

Ausgabe September 2004

## Das neue Wettbewerbsrecht – Novelle des UWG –

Das nahezu 100 Jahre geltende Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb wurde in diesem Jahr umfangreich geändert, die Novellierung ist am 08. Juli 2004 in Kraft getreten.

Die Änderung bedeutet einen weiteren Schritt in Richtung Liberalisierung des Wettbewerbes, nachdem vor zwei Jahren bereits das Rabattgesetz und die Zugabeverordnung ersatzlos aufgehoben wurden.

Erklärtes Ziel der Neuregelung ist es, in Angleichung an EU-Recht den Wettbewerb nicht unangemessen zu reglementieren, zugleich aber auch Mitbewerber und Verbraucher vor unlauterem Wettbewerb zu schützen.

Entsprechend der Definitionen in § 2 ist das UWG auch voll auf die Bewerbung des Verkaufs und der Vermietung von Immobilien und auf von Wohnungsunternehmen angebotenen Leistungen anzuwenden.

§ 3 des UWG enthält eine Generalklausel, nach der unlautere Wettbewerbshandlungen, die geeignet sind, den Wettbewerb zum Nachteil der Mitbewerber, der Verbraucher oder der sonstigen Marktteilnehmer nicht nur unerheblich zu beeinträchtigen, unzulässig sind.

In § 4 sind derartige unlautere Handlungen beispielhaft aufgezählt. Für die Wohnungswirtschaft kommen danach in Frage:

- Wettbewerbshandlungen, mit denen Druck oder sonstiger unsachlicher Einfluss auf Verbraucher oder sonstige Marktteilnehmer ausgeübt wird,
- Wettbewerbshandlungen die geeignet sind, Unerfahrenheit, Leichtgläubigkeit oder Angst von Verbrauchern auszunutzen,
- Verkaufsfördermaßnahmen wie Preisnachlässen, Zugaben oder Geschenken, bei welchen die Bedingungen für die Inanspruchnahme nicht klar und eindeutig angeben,
- Leistungen oder Tätigkeiten oder die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse

eines Mitbewerbers herabsetzt oder verunglimpft,

- unwahre Behauptungen über Unternehmen, die geeignet sind, den Kredit des Unternehmens zu schädigen,
- gezielte Behinderung von Mitbewerbern. Nach § 5 handelt auch unlauter, wer irreführend wirkt. Dies soll z. B. gegeben sein, wenn
- falsche Angaben über Verfügbarkeit, Art, Ausführung, Zwecktauglichkeit, Verwendungsmöglichkeit, Beschaffenheit sowie über die von der Verwendung zu erwartenden Ergebnisse gemacht werden.
- falsche Angaben über den Anlass des Angebots einer Ware oder Dienstleistung oder den Preis bzw. die Art und Weise in der dieser berechnet wird, gemacht werden.

In § 6 ist ebenfalls wieder beispielhaft geregelt, wann bei vergleichender Werbung (die grundsätzlich gestattet ist) unlauteres Verhalten gegeben sein soll. Im Bereich der Wohnungswirtschaft kommen hier in Frage, dass

- Leistungen eines Mitbewerbers herabgesetzt oder verunglimpft werden,
- bei besonderen Preisangeboten die Dauer des Angebots oder andere Bedingungen für die Inanspruchnahme der Preisvergünstigung nicht genannt werden.

Unter dem Gesichtspunkt neuer Medien für die Werbung ist in § 7 die sogenannte „Unzumutbare Belästigung“ definiert. Eine solche soll gegeben sein:

- bei einer Werbung, obwohl erkennbar ist, dass der Empfänger diese Werbung nicht wünscht,
- bei einer Werbung mit Telefonanrufen gegenüber Verbrauchern ohne deren Einwilligung,
- bei einer Werbung unter Verwendung von automatischen Anrufmaschinen, Faxgeräten oder elektronischer Post, ohne dass eine Einwilligung der Adressaten vorliegt.

Liegt ein Wettbewerbsverstoß vor, kann – wie bisher auch schon – der Pflichtverletzende auf

Unterlassung in Anspruch genommen werden. Von dem Verletzer wird dann in aller Regel auch eine strafbewährte Unterlassungserklärung (im Wiederholungsfall ist eine Vertragsstrafe an den Abmahnenden zu zahlen) verlangt. Bisher war also das Risiko insofern überschaubar, dass man nach Abgabe einer Unterlassungserklärung einen gleichen Wettbewerbsverstoß nicht begehen durfte und im Übrigen die bei dem Abmahnenden entstandenen Kosten (z.B. Anwaltskosten) zahlen musste. Neben möglichen Schadensersatzansprüchen des Mitbewerbers (§ 9) kommt neu hinzu, dass – wenn der wettbewerbswidrig Handelnde einen Gewinn aus dieser Handlung erzielt hat – eine Gewinnabschöpfung zugunsten des Bundeshaushaltes möglich ist (§ 10).

Die noch aufrechterhaltenen Tatbestände für wettbewerbswidriges Verhalten gab es nach dem bisherigen UWG auch schon, so dass hinsichtlich der Auslegung der Wettbewerbswidrigkeit von der langjährigen Rechtsprechung auszugehen sein wird.

### **Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG)** – Neues Vergütungsrecht für Anwälte –

Zum 01.07.2004 ist das RVG in Kraft getreten. Das Ziel – eine Vereinfachung des Kostenrechts – wird aber wohl nicht erreicht werden. Zwar wurden aus den vormals 135 Paragraphen der BRAGO nur 61 im RVG, aber diesem wurde ein Vergütungsverzeichnis (VV) von ca. 260 Punkten beigefügt, aus welchem sich die einzelnen Gebühren – jetzt in Dezimalzahlen – ergeben. Einzig vorteilhaft ist die Beibehaltung der Werttabellen.

Zur Nachvollziehbarkeit der Abrechnungen geben wir die wesentlichen Änderungen im Zivilverfahren wie folgt bekannt:

1.  
Im außergerichtlichen Bereich tritt an die Stelle der Gebühren nach § 118 BRAGO (max. 3 Gebühren) mit einer Mittelgebühr von 7,5/10 nun eine Rahmengebühr in Höhe von 0,5 bis 2,5, wobei ein sog. Schwellenwert von 1,3 anzunehmen ist. Die bisher bekannten Besprechungs-/Beweisgebühr entfällt ersatzlos. Ausgangspunkt bleibt der Gegenstandswert.

Die Vergleichsgebühr heißt jetzt Einigungsgebühr.

2.  
An Stelle der bisher möglichen Prozess-, Verhandlungs- und Beweisgebühr entstehen zukünftig eine Verfahrens- und Terminsgebühr in Höhe von 1,3 bzw. 1,2. Die Beweisgebühr ist entfallen.

In den sog. Versäumnisverfahren entfällt die bisherige Sonderverhandlungsgebühr in Höhe von 5/10 ersatzlos. Es ist daher gebührenrechtlich ohne Belang, ob nach dem Erlass eines Versäumnisurteils eine weitere Verhandlung stattfindet oder nicht. Entstanden sind dann die Verfahrensgebühr und die Terminsgebühr in voller Höhe. Wird das Versäumnisurteil ohne einen weiteren Termin zur Verhandlung rechtskräftig, ermäßigt sich die Terminsgebühr von 1,2 auf 0,8 aus dem jeweiligen Streitwert.

3.  
Neu geregelt wurde allerdings die Anrechnung von außergerichtlich entstandenen Gebühren auf nachfolgend entstehende Gebühren im gerichtlichen Verfahren.

### **nach BRAGO**

Die Gebühr des RA im außergerichtlichen Verfahren wurde auf die Gebühr des nachfolgenden Gerichtsverfahrens angerechnet.

### **nach RVG**

Der Anspruch auf die Gebühr des RA für das außergerichtliche Verfahren bleibt trotz eines gerichtlichen Verfahrens bestehen.

4.  
In der allgemeinen Zwangsvollstreckung verbleibt es bei Gebühren in Höhe von 0,3 (bisher 3/10). Allerdings wurden die Gebühren im Insolvenzverfahren (Forderungsanmeldungen) auf 0,5 angehoben. Gleiches gilt für Anträge auf Versagung der Restschuldbefreiung.

5.  
Im Bereich der Auslagen verbleibt es bei der Pauschale von 20,00 Euro. Die Fahrtkostenpauschale wurde von 0,27 Euro auf 0,30 Euro angehoben. Bei den Fotokopierkosten sind die ersten 100 Kopien in der Auslagenpauschale enthalten. Die Abwesenheitsgelder wurden um 4,00 bzw. 5,00 Euro angehoben.

Für die Kosten in der Vollstreckung verbleibt es auf dem bisherigen Stand, wenn nicht die Schuldner insolvent werden.

Das neue RVG schafft also nicht per se Gebührenerhöhungen für die Anwaltschaft. Bis vor kurzem mussten die Anwälte in den neuen Ländern mit Abschlägen von 20 und zuletzt 10 Prozent des eigentlichen Honorars leben. Die Gebührenerhöhung in dem einen Fall gleicht also den Wegfall von Gebühren an anderer Stelle aus.

### **Studie zur Höhe von Vorfalligkeitsentschädigungen in Europa**

Das Institut für Finanzdienstleistungen eV hat im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverband eV (vzbv) einen

**„Vergleichenden Überblick zur Vorfalligkeitsentschädigung für die vorzeitige Beendigung von Hypothekarkrediten in acht Europäischen Staaten dargestellt an einem ausgewählten Beispiel“**

erarbeitet.

#### **1. Das Problem:**

Darlehen, die durch ein Grundpfandrecht (Grundschild oder Hypothek) zugunsten der Bank abgesichert sind, können unter bestimmten Voraussetzungen vorzeitig, d.h. vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit, gekündigt werden. Dann steht der Bank nach § 490 II BGB eine Vorfalligkeitsentschädigung zu, die den dadurch entstehenden Zinsverlust ausgleichen soll. Entsprechende Regeln sind in allen Rechtsordnungen Europas bekannt.

#### **2. Das Ergebnis:**

Die Studie hat jedoch gezeigt, dass in Deutschland die höchsten Entschädigungszahlungen von den Banken verlangt werden. Das Institut hat jeweils denselben Fall zugrunde gelegt:

Ein Kredit über 100.000 € und einer Laufzeit von 10 Jahren wird zu einem Zinssatz von 6 % p.a. vereinbart. Nach bereits 5 Jahren verlangt der Darlehensnehmer von der Bank die vorzeitige Beendigung des Vertrages und Freigabe des Grundstücks.

Die Banken verlangen dafür

- in Deutschland fast 11.000 €
- in Österreich ca. 5.000 €
- in Schweden ca. 3.800 €
- in Frankreich ca. 3.000 €
- in Finnland ca. 3.000 €
- in Griechenland ca. 2.000 €
- in Belgien ca. 1.460 €
- in Portugal ca. 1.400 €

Vorfalligkeitsentschädigung.

#### **3. Konsequenzen:**

Nach Ansicht des vzbv liegen die Ursachen für die vergleichsweise hohen Kosten in einem fehlenden Wettbewerb – die deutschen Banken berechnen einfach einheitlich hoch. Die Berechnungen sind zudem kaum durchschaubar.

Verbraucherorganisationen fordern auf europäischer Ebene eine Regelung, wonach Höchstgrenzen für Vorfalligkeitsentschädigungen bei Verbraucherverträgen eingeführt werden – nach dem Vorbild von Frankreich und Belgien.

#### **Der vorübergehende Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters ist auch in einem Formular- wohnungsmietvertrag zulässig ! – Entscheidung des BGH vom 30.06.2004, Az. VIII ZR 379/03 –**

In der Aktuellen Information 34/03 informierten wir Sie über die Entscheidung des BGH vom 22.12.03. Darin hatte der BGH den befristeten Kündigungsverzicht in einem Individualwohnungsmietvertrag für zulässig erklärt.

Zweifelhaft blieb, ob das auch für Formularverträge gilt.

In einer kürzlich veröffentlichten Entscheidung hat der BGH dies nun befürwortet – jedenfalls soweit das Kündigungsrecht zeitlich befristet für beide Vertragspartner ausgeschlossen ist (Gleichbehandlung!)

#### **Mietvertragskündigung durch Telefax – BGH-Urteil vom 21.01.2004, Az.: XII ZR 214/00 –**

Ist im Gewerberaummietvertrag vorgesehen, dass die Kündigung mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen habe, so hat die Schriftform

konstitutive Bedeutung für die Wirksamkeit der Kündigung. Deren Zugang kann allerdings – auch dem abwesenden Adressaten gegenüber – durch Telefax bewirkt werden, solange dieser Kommunikationsweg tatsächlich zur Verfügung steht.

Eine Willenserklärung, die einem Anderen gegenüber in dessen Abwesenheit abzugeben ist, wird in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie ihm zugeht. Zugegangen ist eine Willenserklärung dann, wenn diese so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen.

Es kommt folglich nicht mehr darauf an, ob die Kündigung durch den Einwurf des Kündigungsschreibens in den Hausbriefkasten fristgerecht zugegangen ist.

Die Übergabe des Originals der Kündigung und die darin enthaltene Empfangsbestätigung haben daher lediglich Beweisfunktion, während durch das Telefaxschreiben die Rechtzeitigkeit der Kündigungserklärung gewahrt wird.

### **Newsletter zu Basel II – Neues Informationsangebot der Kanzlei –**

Wie wir Ihnen bereits angekündigt hatten, steht nunmehr der Newsletter auf unserer Internetseite

[www.basel2.strunz-winkler-alter.de](http://www.basel2.strunz-winkler-alter.de)

kostenlos zu Ihrer Verfügung. In diesem Rahmen werden wir Ihnen in unregelmäßigen Abständen Informationen aus dem Gebiet der Kreditwirtschaft bzw. Basel II / Rating zukommen lassen.

Wir benötigen dazu allerdings Ihre Anmeldung. Die entsprechende Eingabemaske finden Sie im

Bereich „Aktuelles“ (ganz unten).

Informationen über Neuerungen zum Regelwerk Basel II werden daher zukünftig nicht mehr über die allgemeinen „Aktuellen Informationen“ versandt.

### **Neuaufgabe der Broschüre „Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen“ und aktuelle Vertragsmuster**

In dieser Woche erreichten die Kanzlei verstärkt Anfragen zum Änderungsbedarf an laufenden Miet- bzw. Dauernutzungsverträgen aufgrund des neuen Urteils des BGH vom 23.06.2004. In diesem Urteil hat das höchste ordentliche deutsche Gericht entschieden, dass starre Renovierungsfristen im Rahmen der Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind. Änderungsbedarf besteht insoweit bei den Wohnungsunternehmen nicht, die das Formular der Kanzlei verwenden. Das Urteil des BGH hat sich bereits in einer Vielzahl untergerichtlicher Entscheidungen der vergangenen Jahre angedeutet und war daher absehbar. Aus diesem Grunde haben wir bereits in der Erstauflage der Broschüre 2002 eine entsprechende flexible Regelung zu den Renovierungsfristen eingearbeitet.

Die aktuellen Muster für Miet- und Dauernutzungsverträge stehen ab heute im geschützten Servicebereich auf unserer Internetseite zur Verfügung und können dort durch Stammmandanten mit Beratungsvertrag abgerufen und genutzt werden.

Die Broschüre „Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen – ein Leitfaden für Vermieter“ liegt nun in 3. Auflage vor.

## **STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER** RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz  
RAin Noreen Walther

RA Karsten Winkler  
RA Martin Alter

RA Manfred Alter  
RA Michael Schlicke

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz  
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: [kanzlei@strunz-winkler-alter.de](mailto:kanzlei@strunz-winkler-alter.de)