

---

# Immobilienwirtschaft

---

Rechtsanwältin Jennifer Beal, Büro Berlin  
Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Nippe, Büro Berlin

Im Berichtsjahr erreichten die Wettbewerbszentrale etwa 400 Anfragen und Beschwerden aus der Immobilienbranche. Die deutliche Zunahme gegenüber dem Jahr 2013 mit noch 260 Vorgängen ist überwiegend dem Umstand geschuldet, dass im Jahre 2014 zwei gesetzliche Neuregelungen bzw. Änderungen in Kraft getreten sind, die vor allem die Immobilienwirtschaft betreffen. Seit Anfang Mai 2014 gelten die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV), die den Anbieter von Immobilien verpflichten, verschiedene Angaben zum Energieverbrauch eines Gebäudes zu machen. Mitte Juni 2014 traten dann Änderungen zur Umsetzung der europäischen Verbraucherrechte-Richtlinie (VRRL) in Kraft, wonach Verbrauchern bei provisionspflichtigen Maklerverträgen, die im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, ein gesetzliches Widerrufsrecht zusteht. Daraus ergeben sich wiederum Informationspflichten für Immobilienmakler. Diese neuen Regelungen haben zu einer Verunsicherung der Branche geführt, was sich in den Fallzahlen widerspiegelt. Wie bisher erhielt die Wettbewerbszentrale auch Anfragen und Beschwerden zu irreführender und belästigender Werbung sowie zu weiteren immobilienpezifischen Gesetzen wie dem Wohnungsvermittlungsgesetz. Im Jahr 2014 ergaben sich schwerpunktmäßig diese Fallgruppen:

---

## Energieeinsparverordnung

---

Seit dem 1. Mai 2014 müssen Werbeanzeigen für den Kauf, die Miete, die Pacht oder das Leasing von Gebäuden oder Wohnungen bestimmte Pflichtangaben aus dem Energieausweis für das Gebäude enthalten. Zu nennen sind die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis), der Wert des Energiebedarfs oder des Energieverbrauchs, die wesentlichen Energieträger für die Heizung, das Baujahr und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (§ 16a EnEV). Bei einigen gewerblichen Immobilienangeboten zeigte es sich, dass die Angaben aus dem Energieausweis nur unvollständig aufgeführt waren oder gänzlich fehlten. Die eingeleiteten Abmahnverfahren konnten überwiegend durch Abgabe strafbewehrter Unterlassungserklärungen beendet werden (B 1 0285/14; D 1 0248/14; D 1 0324/14). Da die fehlenden Hinweise zum Energieverbrauch nicht selten auf die Unkenntnis der Anbieter über die geänderte Rechtslage zurückzuführen waren, hat die Wettbewerbszentrale in einem Fall trotz fehlender Abgabe der Unterlassungserklärung nicht sogleich den Gerichtsweg beschritten, sondern die gesetzliche Einigungsstelle bei der Industrie- und Handelskammer angerufen. Das Verfahren war am Jahresende allerdings noch nicht beendet (D 1 0496/14). Hinweise wie „Energieausweis vorhanden“ genügen den gesetzlichen Vorgaben nicht; vielmehr müssen die tatsächlichen Werte angegeben werden (B 1 0306/14; B 1 0394/14). Auch Hinweise

wie „Die Angaben aus dem Energieausweis entnehmen Sie bitte unserer Internetseite“ sind unzureichend und wurden wettbewerbsrechtlich beanstandet (B 1 0344/14).

---

## Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie

---

Mit Inkrafttreten der nationalen Bestimmungen zur Umsetzung der europäischen Verbraucherrechte-Richtlinie ist klargestellt, dass die Verbraucherschutzvorschriften auch für provisionspflichtige Maklerverträge zwischen einem Immobilienmakler und einem Verbraucher gelten. Damit steht dem Verbraucher bei einem Maklervertrag, der im Fernabsatz, z. B. über das Internet, oder außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, z. B. an dem Immobilienobjekt, geschlossen werden, ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Dieses Widerrufsrecht bezieht sich jedoch nur auf den Maklervertrag, nicht dagegen auf einen Mietvertrag oder Kaufvertrag über eine Immobilie.

Bei Fernabsatzverträgen und Verträgen, die außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, muss der Unternehmer die Verbraucher über das gesetzliche Widerrufsrecht umfassend informieren. Ein Makler, der Verbrauchern die Möglichkeit gab, Maklerverträge über seine Internetseite mit ihm zu schließen, kam dieser Verpflichtung nur unvollständig nach. Er hatte es versäumt, dem Verbraucher das Muster-Widerrufsformular zur Verfügung zu stellen, was nach den neuen gesetzlichen Vorschriften zwingend erforderlich ist. Am Ende des Jahres sprach die Wettbewerbszentrale daher eine Abmahnung aus. Das Verfahren setzt sich bis ins Jahr 2015 fort (D 1 0458/14). In einem weiteren Fall fehlten jegliche Hinweise zu dem Widerrufsrecht des Verbrauchers; die Angelegenheit konnte durch Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung abgeschlossen werden (B 1 0393/14).

---

## Provisionshinweise

---

Wie in anderen Branchen betreffen auch im Immobilienbereich eine Reihe von Beschwerden die Preisangaben in Werbeinseraten. Im Falle von Anzeigen gewerblicher Immobilienmakler besteht die Besonderheit, dass diese nicht nur die ihnen nicht gehörende Immobilie zum Kauf oder zur Miete bewerben, sondern auch ihre eigenen Maklerleistungen anbieten. Ihre Immobilienanzeigen beinhalten daher zugleich ein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages. Richten sich die Anzeigen an Verbraucher, sind Informationen zur Höhe der Maklerprovision daher unerlässlich. Bei der Wettbewerbszentrale eingegangene Beschwerden zu Werbeinseraten, die neben der Angabe des Kaufpreises den Hinweis „Provision: Mit Provision“ enthielten, waren daher berechtigt. Die Provisionsangaben müssen derart klar formuliert sein, dass der Verbraucher die konkret zu zahlende Maklerprovision anhand des Kaufpreises bzw. Mietpreises berechnen kann. Erläuterungen des Inhalts, es sei eine „ortsübliche Provision“ zu zahlen oder „Provision: VB“, sind daher nicht statthaft. Auf entsprechende Abmahnung verpflichteten sich die Unternehmen strafbewehrt zur Unterlassung (D 1 0490/14; D 1 0272/14; D 1 0273/14). Widersprüchliche Angaben zur Courtage wie „Provision für Käufer: 5,95 % – Käuferprovision 4,76 % des KP“ genügen den Transparenzerfordernissen nicht und sind daher ebenfalls unzulässig (B 1 0202/14).

Die Pflicht zur Angabe der Maklerprovision betrifft auch Werbung in Kleinanzeigen. Ein Makler hatte im Rahmen einer Zeitungsanzeige für die Vermittlung von vier Immobilien zum Kauf geworben. Einen Hinweis auf eine Maklerprovision enthielt die Anzeige nicht, sodass der Leser von einer Provisionsfreiheit ausgehen konnte. Aus den jeweiligen Exposé ging jedoch hervor, dass die Vermittlung für den Interessenten sehr wohl mit 5,95 % des Kaufpreises provisionspflichtig war. Das Unternehmen gab im Hinblick auf die unterbliebene Information zur Provisionspflicht eine Unterlassungserklärung ab (B 1 0187/14). In einem ähnlich gelagerten Fall musste die Wettbewerbszentrale gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Das Landgericht Berlin folgte der Auffassung der Wettbewerbszentrale und sah in der fehlenden An-

gabe der Provisionspflicht das Vorenthalten einer wesentlichen Information im Sinne des § 5a Abs. 2 UWG (LG Berlin, Beschluss vom 10.10.2013 und Urteil vom 17.12.2013, Az. 16 O 512/13; B 1 0322/13). Das Verfahren war zum Jahresende noch nicht abgeschlossen.

Für sämtliche Provisionsangaben gegenüber Verbrauchern gilt, dass die gesetzliche Mehrwertsteuer in sie einzurechnen ist. Hinweise dergestalt, dass sich die Provision zuzüglich der Mehrwertsteuer versteht, gaben der Wettbewerbszentrale Anlass zur Abmahnung. Die Verfahren konnten jedoch überwiegend außergerichtlich durch Abgabe strafbewehrter Unterlassungserklärungen beigelegt werden (B 1 0079/14; B 1 0312/14; D 1 0049/14; D 1 0050/14; D 1 0220/14). In einem Fall lief am Jahresende 2014 noch ein Verfahren vor der Einigungsstelle für Wettbewerbsstreitigkeiten (D 1 0496/14). In einem weiteren Streitfall hat die Wettbewerbszentrale ihren Unterlassungsanspruch beim Landgericht Ulm durchgesetzt – die Angelegenheit konnte mit einem Versäumnis-Urteil beendet werden (LG Ulm, Urteil vom 08.04.2014, Az. 11 O 16/14 KfH; D 1 0218/13).

Dass der Hinweis „provisionsfrei“ nur dann zulässig ist, sofern der Adressat der Werbung tatsächlich keine Kosten für die Vermittlung einer Wohnung zu tragen hat, versteht sich von selbst. In einem Fall wurde jedoch laut Exposé für die Vermittlung einer Mietwohnung eine Courtage von zwei Monatkaltmieten verlangt, obwohl im Internet mit dem Hinweis „Provisionsfrei! Erstbezug nach Sanierung“ geworben wurde. Das Unternehmen gab die geforderte Unterlassungserklärung ab und räumte den Verstoß zügig aus (B 1 0012/14).

---

## Wohnungsvermittlungsgesetz

---

Im Hinblick auf Maklertätigkeiten sind schließlich Preisunzulänglichkeiten in Verbindung mit dem Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) zu nennen. Für die gewerbliche Vermittlung von Mietwohnungen ist die Höhe der Maklerprovision durch die Bestimmungen des Wohnungsvermittlungsgesetzes gedeckelt. Sie darf einen Betrag von zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer nicht überschreiten (§ 3 Abs. 2 Satz 1 WoVermRG). Maximal

darf die Maklerprovision daher das 2,38-fache der monatlichen Kaltmiete ausmachen. Gelegentlich setzen Immobilienmakler einen höheren Multiplikator an, was gesetzlich nicht zulässig ist. Durch Abgabe strafbewehrter Unterlassungserklärungen war die Wettbewerbszentrale allerdings nicht veranlasst, über die Abmahnung hinaus weitere rechtliche Schritte in die Wege zu leiten (B 1 0086/14; D 1 0027/14; D 1 0450/14).

Als weitere wichtige Norm des Wohnungsvermittlungsgesetzes ist § 6 Abs. 2 zu nennen. Danach hat der Wohnungsvermittler neben Angaben zum Mietpreis der Wohnung auch darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind. Fehlt ein solcher Hinweis zu den Nebenkosten liegt ein Wettbewerbsverstoß vor (B 1 0366/14).

---

## Sonstige Preiswerbung

---

Nicht nur die Angaben zur Maklerprovision sind vollständig und korrekt anzugeben; selbstverständlich müssen auch die Preisangaben der zu vermittelnden Immobilie den gesetzlichen Vorgaben genügen. In diesem Zusammenhang hat das Landgericht Berlin die Auffassung der Wettbewerbszentrale bestätigt, dass die Werbung eines Immobilienmaklers für den Verkauf einzelner konkret beschriebener Immobilien lediglich unter der Angabe von Preisspannen wie „200.000 € – 350.000 € oder „350.000–500.000 € ohne Angabe des tatsächlich zu entrichtenden Endpreises gegen § 1 Abs. 1 Satz 1 PAngV verstößt (LG Berlin, Urteil vom 06.05.2014, Az. 16 O 64/14 – nicht rechtskräftig; B 1 0035/14). Die Beklagte hat gegen die Entscheidung Berufung eingelegt – das Verfahren ist nun beim Kammergericht Berlin unter dem Az. 5 U 75/14 anhängig.

Besondere Anforderungen an die Preishinweise in der Werbung stellen sich, wenn ein Haus oder eine Eigentumswohnung nicht mit dem Eigentum am Grundstück veräußert werden soll, sondern mit einem Erbbaurecht. Das Erbbaurecht ist ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht an einem Grundstück, für das der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer einen Erbbauzins zu zahlen hat. Die noch verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechts sowie die Höhe des Erbbauzins sind Fak-

toren, die für die Entscheidung des Kaufinteressenten von wesentlicher Bedeutung sind. Der alleinige Hinweis auf das Vorliegen eines Erbbaugrundstücks genügt den gesetzlichen Vorgaben daher nicht. Ein bereits im Vorjahresbericht erwähntes Klageverfahren zu dieser Thematik konnte im Jahr 2014 erfolgreich abgeschlossen werden. Das Landgericht Karlsruhe folgte der Auffassung der Wettbewerbszentrale und sah in der Laufzeit des Erbbaurechts eine wesentliche Information nach § 5a Abs. 2 UWG. Darüber hinaus stellte das Gericht klar, dass es sich bei der Höhe des Erbbauzinses um einen Preisbestandteil handelt, der nach den Vorgaben der Preisangabenverordnung zwingend in der Werbung aufzuführen ist (LG Karlsruhe, Urteil vom 07.02.2014, Az. 14 O 77/13 KfH III; D 1 0490/12).

Eine Irreführung über die Preisgestaltung kommt allerdings nicht nur bei Maklern selbst, sondern auch bei Betreibern von Immobilienplattformen vor. Immobilienplattformen spielen in der Immobilienbranche eine bedeutende Rolle. Ihre Betreiber bieten zwar selbst keine Immobilien an, werben jedoch um Inserenten auf ihren Plattformen. Das geschah teilweise mit unlauteren Mitteln. Ein Plattformbetreiber lockte Kunden im Rahmen einer Google-Anzeige mit dem Wortlaut „Kostenlos Wohnung inserieren, Anzeige www....de. Sie wollen Ihre Wohnung vermieten? Jetzt beim Marktführer inserieren“. Folgte der Nutzer dem bereitgestellten Link gelangte er jedoch auf eine Seite, auf der Inserate ausschließlich kostenpflichtig mit einer Vergütung ab 41,93 Euro angeboten wurden. Von „kostenlos“ konnte daher keine Rede sein. Der Plattformbetreiber gab die geforderte Unterlassungserklärung ab und änderte die Werbung unverzüglich (B 1 0429/14).

Ein Klageverfahren gegen denselben Plattformbetreiber war Ende 2014 noch beim Landgericht Berlin anhängig. Gegenstand des Verfahrens ist die aus Sicht der Wettbewerbszentrale unzureichende Preistransparenz für das Aufgeben einer Anzeige. Um sie online einzustellen, wird der Nutzer zunächst auf eine Anmeldemaske geführt. Dort muss beispielsweise eingegeben werden, ob eine Wohnung vermietet oder verkauft werden soll. Es schließen sich sodann weitere Buchungsschritte mit Beschreibungen zur Immobilie an. Während zu Beginn des Bestellvorgangs nur ein leicht zu übersehender Preishinweis im optischen Zusammenhang mit einer E-Komi Bewertung eingeblendet war, erfuhr der Inserent den tatsächlich zu zahlenden Endpreis erst am

Ende der zahlreichen Eingabeschritte. Diese Darstellung widerspricht nach Auffassung der Wettbewerbszentrale dem Grundsatz der Preisklarheit und Preiswahrheit (Az. beim LG Berlin, 52 O 236/14; B 1 0260/14).

---

## Tipp-Provisionen

---

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in den Ballungsgebieten bleibt das Ankündigen von sogenannten Tipp-Provisionen für die Benennung von potentiell zu vermittelnden Objekten in der Immobilienbranche besonders beliebt. Der Makler verspricht dem Verbraucher also die Auszahlung einer Prämie für den Fall, dass dieser z. B. aufgrund einer Empfehlung den Kontakt zwischen Makler und einem verkaufsbereiten Immobilieneigentümer herstellt. Man spricht in diesen Fällen von sogenannter Laienwerbung, da ein Verbraucher als „Laie“ in die Vertriebsbemühungen des Gewerbetreibenden eingebunden wird. Eine Laienwerbung ist nicht grundsätzlich verboten. Vielmehr kommt es für die Beurteilung der wettbewerbsrechtlichen Zulässigkeit unter anderem darauf an, ob für den Anbieter der Immobilie ersichtlich ist, dass der private Tippgeber eine Provision für seine Empfehlung erhält und die Empfehlung damit nicht zwingend ehrlich, sondern vielmehr von wirtschaftlichen Interessen gesteuert sein kann. Ist dies für den Eigentümer nicht erkennbar, liegt eine verdeckte Laienwerbung vor, die wettbewerbsrechtlich problematisch ist. Heißt es beispielsweise in der Werbung „Ihre Empfehlung ist uns 1.000 Euro wert... Ihre Empfehlung wird selbstverständlich diskret und vertraulich behandelt“, ist von einer solchen unzulässigen verdeckten Laienwerbung auszugehen. Diese rechtliche Bewertung ist vom Landgericht Berlin mit Urteil vom 14.11.2014 (Az. 15 O 213/14 – nicht rechtskräftig; B 1 0494/13) bestätigt worden. Das Gericht sah zudem in der Ankündigung „Sie kennen einen Eigentümer, der seine Immobilie verkaufen möchte? ... Wenn Sie uns den Eigentümer benennen, erhalten Sie bei erfolgreicher Vermittlung ... sofort 1.000 Euro“ einen Verstoß gegen § 28 Abs. 3 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), da die Einwilligung zur Nutzung der personenbezogenen Daten für Zwecke der Werbung fehlte (B 1 0494/13). Weitere Beanstandungen zu dieser Thematik konnten durch die Abgabe von Unterlassungs-

erklärungen ausgeräumt werden (B 1 0036/14; B 1 0069/14; B 1 0285/14; D 1 0140/14).

---

## Irreführende immobilien- und unternehmerbezogene Werbung

---

Da Immobilienkauf Vertrauenssache ist, verwenden Immobilienmakler vielfach Werbeaussagen, die auf ihre besondere Stellung im Markt hindeuten sollen. Die Wettbewerbszentrale erreichten in diesem Zusammenhang Beschwerden, die Aufmerksamkeitshinweise wie „Bester Makler Münchens“, „40-jährige Erfahrung in der Region“, „Die 1. Adresse für Immobiliengeschäfte“ oder „Kommen Sie zur Nummer 1“ betrafen. Derartige Alters-, Alleinstellungs- oder Spitzenstellungswerbung ist wettbewerbsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn sie zutrifft. Die Werbeaussage „40-jährige Erfahrung in der Region“ war wettbewerbskonform, da das Unternehmen eine 40-jährige Unternehmenskontinuität in der Region belegen konnte (D 1 0218/14). Der Werbehinweis „Beste Makler Münchens“ ließ sich im konkreten Fall ebenfalls nicht beanstanden. In einem Test von Maklern, auf den sich das Unternehmen bezog, hatte es von den in München getesteten Unternehmen die beste Platzierung erreicht (D 1 0191/14).

Besondere Seriosität wollen Maklerunternehmen auch dadurch zum Ausdruck bringen, dass sie auf ihre Mitgliedschaft in Unternehmensverbänden hinweisen. Verschiedene Unternehmen machten darauf aufmerksam, Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD) zu sein und unterstrichen diese Aussage durch Verwendung des IVD-Logos. Tatsächlich waren die werbenden Unternehmen jedoch nicht Mitglied in diesem Verband. Die Wettbewerbszentrale sprach daher Abmahnungen wegen Irreführung über Mitgliedschaften aus. In Folge Abgabe strafbewehrter Unterlassungserklärungen war die Einleitung weiterer rechtlicher Schritte nicht erforderlich (D 1 0380/14; D 1 0381/14; D 1 0283/14).

Getäuscht wird in Einzelfällen auch über den gewerblichen Charakter des Angebotes. In einem Fall wurde im Rahmen einer Kleinanzeige zwecks Vermietung einer Wohnung lediglich eine Telefonnummer als Kontakt-

möglichkeit angegeben. Der Interessent musste daher von einem Privatinserat ausgehen, zumal in der Anzeige „v. privat“ hinzugefügt wurde. Tatsächlich handelte es sich jedoch um eine gewerbliche Anzeige eines Immobilienmaklers, was nicht erkennbar war. Diese irreführende Werbung konnte mittels Unterlassungserklärung unterbunden werden (B 1 0994/14).

Wie auch schon in den Vorjahren berichtet, werden Immobilien insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung von Immobilienportalen mit falschen Postleitzahlen beworben, mit der Folge, dass es falsche und damit irreführende Angaben zur Lage der Immobilie werden. Es kam sogar vor, dass ein und dieselbe Immobilie mit bis zu fünf verschiedenen Postleitzahlen in die Plattform eingestellt wurde, um möglichst oft in den Trefferlisten zu erscheinen, die der Nutzer über entsprechende Suchparameter bestimmen konnte. In den meisten Fällen wurde der Wettbewerbsverstoß durch die Abgabe entsprechender Unterlassungserklärungen ausgeräumt (B 1 0324/14; B 1 0461/14). Ein weiterer Fall wurde zum Jahresende für eine Klageerhebung beim Landgericht Berlin vorbereitet (B 1 0462/14).

---

## Verstöße gegen sonstige Vorschriften

---

Wer gewerbsmäßig Immobilien vermittelt, sollte beachten, dass diese Tätigkeit der Erlaubnispflicht nach § 34c GewO unterfällt. Wird die Tätigkeit ohne entsprechende Erlaubnis ausgeführt, liegt ein Wettbewerbsverstoß vor, da diese Norm als sogenannte Marktverhaltensregel im Sinne des § 4 Nr. 11 UWG anzusehen ist. Ein Makler aus Hamburg, der nachweislich ohne Erlaubnis Immobilien gewerblich vermittelt hat, gab aufgrund einer Abmahnung der Wettbewerbszentrale die geforderte strafbewehrte Unterlassungserklärung ab (B 1 0037/14).

Zu beachten ist auch die in § 5 Telemediengesetz (TMG) geregelte Impressumspflicht im Onlinebereich, die Anbietern offensichtlich nach wie vor Probleme bereitet. So kommt es immer wieder vor, dass Angaben zum Betreiber unvollständig sind, Hinweise zur Rechtsform fehlen, die Vertretungsverhältnisse oder auch die



Straßenadresse überhaupt nicht oder falsch benannt werden; teilweise fehlen auch die zwingend anzugebenden Kontaktdaten wie die E-Mailadresse. Da die gewerbliche Tätigkeit des Immobilienmaklers der Erlaubnispflicht nach § 34c GewO unterfällt, ist auch die Aufsichtsbehörde im Rahmen des Impressums zu nennen. Verstöße gegen die Impressumspflicht können in der Regel zügig und außergerichtlich durch Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung beigelegt werden (B 1 0094/14; B 1 0105/14; B 1 0207/14; B 1 0208/14; B 1 0372/14; B 1 0386/14).

Immobilienmakler bieten mitunter auch Leistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung und dem Abschluss von Mietverträgen oder Kaufverträgen an. Damit bewegen sie sich häufig im Anwendungsbereich des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG). Immobilienmaklern ist die Erbringung von Rechtsdienstleistungen gestattet, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild ihrer Branche gehören (§ 5 Abs. 1 Satz 1 RDG). Das Ausfüllen vorformulierter, im Handel erhältlicher Vertragsmuster ist unbedenklich. Darüber hinausgehende Vertragsgestaltungen sind nach der gesetzlichen Regelung jedoch nicht gerechtfertigt. Die Wettbewerbszentrale hat daher die Werbung eines Immobilienmaklers mit der Aussage „Ansprechpartner für Mietrecht“ bzw. „Immobilienmaklerin, spezialisiert auf ...Mietrecht“ beanstandet. Die Hinweise suggerierten eine individuelle Rechtsberatung, was einem Immobilienmakler nicht gestattet ist. Das Unternehmen gab eine strafbewehrte Unterlassungserklärung ab (M 1 0231/14).

Im Berichtsjahr wurden auch einzelne von Immobilienmaklern verwendete unzulässige Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen moniert. So sind in Allgemeinen Geschäftsbedingungen verwendete pauschale Regeln zur Kostenerstattung der Maklerleistung, ohne dass ein entsprechender Nachweis geführt worden wäre, nach § 307 BGB unzulässig. Eine solche nachweisunabhängige Vergütung widerspricht dem gesetzlichen Leitbild des Maklervertrages nach § 652 BGB, wonach der Maklerlohn nur dann fällig wird, wenn die Tätigkeit des Maklers für das vermittelte Geschäft ursächlich geworden ist. Aus diesem Grunde wurde eine Klausel beanstandet, mit der sich der Makler auch für die Fallkonstellation eine Aufwandspauschale sichern wollte, bei der der Auftraggeber seine Verkaufsabsicht während der Auftragslaufzeit aufgibt (B 1 0485/14). In einem weiteren Fall wurde der generelle Ausschluss von

Schadensersatzansprüchen aufgrund eines Verstoßes gegen § 309 Nr. 7b BGB beanstandet; dieser Verstoß wurde zusammen mit einer unzulässigen Gerichtsstandsklausel erfolgreich mittels Abmahnung unterbunden (D 1 0366/14).

---

## Kundenakquise

---

Immobilienmakler und andere im Immobiliensektor tätige Gewerbetreibende sind wie die meisten Unternehmen anderer Branchen bemüht, neue Kunden zu akquirieren. Dabei wird in einzelnen Fällen übersehen, dass die werbliche Ansprache per E-Mail unzulässig ist, sofern der Adressat dem werbenden Unternehmen nicht die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG notwendige vorherige ausdrückliche Einwilligung erteilt hat. Die hierzu bei der Wettbewerbszentrale eingereichten Beschwerden konnten überwiegend durch die Unterzeichnung entsprechender Unterlassungserklärungen außergerichtlich beigelegt werden (B 1 0231/14; B 1 0437/14). In einem Fall war zum Jahresende 2014 noch ein Verfahren vor der Einigungsstelle für Wettbewerbsstreitigkeiten anhängig (B 1 0477/14).

Neben der Rechtsverfolgungs- und Beratungstätigkeit bietet die Wettbewerbszentrale ihren Mitgliedern auch Vorträge im Immobilienbereich an. Dies ist insbesondere für Maklerverbände von Interesse, die ihre eigenen Mitgliedsunternehmen zu rechtlichen Themen schulen wollen. Im Berichtsjahr hat die Wettbewerbszentrale bei drei Immobilienverbänden Vorträge zum Wettbewerbsrecht für Immobilienmakler gehalten.