
Immobilienwirtschaft

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

Nach den unruhigen Vorjahren, die von zahlreichen gesetzlichen Neuerungen geprägt waren, ist zumindest in wettbewerbsrechtlicher Hinsicht etwas mehr Ruhe in die Immobilienbranche eingeleitet. Die Unternehmen haben sich inzwischen an das sogenannte Bestellerprinzip gewöhnt und der Bundesgerichtshof hat Licht in die Vorschriften zur Energiekennzeichnung gebracht. Das Fallvolumen lag mit rund 270 Vorgängen insgesamt etwas unter dem Aufkommen des Vorjahres, das Beratungsvolumen lag wie zuvor bei etwa 15%. Das Vortrags- und Seminarangebot für Immobilienmakler und ihre Verbände wurde weiter ausgebaut und positiv angenommen.

Energiesparverordnung

In den Jahresberichten der vergangenen beiden Jahre (Jahresbericht 2015, Seite 83 und Jahresbericht 2016, Seite 114, abrufbar unter www.wettbewerbszentrale.de/de/publikationen/jahresberichte) berichtete die Wettbewerbszentrale über die aufgekommene Streitfrage, ob auch Immobilienmakler verpflichtet sind, die Pflichtangaben aus dem Energieausweis in ihre Werbeinserate aufzunehmen. Seit Mai 2014 muss Werbung für Immobilien in kommerziellen Medien die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis) aufführen, den Energiebedarf oder Energieverbrauch des Gebäudes, die wesentlichen Energieträger für die Heizung, das Baujahr und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes

(§ 16a Abs. 1 S. 1 Nr. 1-5 EnEV). Den Buchstaben des Gesetzes zufolge trifft diese Verpflichtung Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber von Immobilien (§ 16a Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 EnEV), nicht jedoch Immobilienmakler. Die Landgerichte waren daher geteilter Meinung, diese Vorgaben auch auf Makler anzuwenden. Die mit der Thematik befassten Oberlandesgerichte sahen dagegen auch die Makler in der Pflicht, die Daten aus dem Energieausweis in ihrer Werbung aufzuführen. Diese Auffassung hat der Bundesgerichtshof (BGH) im Jahre 2017 letztinstanzlich bestätigt (BGH, Urteile vom 05.10.2017, Az. I ZR 229/16, I ZR 232/16 und I ZR 4/17; https://www.wettbewerbszentrale.de/de/aktuelles/_news/?id=2918). Interessant ist die Begründung. Laut Pressemitteilung des obersten deutschen Zivilgerichts – die Urteilsgründe lagen zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht vor – ist der Immobilienmakler nicht Adressat der Informationspflicht aus § 16a EnEV. Die Pflichtangaben aus dem Energieausweis seien aber wesentliche Informationen für eine Verbraucherentscheidung, die auch der Immobilienmakler nicht vorenthalten dürfe (§ 5a Abs. 2 und 4 UWG; Pressemitteilung des BGH Nr. 156/2017 vom 05.10.2017, <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&Datum=2017&nr=79679&pos=20&anz=176>).

Die Immobilienmakler haben nunmehr Rechtssicherheit für die Gestaltung ihrer Werbung. Die wenigen Beschwerden zu unzureichenden oder falschen Angaben aus dem Energieausweis konnten gütlich beigelegt werden (B 1 0093/17; B 1 0153/17; B 2 0068/17; B 2 0265/17; B 2 0267/17).

Preiswerbung

Immobilien werden teilweise in einem sogenannten Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Interessenten können Gebote zum Erwerb der Immobilie abgeben. Der angegebene Preis versteht sich dabei als Mindestpreis. Werbeanzeigen sind jedoch irreführend, wenn sie nicht eindeutig auf das Bieterverfahren hinweisen. Wettbewerbswidrig war daher das auf einer Internetplattform platzierte Exposé einer Eigentumswohnung, das mehrfach die Angabe „Kaufpreis 215.000 €“ enthielt. Erst am Ende des Exposés klärte der Makler unter der Überschrift „Sonstiges“ darüber auf, dass die Wohnung im Bieterverfahren verkauft werde und man Gebote ab 215.000,00 Euro erwarte. Der Verkauf im Bieterverfahren ist für Interessenten ein wesentlicher Umstand, sich mit dem Angebot näher zu befassen. Eine Aufklärung am Ende des Exposés lediglich unter der Überschrift „Sonstiges“ ist daher intransparent. Das Maklerunternehmen gab eine strafbewehrte Unterlassungserklärung ab (B 2 0001/17).

Provision

Immer wieder kommt es auch zu irreführenden Werbeaussagen im Hinblick auf Provisionspflichten. Die Wettbewerbszentrale beanstandete die Aussage „Provision für Käufer Nein“ in dem Verkaufsangebot eines Vermittlers auf der Plattform Immobilienscout24. Unter der Überschrift „Sonstiges“ hieß es in der Präsentation aber: „Der Verkauf erfolgt nicht über einen Makler, sondern wird betreut von Consulting Bei notariell abgeschlossenem Kaufvertrag wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 3,5% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. fällig.“ Die Aussagen widersprachen sich und waren daher wettbewerbswidrig wegen Irreführung über die Provisionspflicht. Dem Anbieter half auch nicht der Hinweis, dass der Verkauf nicht über einen Makler erfolgte, sondern von ihm als Consulting Unternehmen betreut würde. Er suchte für den Eigentümer einen Käufer und übte damit klassische Makler-

tätigkeit aus. Der Unternehmer gab die geforderte Unterlassungserklärung ab (B 2 0213/17).

Laienwerbung

Makler setzen nach wie vor Privatpersonen ein, um Aufträge für die Vermittlung von Immobilien zu erlangen. Im Gegenzug erhalten die sogenannten Laienwerber regelmäßig eine Geldprämie. Im Grundsatz ist Laienwerbung nicht zu beanstanden. Ihre konkrete Ausgestaltung kann jedoch wettbewerbswidrig sein. Dies traf auf das Angebot eines Maklers zu, der in seine Internetpräsentation ein Tippgeber-Formular eingestellt hatte, über das Tippgeber ihm Daten zu einem Eigentümer und seiner Immobilie zusenden konnten, die verkauft werden sollte. Als Dankeschön sollte der Tippgeber 10% der Käuferprovision im Falle des Verkaufs erhalten. Darüber hinaus sicherte der Makler zu, dass er die erhaltenen Daten vertraulich behandle und nicht unbefugt an Dritte weitergebe. Die Wettbewerbszentrale sah darin einerseits ein unzulässiges Erheben personenbezogener Daten, da der Laienwerber die Daten ohne Einwilligung des Grundstückseigentümers mitteilen sollte. Zum anderen handelte es sich um einen Fall der unzulässigen verdeckten Laienwerbung, da der Makler eine vertrauliche Behandlung der Daten zugesichert hatte. Das Verfahren sowie weitere ähnliche Verstöße konnten durch Abgabe strafbewehrter Unterlassungserklärungen außergerichtlich abgeschlossen werden (B 2 0042/17; B 1 0036/17; B 1 0149/17; B 1 0227/17).

Immobilienverkauf zum „Höchstpreis“

Verstärkt waren im Berichtsjahr Werbeaussagen zu beobachten, in denen Immobilienmakler versprachen, sie würden die Objekte ihrer Kunden zum „Bestpreis“ oder auch zum „bestmöglichen Preis“ verkaufen. So las man in der Internetpräsentation eines Maklers: „Verkaufen Sie Ihre Immobilien mit ...-Immobilien. Schnell &

zum Bestpreis“. Bei einem anderen Anbieter hieß es: „...Immobilien verkauft Ihre Immobilie zum höchstmöglichen Preis!“. Werben Makler in dieser Art und Weise, nehmen sie eine Alleinstellung auf dem Markt für sich in Anspruch. Sie suggerieren, ein gleichwertiger Verkaufspreis lasse sich mit anderen Maklern nicht erzielen. Die Wettbewerbszentrale beanstandete derartige Werbeaussagen wegen Irreführung. Eine Reihe von Faktoren ist ausschlaggebend, welcher Preis beim Verkauf einer Immobilie erzielt wird. Die Maklerleistung ist dabei nur ein Baustein. Es lässt sich nicht behaupten, dass der Makler Garant dafür ist, den höchstmöglichen Preis auch tatsächlich zu erreichen. Es ist auch schlichtweg nicht überprüfbar, welchen Preis ein anderer Makler für die Immobilie erzielt hätte, da Vergleichswerte nicht vorliegen. Ein solches Werbeversprechen ist also faktisch nicht belegbar und damit irreführend. Die erwähnten Verfahren konnten mit Abgabe strafbewehrter Unterlassungserklärungen abgeschlossen werden (B 1 0124/17; B 1 0125/17; B 1 0126/17; B 1 0127/17; B 1 0128/17; B 1 0181/17; B 1 0218/17; B 2 0326/17; B 2 0460/17). In anderen Fällen musste die Wettbewerbszentrale aber auch gerichtliche Schritte einleiten. Das Landgericht Berlin hat die Aussagen „Verkauf zum Höchstpreis“ und „... garantieren wir höhere Verkaufserlöse“ auf Antrag der Wettbewerbszentrale untersagt (LG Berlin, Versäumnisurteil vom 02.11.2017, Az. 52 O 255/17 – nicht rechtskräftig; B 1 0129/17).

die Behauptung, das Portal treffe im Zusammenhang mit einer Maklersuchmaschinenfunktion eine „unabhängige Auswahl“, wurde als irreführend beanstandet, da nur Makler vermittelt werden, die dem Portal für die Vermittlung eine Provision zahlen. Das Portal profitiert also finanziell von der Vermittlung, sodass von einer unabhängigen Auswahl nicht gesprochen werden kann (LG Berlin, Az.15 O 295/17; B 1 0113/17). In einem ähnlich gelagerten Fall zeigte ein Portal Einsicht und gab zu der irreführenden Aussage „Sie werden unabhängig beraten – wir sind objektiv“ eine Unterlassungserklärung ab. Auch dieses Portal hat letztlich nur Makler vermittelt, die mit dem Portal eine Provisionsvereinbarung abgeschlossen hatten, sodass eine objektive Auswahl aus allen in Deutschland tätigen Maklern gerade nicht erfolgte (B 1 0189/17). Ein anderes Portal hat mit einem „mehrfach ausgezeichneten Makler-Vergleichs-Service“ geworben, ohne die Auszeichnung näher zu spezifizieren. Darüber hinaus wurde die Vermittlung „zertifizierter Makler“ angekündigt, obwohl dem Internetauftritt nicht zu entnehmen war, ob und nach welchen objektiven Kriterien eine Zertifizierung überhaupt erfolgte. Das Unternehmen gab zu der beanstandeten irreführenden Werbung eine Unterlassungserklärung ab (B 1 0176/17). In einem weiteren Verfahren vor dem Landgericht Berlin klagt die Wettbewerbszentrale auf Unterlassung der Werbeaussage, die Nutzung des Portals könne „bis zu 25.000 € mehr“ für eine Immobilie erzielen (LG Berlin, Az. 16 O 267/17, B 1 0026/17).

Immobilienportale

Auch Immobilienportale haben sich der zuvor erwähnten und weiterer unzulässiger Werbeaussagen bedient. Eines der marktführenden Portale hat zum nicht haltbaren Versprechen, die Immobilie „zum besten Preis“ zu verkaufen, eine Unterlassungserklärung abgegeben (B 1 0041/17). In weiteren Fällen sind Klagen beim Landgericht Berlin anhängig. Streitgegenstand ist in einem dieser Fälle nicht nur die Werbung mit einem Verkauf der Immobilie zum „besten Preis“, sondern auch die Aussage des Portals, nur „verifizierte“ und „geprüfte“ Makler zu vermitteln. Relevante oder nachprüfbar Kriterien einer solchen Verifizierung waren der Webseite allerdings nicht zu entnehmen. Auch