



## Abmahnungen vermeiden – Abmahnfallen kennen

---



- Helge Ziegler
- Präsident BVFI – Bundesverband für die Immobilienwirtschaft
- Wirtschaftsjurist
- Fachbuchautor

IMMOBILIEN  
FachVerlag

Helge Ziegler &  
Oliver D. Helfrich

# ABMAHNUNGEN – Nein, Danke!



**IMMOBILIENMAKLER  
AUFGEPASST:**

Mehr als 30 Abmahnfallen für Sie aufgedeckt!

## Abmahnungen vermeiden – Abmahnfallen kennen

---



- **Kostenloses E-Book**

- [info@immobilienfachverlag.de](mailto:info@immobilienfachverlag.de)

- Name

- Vorname

- E-Mail-Adresse

### ▪ **Warum Sie Abmahnungen unbedingt vermeiden sollten!**



- Weil Sie bei einem Fehler ertappt worden sind
- Weil sie lästig sind
- Weil sie ärgerlich sind
- Weil sie unnötig Arbeit machen
- Weil sie oft vermeidbar sind
- Weil sie teuer werden können

### ▪ **Kosten einer Abmahnung durch einen „Abmahnverein“**



- Wettbewerbszentrale Bad Homburg
- Deutsche Umwelthilfe
- ca. 150 - 250 €

- **Warum gibt es überhaupt Abmahnungen?**
  - Marktteilnehmer sollen vor unlauteren geschäftlichen Handlungen geschützt werden
  - Dient dem Schutz der Marktteilnehmern
  - Schutz der Allgemeinheit
  - Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG)



- **Wer darf abmahnen?**
  - Verbraucher nicht
  - Mitbewerber
  - Industrie- und Handelskammern
  - Handwerkskammern
  - Verbraucherschutzorganisationen (Wettbewerbszentrale, DUH usw.)

### ▪ **Wer darf abmahnen?**

- Abmahnvereine, z.B.
  - Verband Sozialer Wettbewerb
  - AGW
    - Voraussetzung:
      - » erhebliche Anzahl von Mitgliedern, die auf selbem Markt gleichartige Leistungen anbieten

▪ **Rechtsfolgen einer (berechtigten) Abmahnung**

- Anspruch auf zukünftige Unterlassung des Fehlverhaltens
- Strafbewehrte Unterlassungserklärung => Unterlassungsvertrag
  - Dauerschuldverhältnis
  - Kann nicht einseitig gekündigt werden
- Schadenersatzanspruch des Mitbewerbers

- **Rechtsfolgen strafbewehrten Unterlassungserklärung**
  - hohe Vertragsstrafe bei Wiederholung
  - Hinweis: Bei Mehrfachabmahnungen ist man nur gegenüber dem ersten Abmahner zur Unterlassung und zur Zahlung einer Gebühr / Kostennote verpflichtet
    - Nachweis erforderlich

▪ **Rechtsfolgen einer Abmahnung**

- Auch wenn die Abmahnung unberechtigt war aber dennoch eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgegeben wurde, hat dies Rechtsfolgen
- Das Gericht prüft bei einer Klage nicht mehr, ob die Abmahnung berechtigt war



### ■ Verhalten bei einer Abmahnung

- Prüfen (lassen), ob die Abmahnung überhaupt berechtigt ist
- Ernst nehmen
- Nicht liegen lassen
- Fristen wahren (oft nur wenige Tage)
- Nicht überreagieren



## ▪ Verhalten bei einer Abmahnung

- Nehmen Sie Kontakt mit Ihrem **Verband** auf
- Evtl. mit Ihrer **Franchisezentrale**
- Evtl. **Spezialanwalt** einschalten

- Die EnEV2014 (neu GEG 2020)
- Das Impressum
  - Falsche Firmenangaben
  - Falsche Aufsichtsbehörde
- Die unerlaubte Werbung (Superlative)
- Urheberrechte an Texten und Bildern
- Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen

- Die EU-Online Streitbelegungsplattform
- Das Verbraucher-Streitbeilegungsgesetz
- Verkaufte und vermietete Objekte noch online
- Verwendung veralteter Daten
- Fehlerhafte Angaben unter Missachtung der Preisangaben-Verordnung

- **Diese Angaben müssen veröffentlicht werden:**

1. die Art des Energieausweises,
2. der wesentliche Energieträger,
3. das Baujahr der Heizung
4. die Energieeffizienzklasse und
5. der Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs.



▪ **Werbung mit Superlativen**

- „Zum Bestpreis verkaufen“
- „Verkauf zum Bestpreis“
- „Schnell und zum besten Preis Ihre Immobilie verkaufen“
- Bestpreis erreicht in 92%“
- „Der beste Preis für Ihre Immobilie“
- „Zum Höchstpreis verkaufen“
- „Bis zu 25.000 € mehr“

▪ **Das „Focus-Siegel**

- Wie der Verlag selbst angab, lasse sich die Qualität von Ärzten nicht mit Messgeräten im Testlabor ermitteln und vergleichen. Bei der Empfehlungsliste würden auch subjektive Kriterien berücksichtigt, wie etwa Kollegenempfehlung oder Patientenzufriedenheit.

▪ **Das „Focus-Siegel**

- Ärzte-Siegeln
- Lizenzgebühr 2.000 Euro
- „Top Mediziner“
- Es wird der Eindruck erweckt, dass der Arzt aufgrund einer neutralen und sachgerechten Prüfung ausgezeichnet und damit eine Spitzenstellung unter den Ärzten gleicher Fachdisziplin" einnehmen würde

- **Verjährung von Wettbewerbsverstößen**
  - Beseitigungs-, Unterlassungs- und Schadenersatzansprüche verjähren nach sechs Monaten
  - Voraussetzungen
    - der Anspruch ist entstanden
    - der Gläubiger hat Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners

▪ **Kostenloses E-Book**

- 170 Seiten
- <https://www.immobilienfachverlag.de/gratiszugabe>

---

# Noch Fragen?



© Mindwalker - Fotolia.com

#16705781