

Landgericht Hamburg

U R T E I L

In Namen des Volkes

Geschäfts-Nr.:
312 O 422/01

Verkündet am:
25.9.2001

In der Sache

als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte

gegen

- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte

erkennt das **Landgericht Hamburg, Zivilkammer 12**
auf die mündliche Verhandlung vom 11.9.2001

durch
den **Vorsitzenden Richter am Landgericht Sievers**
den **Richter am Landgericht M. Schmidt**
den **Richter am Landgericht Dr. Kagelmacher**

für Recht:

Die einstweilige Verfügung vom 13. Juli 2001 wird bestätigt.

Die Antragsgegnerin hat die weiteren Kosten des Verfahrens zu tragen.

Tatbestand

Die Antragstellerin ist die berufsständische Organisation der im Bezirk des Oberlandesgerichts Hamburg zugelassenen Rechtsanwälte (§ 60 BRAO). Sie nimmt die Antragsgegnerin auf Unterlassung der geschäftsmäßigen Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten in Anspruch.

Die Antragsgegnerin betätigt sich als Immobilienmaklerin. Sie befasst sich gewerbsmäßig mit der Vermittlung, Vermietung und Verwaltung von Miet- und Gewerbeobjekten. Sie verfügt nicht über eine behördliche Erlaubnis zur geschäftsmäßigen Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten im Sinne von Art. 1 § 1 Abs. 1 Rechtsberatungsgesetz.

Die Antragsgegnerin wurde von einer Mieterin beauftragt, einen Nachfolgemietter für die von ihr gemietete Wohnung zu suchen. Im Rahmen dieses Auftrages überprüfte die Antragsgegnerin die Angemessenheit der Höhe des Mietzinses. Sodann richtete die Antragsgegnerin ein auf den 26.6.2001 datiertes Schreiben an den Vermieter der Wohnung (vgl. Anlage ASt 1). In dem Schreiben wurde ein angeblich bestehender Anspruch auf Rückzahlung von zuviel gezahltem Mietzins geltend gemacht. Dabei erfolgte die Berechnung der angeblich zuviel gezahlten Miete durch eine Gegenüberstellung der tatsächlich gezahlten Miete mit der - anhand verschiedener Kriterien ermittelten (Größe der Wohnung/ Zulässigkeit nach Mietenspiegel) - angeblich zulässigen Höhe des Mietzinses.

Im Einzelnen hieß es in dem Schreiben weiter:

„Im Ergebnis bleibt festzustellen, daß die Mieterin sowohl nach dem Mietenspiegel als auch bei der Berechnung der Mietfläche übervorteilt worden

ist. Ihre Mieterin hat Überlegungen angestellt, einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, die Angelegenheit straf- und zivilrechtlich zu verfolgen.

Von einer derartigen Maßnahme haben wir abgeraten und vorgeschlagen, die Angelegenheit Streitlos zu halten, indem ein außergerichtlicher Vergleich wie folgt geschlossen wird.“

Es folgt der „außergerichtliche Vergleichsvorschlag“, der unter anderem eine Mietzins-Rückzahlung des Vermieters, den Verzicht der Mieterin auf die Erstattung einer Strafanzeige sowie die Beendigung des Mietverhältnisses beinhaltet.

Das Schreiben trug den Briefkopf der Antragsgegnerin und war von dieser und der Mieterin unterschrieben worden.

Die Antragstellerin erlangte von dem genannten Schreiben Kenntnis durch Schreiben eines ihrer Mitglieder vom 27.6.2001 (vgl. Anlage ASt 2), des Rechtsanwalts, der vom Vermieter nach Erhalt des oben dargestellten Schreibens eingeschaltet wurde. Sie mahnte daraufhin die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 5.7.2001 ab und forderte sie unter Fristsetzung auf, eine beigefügte strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben (vgl. Anlage ASt 3). Dies tat die Antragsgegnerin in der Folgezeit nicht.

Daraufhin erwirkte die Antragstellerin den Erlass der einstweiligen Verfügung der Kammer vom 13.7.2001, mit welcher der Antragsgegnerin - der Dringlichkeit wegen ohne vorherige mündliche Verhandlung - unter Androhung der gesetzlich vorgesehenen Ordnungsmittel

verboten wurde,

geschäftsmäßig fremde Rechtsangelegenheiten einschließlich der Rechtsberatung zu besorgen und/oder dies anzubieten, solange nicht eine dazu von der zuständigen Behörde erforderliche Erlaubnis gem. Art. I § 1 Abs. 1 Rechtsberatungsgesetz erteilt ist.

Gegen die einstweilige Verfügung wendet sich die Antragsgegnerin mit ihrem Widerspruch.

Sie ist der Ansicht, die von ihr durchgeführte Beratung sei im Rahmen des Art. 1 § 5 Rechtsberatungsgesetz erfolgt. Die Mieterin habe sie damit beauftragt, einen Nachmieter für ihre Wohnung zu suchen. Hierbei habe die Antragsgegnerin die Mieterin dahingehend beraten, dass der Vermieter einen Mietzins verlange, der nach § 5 WiStG nicht zulässig sei und zu diesen Mietzinsen die Weitervermietung bzw. weitere Untervermietung nicht möglich sein werde. Die Mieterin habe die Antragsgegnerin als Auftraggeberin gebeten, den Vermieter entsprechend anzuschreiben und die zuviel bezahlten Mieten zurückzufordern. Die Rückforderung selbst habe jedoch die Mieterin vorgenommen, da sie das streitgegenständliche Schreiben unterschrieben habe.

Die Antragsgegnerin beantragt.

Aufhebung der einstweiligen Verfügung und Zurückweisung des auf ihren Erlass gerichteten Antrags.

Die Antragstellerin beantragt.

die einstweilige Verfügung zu bestätigen.

Die Antragstellerin ist der Ansicht, die ohne Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz durch die Antragsgegnerin angebotene und praktizierte Rechtsbesorgung in Form der Geltendmachung von Forderungen gegenüber Dritten sowie der vergleichweisen Erledigung dieser, stelle einen Verstoß gegen Artikel 1 § 1 Abs. 1 Rechtsberatungsgesetz dar. Die Antragsgegnerin könne sich auch nicht auf die Ausnahmeregelung des Art. 1 § 5 Rechtsberatungsgesetz berufen, da die angegriffene Maßnahme nicht notwendig und untrennbar mit der Tätigkeit eines Immobilienmaklers zusammenhänge, der einen Nachmieter vermitteln solle.

Der Unterlassungsanspruch folge aus § 1 UWG, da der Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz als wertbezogene Norm zugleich einen Verstoß gegen diese Norm darstelle.

Zur Vervollständigung des Tatbestandes wird auf das schriftsätzliche Vorbringen der Parteien ergänzend verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die einstweilige Verfügung vom 13.7.2001 erweist sich auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Parteien im Widerspruchsverfahren als zu Recht ergangen und ist demgemäß zu bestätigen.

Verfügungsanspruch und Verfügungsgrund sind gegeben.

Ein Verfügungsgrund liegt vor. Die Dringlichkeit wird in wettbewerbsrechtlichen Streitigkeiten gemäß § 25 UWG vermutet. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Dringlichkeitsvermutung im vorliegenden Fall widerlegt sein könnte.

Die Aktivlegitimation der Antragstellerin folgt aus § 13 Abs. 2 Nr. 2 UWG. Die Antragstellerin ist im Sinne von § 60 BRAO die berufsständische Organisation der im Bezirk des Oberlandesgericht Hamburg zugelassenen Rechtsanwälte und gemäß § 62 Abs. 1 BRAO eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Eine Rechtsanwaltskammer hat die Klagebefugnis eines rechtsfähigen Verbandes zur Förderung gewerblicher Interessen im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 UWG (vgl. BGH, WRP 1998, 729, 730). Der Funktionsbereich und Aufgabenkreis der Rechtsanwaltskammer reicht über die ihr durch Gesetz oder Satzung ausdrücklich zugewiesenen Aufgaben hinaus und umfasst auch diejenigen Belange der Anwaltschaft, die den Berufsstand als Ganzes berühren (vgl. BGHZ 79, 390, 392ff.; 109, 153, 156f.). Dazu gehört auch die Verfolgung von Wettbewerbsverstößen, soweit dadurch der Wettbewerb von Mitgliedern der Kammer hinsichtlich ihrer Dienstleistung, der Rechtsberatung, berührt wird (vgl. BGH, GRUR 1997, 313, 314; WRP 1998, 729, 730).

Die streitgegenständliche Tätigkeit der Antragsgegnerin berührt den Dienstleistungsbereich der Rechtsanwälte und ist darüber hinaus im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. 2 UWG geeignet, den Wettbewerb auf diesem Markt wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Antragsgegnerin ist als Gesellschaft bürgerlichen Rechts passivlegitimiert (vgl. BGH, NJW 2001, 1056ff. unter Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung).

Die Antragstellerin hat ein Verhalten der Antragsgegnerin glaubhaft gemacht, welches eine wettbewerbswidrige Rechtsbesorgung im Sinne des § 1 UWG i.V. mit Art. 1 § 1 Abs. 1 Rechtsberatungsgesetz darstellt.

Gemäß Art. 1 § 1 Abs. 1 Satz 1 Rechtsberatungsgesetz darf die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten, einschließlich der Rechtsberatung, geschäftsmäßig nur von Personen betrieben werden, denen dazu von der zuständigen Behörde die Erlaubnis erteilt worden ist. Unter die Besorgung einer fremden Rechtsangelegenheit fällt jede Tätigkeit, die auf unmittelbare Förderung konkreter fremder Rechtsangelegenheiten gerichtet ist, also jede Tätigkeit, die darauf abzielt, konkrete fremde Rechte zu verwirklichen oder konkrete fremde Rechtsverhältnisse zu gestalten oder zu verändern (vgl. BGH, NJW 2000, 2108; NJW 1998, 3563; NJW 1995, 3122; Rennen/Caliebe, RBERG, 3. Aufl. 2001, Art. 1 § 1 Rdz. 34; Henssler/Prütting-Weth, 1997, § 1 RBERG Rdz. 12). Die Antragsgegnerin hat eine fremde Rechtsangelegenheit vorliegend dadurch besorgt, dass sie in dem Schreiben an den Vermieter (vgl. Anlage ASt 1) einen angeblich bestehenden Anspruch auf Rückzahlung von zuviel gezahltem Mietzins für die Mieterin geltend gemacht hat. Zudem enthielt das Schreiben einen „außergerichtlichen Vergleichsvorschlag“, der unter anderem die Mietzinsrückzahlung des Vermieters, den Verzicht der Mieterin auf die Erstattung einer Strafanzeige sowie die Beendigung des Mietverhältnisses beinhaltete. Unter Rechtsbesorgung fällt insbesondere die Geltendmachung einer Forderung gegenüber einem Dritten (vgl. OLG München, NJW 2000, 1347, 1348; OLG Düsseldorf, AnwBl 1999, 618; OLG Bamberg, NJW 1996, 854; Rennen/Caliebe, a.a.O.), einschließlich der vergleichweisen Erledigung (vgl. BGH, NJW 1961, 1113; NJW 1962, 807; Rennen/Caliebe, a.a.O.).

Zudem ist die Antragsgegnerin rechtsberatend tätig geworden. Sie hat der Mieterin davon abgeraten, einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, die Angelegenheit straf- und zivilrechtlich zu verfolgen und der Mieterin vielmehr zu einer Lösung über den von ihr - der Antragsgegnerin - entwickelten Vergleichsvorschlag geraten. Unter Rechtsberatung versteht man die Unterrichtung des Rechtssuchenden über die Rechtslage in einem Einzelfall gleich auf welchem Rechtsgebiet und über die zu ergreifenden Maßnahmen bei der Durchsetzung seiner Rechte (vgl. Rennen/Caliebe, Art. 1 §1 RBERG Rdz. 40, m.w.N.).

Hierbei ist unerheblich, dass (auch) die Mieterin als Auftraggeberin das Schreiben unterzeichnet hat. Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin hat die Mieterin damit nicht selbst die Rückforderung vorgenommen. Das Schreiben trug vielmehr den Briefkopf der Antragsgegnerin und war auch von dieser unterschrieben worden. Zudem spricht der gesamte Stil des Schreibens für eine unmittelbare Wahrnehmung der fremden Rechte durch die Antragsgegnerin Dritten gegenüber. Im Übrigen kann die Rechtsbesorgung auch lediglich im Innenverhältnis durch Raterteilung oder Entwerfen von Schriftsätzen erfolgen (vgl. BGH, NJW 1995, 3122; Henssler/Prütting-Weth, § 1 RBerG Rdz. 12; Rennen/Caliebe, Art. 1 § 1 RBerG Rdz. 34).

Eine erlaubnispflichtige Rechtsberatung würde selbst dann vorliegen, wenn man wie die Antragsgegnerin davon ausgehen wollte, dass das Schreiben und damit die Geltendmachung von Ansprüchen nur von der Mieterin und nicht von der Antragsgegnerin stammte. Die Rechtsberatung entfaltet dann Außenwirkung, wenn der Ratsuchende dem Rat folgt und sich Dritten gegenüber gemäß dem Rat verhält bzw. entworfenen Schreiben mit seiner Unterschrift versieht (vgl. Henssler/Prütting-Weth, § 1 RBerG Rdz. 16; Rennen/Caliebe, RBerG, Art. 1 § 1 Rdz. 40).

Die Antragsgegnerin vermag sich auch nicht auf die Freistellungsregelung des Art. 1 § 5 Nr. 1 Rechtsberatungsgesetz zu berufen. Gemäß Art. 1 § 5 Nr. 1 Rechtsberatungsgesetz ist für kaufmännische oder sonstige gewerbliche Unternehmer die Erledigung rechtlicher Angelegenheiten für ihre Kunden dann erlaubnisfrei, wenn diese mit einem Geschäft ihres Gewerbebetriebes in unmittelbarem Zusammenhang steht. Ein unmittelbarer Zusammenhang in diesem Sinne ist nicht erst dann anzunehmen, wenn die Haupttätigkeit des Unternehmers ohne die Erledigung rechtlicher Angelegenheiten für seine Kunden schlechthin nicht möglich ist, sondern schon dann, wenn sie nicht sachgemäß erledigt werden könnte (vgl. BGH, NJW 1988, 561, 563; JZ 1995, 257, 259; Rennen/Caliebe, RBerG, Art. 1 § 5 Rdz. 8; Henssler/Prütting-Weth, § 5 RBerG Rdz. 16). Nach neuerer Auffassung des Bundesgerichtshofes kann hierbei auch die subjektive Erwartung des Kunden, dass der Unternehmer das rechtliche Hilfs- oder Nebengeschäft miterledigt, Berücksichtigung finden (vgl. BGH, NJW 2000, 2108, 2109; so bereits Altenhoff/Busch/Chemnitz, RBerG, 10. Aufl. 1993, Art. 1 § 1

Rdz. 63ff.; Rennen/Caliebe, RBerG, Art. 1 § 5 Rdz. 8; LG Hamburg, AnwBl. 1994, 252; a.A.: BGH, JZ 1995, 257, 259; Henssler/Prütting-Weth, § 5 RBerG Rdz. 18). Maßgebend ist, ob der Auftraggeber eine besondere rechtliche Prüfung von Geschäftsinhalt oder Geschäftsrisiken ausdrücklich wünscht oder zumindest erkennbar erwartet (vgl. BGH, NJW 2000, 2108, 2109; Altenhoff/Busch/Chemnitz, RBerG, Art. 1 § 1 Rdz. 63-74).

Ein unmittelbarer Zusammenhang in diesem Sinne kann vorliegend nicht bejaht werden. Selbst wenn die Mieterin bei der Beauftragung der Antragsgegnerin mit der Vermittlung eines Nachmieters erkennbar von einer rechtlichen Überprüfung des bestehenden Mietverhältnisses ausgegangen sein sollte, wird sich dies nur auf die Überprüfung der Mietzinshöhe bezogen haben, nicht jedoch auf die Geltendmachung von Rückzahlungsansprüchen und die Unterbreitung eines Vergleichsvorschlages. Ein solches Vorgehen, insbesondere hinsichtlich des detaillierten „außergerichtlichen Vergleichsvorschlages“ entspricht weder den verkehrstypischen Gepflogenheiten bei der Vermittlung eines Nachmieters noch dem Berufsbild des Immobilienmaklers. Von der Erlaubnispflicht auszunehmen sind nur solche Tätigkeiten wirtschaftlicher Art, bei denen sich die mit ihr notwendig verbundene rechtliche Betätigung in Formen abspielt, die den angesprochenen Verkehrskreisen geläufig sind und die daher ihrer Art nach nicht mehr als Betätigung auf rechtlichem Gebiet empfunden wird (BGH, NJW 2000, 2108, 2109). Die Geltendmachung von Rückzahlungsansprüchen sowie die Entwicklung eines Vergleichs und dessen Vorschlag zu einer außergerichtlichen Streitbeilegung sind jedoch unmittelbare und typische rechtliche Tätigkeiten.

Zudem ist zur Abgrenzung erlaubnisfreier Geschäftsbesorgung von erlaubnispflichtiger Rechtsbesorgung auf den Kern und den Schwerpunkt der Tätigkeit abzustellen (vgl. BGH, NJW 1987, 3003; NJW 1995, 3122; NJW 2000, 2108). Indem die Antragsgegnerin Ansprüche der Mieterin gegenüber dem Vermieter geltend gemacht hat sowie den „Vergleich“ entwickelte und vorschlug, stand die rechtliche Seite der Angelegenheit im Vordergrund. Dass es im Kern der Tätigkeit um die Klärung rechtlicher Verhältnisse ging, zeigt vorliegend auch die konkrete Bestimmung des „Vergleichsvorschlages“. In diesem war die einvernehmliche vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses enthalten, so dass die eigentliche Geschäftsbesorgung der Antragsgegnerin - die Suche eines Nachmieters - mit rechtlichen Mitteln vollzogen bzw.

hinfällig gewesen wäre. Der Antragsgegnerin wäre es unbenommen geblieben, ihre Haupttätigkeit als Immobilienmaklerin dadurch sachgemäß auszuüben, eine angebliche Zuvielzahlung zu berechnen, die Mieterin als Auftraggeberin hierauf hinzuweisen und den Rat zu erteilen, sich für die Verwirklichung ihrer Rechte an einen Rechtsanwalt zu wenden.

Die Tätigkeit der Antragsgegnerin verstößt auch gegen § 1 UWG. Wer unter Missachtung des Erlaubniszwangs eine erlaubnispflichtige Tätigkeit ausübt, handelt wettbewerbswidrig, ohne dass weitere Umstände hinzutreten müssen (vgl. Baumbach/Hefermehl, Wettbewerbsrecht, 22. Aufl. 2001, § 1 UWG Rdz. 623; Köhler/Piper, UWG, 2. Aufl. 2001, § 1 Rdz. 635).

Die Handlungsweise der Antragsgegnerin ist zudem im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. 2 UWG geeignet, den Wettbewerb auf dem Markt der Rechtsbesorgung und Rechtsberatung wesentlich zu beeinträchtigen.

Im Ergebnis erweist sich die einstweilige Verfügung als nach wie vor begründet. Sie ist daher mit der Kostenfolge aus § 91 ZPO zu bestätigen. Die Kammer sieht keinen Anlass dazu, den angemessen auf DM 50.000,- festgelegten Streitwert abzuändern.

Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus der Natur des Eilverfahrens.

Sievers

Schmidt

Dr. Kagelmächer