

**Hans Hauser Grundbesitz & Immobilienvertrieb**

80805 München Kunigundenstr. 29 Tel 089 – 366041 Fax 3618287

**Hans Heinrich Braun Immobilien**  
Eichstraße 33  
30161 Hannover

2.02.2015

**Wettbewerbsrechtliche Abmahnung wegen  
fehlerhafter Provisionsausweisung**

Sehr geehrter Kollege ,

Ihre Provisionsausweisung mit 5 % zzgl. 19 % MwSt , wie **A 1** ist - immer noch - gesetzes und wettbewerbswidrig , weil gemäß der Preisangabenverordnung die Provisions-sätze gegenüber Endverbrauchern immer brutto , inklusive MwSt auszuweisen sind , **A 2** .

Zur Meidung von Weiterungen fordere ich Sie gemäß § 12 UWG auf , **binnen 10 Tagen** eine mit nur € 500,- gesicherte Unterlassungserklärung dahin abzugeben , daß Sie künftig Ihre Provisionssätze gesetzeskonform ausweisen . Refax mit Unterschrift genügt .

Kostenmäßig erbitte ich Überweisung € 150 ,- Bei nun nur noch € 1000,- Gegenstandswert **A 3** Köhler – Bornkamm 2015 , kann ich künftig eine größere Anzahl Unterlassungsklagen riskieren , wenn keine Unterlassungserklärung abgegeben werden soll . Zum Beleg meiner Aktivlegitimation genügt die Vorlage **A 4** Wertgutachten zu meinem eigenen Aufteilerobjekt in Berlin Prenzlauer Berg , bei Gericht natürlich auch mit Grundbuchauszug , und weiterhin gilt die freie Gerichtsstandswahl **A 5**

Mit freundlichen Grüßen  
Hans Hauser Ass.iur.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

IBAN : DE46 7015 0000 1002 9733 27 BIC : SSKMDEMM

# Ausfertigung

28. Juli 2014



## Landgericht Stuttgart 11. Zivilkammer Beschluss

Im Rechtsstreit

**Hans Hauser Immobilien**  
Kunigundenstr. 29, 80805 München

- Antragsteller -

gegen

[REDACTED] Immobilien  
Inhaber [REDACTED]

- Antragsgegner -

wegen einstweiliger Verfügung

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart unter Mitwirkung von

Vors. Richter am Landgericht Stefani  
Richterin am Landgericht Rank  
Richter am Landgericht Dr. Haas

im Wege der einstweiligen Verfügung gemäß §§ 935, 936, 937, 938, 940 ZPO in Verbindung mit §§ 8 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1; 12 Abs. 2; 3; 4 Nr. 11 UWG; 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV wegen besonderer Dringlichkeit ohne mündliche Verhandlung

**beschlossen:**

1. Dem Antragsgegner wird es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, oder von Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, untersagt,

im Geschäftsverkehr zu Zwecken des Wettbewerbs Immobilien an Endverbraucher zu bewerben, ohne den Brutto provisionssatz, der die Mehrwertsteuer enthält, auszuweisen, wenn dies wie folgt geschieht („Provision für Käufer: 3% zzgl. MwSt.“):

2. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Die Wirksamkeit dieser Beschlussverfügung hängt davon ab, dass der Antragsteller dem Antragsgegner gemeinsam mit dieser Beschlussverfügung jeweils eine beglaubigte Abschrift der Antragsschrift und der Schriftsätze vom 24. und 25. Juli 2014 jeweils nebst Kopien der beigefügten Anlagen zustellt.
4. Streitwert: 4.000,00 €.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

#### **1. Anordnung der einstweiligen Verfügung:**

Gegen diesen Beschluss findet hinsichtlich der Anordnung einer einstweiligen Verfügung der Widerspruch nach §§ 924, 936 ZPO statt.

Der Widerspruch ist durch Einreichung einer Widerspruchsschrift bei dem

Landgericht Stuttgart  
Urbanstr. 20  
70182 Stuttgart

zu erheben. Der Widerspruchsführer muss sich durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, der die Widerspruchsschrift zu unterzeichnen hat.

Die widersprechende Partei soll in dem Widerspruch die Gründe darlegen, die sie für die Aufhebung der einstweiligen Verfügung geltend machen will

#### **2. Streitwertfestsetzung:**

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingeliert werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist binnen sechs Monaten bei dem

Landgericht Stuttgart  
Urbanstr. 20  
70182 Stuttgart

einzulegen. Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erfülligung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur



---

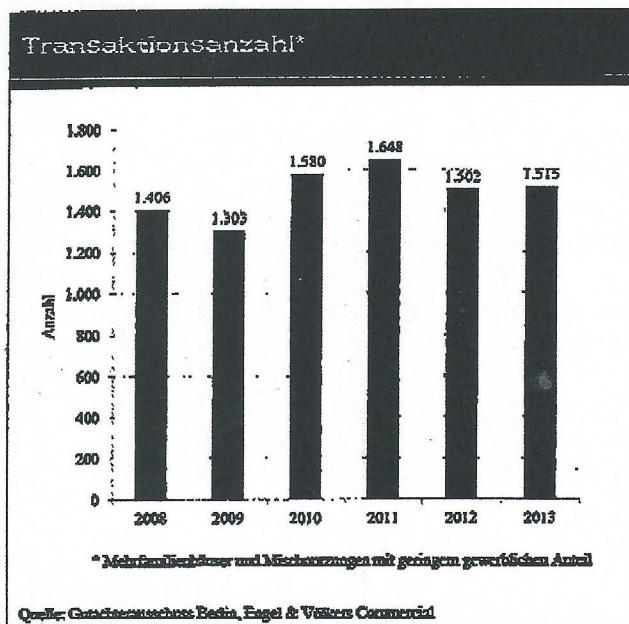
**Marktpreiseinschätzung**  
Rykestraße 7 | 10405 Berlin | Prenzlauer Berg

## Der Berliner Immobilienmarkt:

Die pulsierende Metropole an der Spree erfreut sich wachsender Beliebtheit: Berlin ist mit knapp 3,5 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands – und jährlich kommen zehntausende Menschen aus dem In- und Ausland hinzu. 2013 waren es knapp 50.000. Der Grund: Berlin ist auch über Deutschlands Grenzen hinaus als Trendmetropole bekannt. Die Stadt bietet durch die positive Wirtschaftsentwicklung nicht nur gute berufliche Perspektiven, sondern kann auch ein, im Vergleich zum Vorjahr, um 1,2 Prozent gestiegenes Bruttoinlandsprodukt aufweisen. Damit entwickelte sich Berlin wirtschaftlich deutlich positiver als Deutschland insgesamt. Das Bruttoinlandsprodukt des gesamten Bundesgebiets wuchs im gleichen Zeitraum nur um 0,4 Prozent.

Als einwohnerstärkste Stadt Deutschlands hat Berlin auch den größten Immobilienmarkt: Im gesamten Stadtgebiet gibt es circa 1,84 Millionen Wohnungen, die sich in circa 128.000 Wohn- und Geschäftshäusern befinden. Durch das starke Bevölkerungswachstum nimmt die Nachfrage nach Wohnungen in Berlin stetig zu – der Immobilienmarkt floriert. Das positive Klima auf dem Markt zieht nicht nur deutsche, sondern auch internationale Investoren an, die die deutsche Hauptstadt als attraktiven Investitionsstandort entdeckt haben.

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser entwickelt sich äußerst positiv: 2013 erhöhte sich das Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahr um 6 Prozent auf über 3,8 Mrd. EUR. Es erreichte damit den höchsten Wert seit 2008. Dabei hat die hohe Nachfrage nach Immobilien zu einem deutlichen Anstieg der Immobilienpreise geführt. Das durchschnittliche Verkaufsvolumen pro Immobilie hat mit 2,5 Mio. EUR den höchsten Wert seit 1995 erreicht. Trotz der gestiegenen Zahl von Eigentümern, die diese Entwicklung zum Verkauf von Objekten nutzen, ist der Nachfragedruck immer noch enorm – für Verkäufer bieten sich derzeit ausgezeichnete Rahmenbedingungen. Die Prognose für 2014 ist ähnlich positiv: Wir erwarten eine Seitwärtsverschiebung bei der Transaktionszahl sowie eine Zunahme des Transaktionsvolumens bei Wohn- und Geschäftshäusern.



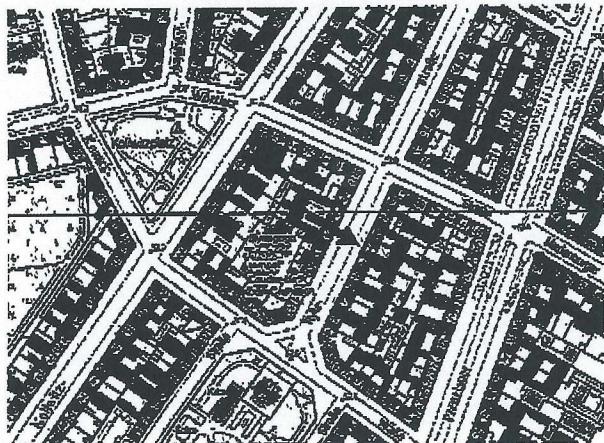
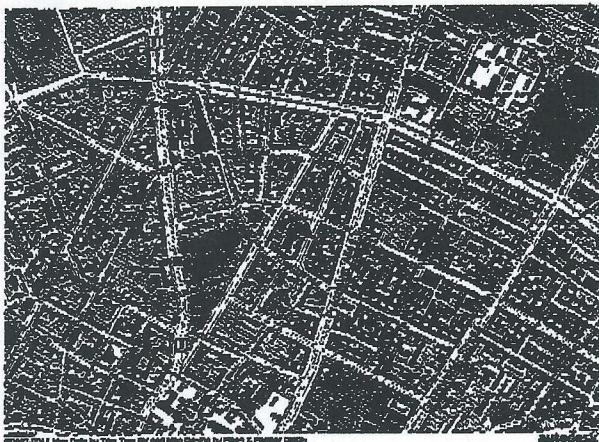
Quellennachweis: Engel & Völkers Research

## Der Stadtteil Berlin-Prenzlauer Berg:

Der Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin ist auf Grund seiner gewachsenen Strukturen, seines hohen Angebotes an kulturellen Einrichtungen und seiner guten Verkehrsanbindung an die Berliner City ein sehr nachgefragter und beliebter Wohnbezirk. Die Straßen sind geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern aus der Gründerzeit. Sowohl der Kollwitz- als auch der Helmholtzplatz sind beliebte Stadtplätze mit vielen Cafés und Wochenmärkten. Der Volkspark Friedrichshain ist die „grüne Lunge“ des Stadtteils. Die einzelnen Lagen sind allerdings sehr differenziert zu betrachten. Der Mikrostandort der Immobilie ist entscheidend. So können schon wenige hundert Meter einen gravierenden Unterschied ausmachen.

## Die Rykestraße:

Die Rykestraße befindet sich im „Kollwitzviertel“ des beliebten Stadtteils Prenzlauer Berg. Dieses Quartier hat sich nach dem Fall der Mauer zum Szeneviertel von Berlin entwickelt und ist eines der am stärksten nachgefragten Wohngebiete. Das liegt nicht zuletzt an dem Flair der inzwischen zum großen Teil sanierten Bebauung aus der Gründerzeit und an einer interessanten Mischung von Geschäften des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Einzelhandel. Die Rykestraße selbst sticht durch ihre enorme Straßenbreite, den prächtigen Gebäude und die Sichtachse zum Wasserturm hervor. Darüber hinaus ist sie durch die 1903 errichtete Synagoge in der Rykestraße 53 auch über die Grenzen von Prenzlauer Berg hinaus bekannt.



### Das Objekt:

Baujahr	ca. 1890
<b>Nutzflächen</b>	
33 Wohneinheiten	ca. 3.089 m <sup>2</sup>
2 Gewerbegebäude	ca. 147 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche	ca. 3.236 m <sup>2</sup>

Nettokaltmiete (Ist) p.a.	ca. € 264.492,-
Ø Miete Wohnen	ca. €/m <sup>2</sup> 6,52,-
Ø Miete Gewerbe	ca. €/m <sup>2</sup> 12,82,-
Berliner Mietspiegel im Durchschnitt	ca. €/m <sup>2</sup> 6,03,-

### Eckdaten:

- Sehr Nachgefragte Wohnlage
- Dachgeschoss ausgebaut
- Parkettböden
- Mietpreisbindung bis 1.12.2020
- Gaszentralheizung
- Baureserve

### Vermietungssituation:

Die Bewertung der Vermietbarkeit basiert auf den Daten des Verkehrswertgutachtens vom März 2012. Das Objekt in der Rykestraße 7 ist momentan voll vermietet. Bei der sehr nachgefragten Wohnlage gibt es keine Vermietungsschwierigkeiten. Aufgrund einer Förderung der Investitionsbank Berlin sind die Mieten für eine weitere Dauer von 6 Jahren gebunden. Mieterhöhungen gemäß BGH während der Bindungszeit sind nur bis zum Mittelwert der Mietspiegeltabelle ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen zulässig. Die Bindungszeit endet beim Verkauf regulär zum Jahr 2020. Inwieweit eine vorzeitige Ablösung des Vertrages möglich ist, ist mit der IBB direkt zu klären. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und sämtliche Wohneinheiten im Dachgeschoss sind von der Bindung befreit.

### **Objektbewertung:**

#### **Objektvorteile:**

- Sehr nachgefragte Wohnlage
- Voll vermietet
- Altbaustilelemente in den Wohnungen vorhanden
- Stuckfassade
- Balkone vorhanden
- Baureserve

#### **Objektnachteile:**

- Mietpreisbindung bis 2020
- Erhaltungsgebiet

### **Resümee:**

Das um 1890 erbaute Wohn- und Geschäftshaus in der Rykestraße 7 ist komplett vermietet. Es besteht aus einem Vorderhaus, zwei Seitenflügeln und zwei Quergebäuden und wird über fünf Aufgänge erschlossen. Das Objekt wurde Ende der 90er Jahre kemsaniert und im Programm ModInstRL 95 - soziale Stadtneuerung - gefördert. Dabei wurde unter anderem die Fassade saniert, die Versorgungsstränge und die Hauselektrik erneuert. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Die insgesamt 33 Wohneinheiten wurden mit modernen Bädern ausgestattet und an die neu installierte Gaszentralheizung angeschlossen. Aus der Förderung werden weiterhin Aufwendungszuschüsse gezahlt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit laut Baugenehmigung vom 03.03.2008 zum Neubau eines Wohngebäudes mit 3-Zimmerwohnungen und 570,48 m<sup>2</sup> im Ganzen. Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft in einem sehr gepflegtem Zustand.

**Vergleichsobjekte:**

Um für Ihr Objekt den optimalen Preis am Markt zu erzielen, müssen die Angebotskonditionen auf die zurzeit am Markt befindlichen oder gerade veräußerten Objekte abgestimmt sein. Engel & Völkers hat als Marktführer im Wohn- und Geschäftshausbereich eine unübertroffene Markttransparenz und ermöglicht so die genaue Positionierung Ihrer Immobilie. Die folgenden Objekte geben Ihnen einen Auszug des relevanten Marktfeldes.

Objekt	Lettestraße	Bötzowstraße	Gartenstraße	Pappelallee	Winsstraße
Lage	Prenzlauer Berg	Prenzlauer Berg	Mitte	Prenzlauer Berg	Prenzlauer Berg
Baujahr	1900	1900	1900	1910	1904
Zustand	Saniert	Saniert	Saniert	Saniert	Saniert
Gesamtfläche	2.804 m <sup>2</sup>	2.275 m <sup>2</sup>	1.843 m <sup>2</sup>	2.215 m <sup>2</sup>	3.151 m <sup>2</sup>
Ø-Miete pro m <sup>2</sup>					
-Wohnen	€ 5,78	€ 5,96	€ 8,64	7,76 €/m <sup>2</sup>	5,79 €/m <sup>2</sup>
-Gewerbe	€ 12,91	€ 15,67	€ 7,05	13,98 €/m <sup>2</sup>	8,21 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 7.000.000,-	€ 4.500.000,-	€ 4.500.000,-	4.800.000 €	8.000.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	€ 2.496,-	€ 1.978,-	€ 2.441,-	2.160 €/m <sup>2</sup>	2.539 €/m <sup>2</sup>
Faktor	31,9	27,8	24,6	20,8	35,4
Status	Verkauft	Verkauft	Verkauft	Verkauft	Am Markt/zu teuer

### Marktpreiseinschätzung vom 4.12.2014

Bei den nachfolgenden Wertansätzen handelt es sich um den derzeitigen Marktpreis, das heißt um den Preis, der durch das Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage am Markt entsteht und der nach unserer Einschätzung die aktuelle Marktsituation widerspiegelt. Besondere Bedeutung hat bei diesem Ansatz die Betrachtung der Vergleichsobjekte, an Hand derer gut ablesbar ist, zu welchen Faktoren und Quadratmeterpreisen zurzeit gehandelt wird. Wir sehen den Marktpreis Ihres Objektes zwischen 7.500.000 € und 7.700.000 €.

Um alle Marktchancen auszunutzen, würden wir Ihre Immobilie zu einem Preis von 8.000.000 € anbieten.

Eine Vermarktungszeit von ca. drei bis sechs Monaten halten wir für realistisch. Durch entsprechende Marketingmaßnahmen, ließe sich dieser Zeitraum signifikant verringern.

	Marktpreiseinschätzung	Angebotspreis
Faktor	28,4 – 29,1	30,2
Rendite in %	3,5 – 3,4	3,3
Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	2.317,- bis 2.379,-	2.472,-
Kaufpreis	€ 7.500.000,-- – € 7.700.000,--	€ 8.000.000,--

## Rechtsanwältin Stefanie Hagendorff

IT-Recht – Informationstechnologie, Internet, Domains, Marken, Software

# BGH: #Reisekosten grunds. auch bei weit entferntem Gericht erstattungsfähig #fliegender Gerichtsstand

27/03/2014 [1 KOMMENTAR \(HTTP://HAGENDORFF.ORG/2014/03/27/BGH-REISEKOSTEN-GRUNDS-AUCH-BEI-WEIT-ENTFERNTEM-GERICHT-ERSTATTUNGSFAHIG-FLIEGENDER-GERICHTSSTAND/#COMMENTS\)](http://hagendorff.org/2014/03/27/BGH-REISEKOSTEN-GRUNDS-AUCH-BEI-WEIT-ENTFERNTEM-GERICHT-ERSTATTUNGSFAHIG-FLIEGENDER-GERICHTSSTAND/#COMMENTS)

Kieler hat in 3 jetzt erst veröffentlichten Entscheidungen der Bundesgerichtshof bereits am 12.09.2013 entschieden, dass ein die Kostenerstattung gemäß § 91 Abs. 2 Satz 1 ZPO ausschließender Rechtsmissbrauch nicht allein darin liegt, dass der im Ausland ansässige Kläger (wegen Urheberrechtsverletzungen durch Filesharing) das ihm gemäß § 35 ZPO zustehende Wahlrecht dahin ausübt, dass er weder am Gerichtsstand des Beklagten noch am Sitz seines Prozessbevollmächtigten klagt, sondern bei einem dritten, sowohl vom Sitz des klägerischen Prozessbevollmächtigten als auch vom Wohnsitz des Beklagten weit entfernten Gerichtsort (BGH, Beschlüsse vom 12.09.2013 – [I ZB 39/13, I ZB 40/13 und I ZB 42/13](#) (<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/list.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288>)). Während das Landgericht München I in 2013 die Reisekosten des Kieler Klägeranwaltes für Flugreisen nach München für die Terminwahrnehmung als unverhältnismäßige, nicht notwendige Kosten abgelehnt hatte, da hier diese Kosten missbräuchlich veranlasst worden seien (z.B. hätte ja auch ein Münchener Terminvertreter unterbevollmächtigt werden können) und so diesem Forum-Shopping einiger

Rechtsmissbraucher im Falle von beklagten Verbrauchern wenigstens bei Klagen gegenüber Privaten kostenmäßig in die Schranken verweisen wollte, indem zumindest die unverhältnismäßig hohen Reisekosten dann nicht als erstattungsfähig festgesetzt wurden, hat der BGH diese Entscheidungen also als rechtsfehlerhaft aufgehoben und zur neuen Entscheidung zurückverwiesen. Ein Rechtsmissbrauch käme nur bei sachfremden Erwägungen der Gerichtsstandswahl in Betracht, für die das Beschwerdegericht bislang keine Feststellungen getroffen hatte.

Zwar betrifft diese Entscheidungen im Falle von Filesharing-Klagen gegenüber Verbrauchern und sonstigen urheberrechtlichen Klagen gegenüber Privaten nur Altfälle, nachdem § 104a ZPO den fliegenden Gerichtsstand in diesem Bereich inzwischen abgeschafft hat. Aber in allen übrigen Fällen des fliegenden Gerichtsstandes nach § 32 ZPO wird damit erneut das Forum-Shopping der klagenden Rechteinhaber als legitim vom BGH verteidigt. Während das AG München und Landgericht München I in diesen Fällen in der weit entfernten Gerichtsstandswahl einen Rechtsmissbrauch sah ([siehe Bericht \(http://hagendorff.org/2012/07/16/ag-munchen-reisekosten-des-prozessbevollmachtigten-bei-auslandischer-partei-nicht-zu-erstatte-wenn-ohne-grund-an-einem-ganz-anderen-ort-geklagt-wird/\)](http://hagendorff.org/2012/07/16/ag-munchen-reisekosten-des-prozessbevollmachtigten-bei-auslandischer-partei-nicht-zu-erstatte-wenn-ohne-grund-an-einem-ganz-anderen-ort-geklagt-wird/)), hat der BGH dem nun widersprochen und die Rechtsstreite zur weiteren Entscheidung zurückverwiesen, da er meint, die optimale Interessenvertretung kann wegen einer für den Kläger günstigeren Rechtssprechung am gewählten Gericht nicht grundsätzlich