassungsstreitwert dennoch nicht drei Mal in voller Höhe an, sondern nur einmal und für die zweite und dritte Werbung mit einem Abschlag von jeweils zwei Dritteln. Dies ergibt einen Gesamt - Unterlassungsstreitwert von 50.000 EUR.

Juliane Schütt, M.A.
Rechtsanwältin

Das Dokument ist elektronisch signiert
und trägt daher keine Unterschrift.