
Wettbewerbszentrale

Jahresbericht 2022

Branchenbericht Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft

Jennifer Beal, Büro Berlin

Im Jahr 2022 gingen rund 220 Beschwerden und Beratungsanfragen mit Bezug zur Immobilienwirtschaft bei der Wettbewerbszentrale ein, was im Vergleich zum Vorjahr einen Fallrückgang von etwa 25 % bedeutet. Dies kann zum einen damit erklärt werden, dass im Hinblick auf die vielen neuen gesetzlichen Regelungen der Vorjahre mehr Ruhe eingekehrt und der Beratungsbedarf gesunken ist. Zum anderen haben der Ukraine-Krieg und die allgemein steigenden Kosten (Inflation, Zinsen, Energiepreise, Baukosten) den Immobilienmarkt im Berichtsjahr stark belastet, so dass der Fokus der Marktteilnehmer wohl weniger im Bereich der Werbung lag, sondern mehr in der strategischen Ausrichtung der eigenen Unternehmen. Die vorgelegten Fallgestaltungen im Jahr 2022 waren jedoch wie gewohnt vielseitig – dazu im Einzelnen:

Kundenbewertungen und Auszeichnungen

Wie jedes Jahr werden zwecks Klärung offener Rechtsfragen in der Branche Klageverfahren geführt. Im Zusammenhang mit dem Thema Kundenbewertungen und Auszeichnungen sollen an dieser Stelle zwei Klageverfahren vorgestellt werden, die bei Redaktionsschluss in der Berufungsinstanz anhängig waren. In einem Vorgang lässt die Wettbewerbszentrale gerichtlich klären, inwieweit es zulässig ist, im Rahmen des eigenen Internetauftritts mit einer durchschnittlichen Anzahl von Sternen bezogen auf Kundenbewertungen zu werben, ohne gleichzeitig darüber aufzuklä-

ren, wie viele Kundenbewertungen über welchen Zeitraum in die Berechnung einbezogen wurden und wie sich die einzelnen Bewertungen aufschlüsseln. Das Landgericht Hamburg hatte der Klage der Wettbewerbszentrale nur teilweise stattgegeben (LG Hamburg, Urteil vom 16.09.2022, Az. 315 O 160/21; B 01 0054/21). Anders als die Wettbewerbszentrale sah es das Gericht der ersten Instanz nicht als erforderlich an, die Bewertungen nach einzelnen Sternekategorien aufzuschlüsseln. Unter anderem diese Frage wird nun das Hanseatische Oberlandesgericht zu entscheiden haben (dort anhängig unter Az. 15 U 108/22). Das zweite laufende Verfahren betrifft die Selbstanpreisung eines Maklers als „Marktführer“ bzw. als „TÜV-geprüfter 5-Sterne-Makler“. Diese Aussage ließ die Wettbewerbszentrale gerichtlich untersagen (LG Berlin, Urteil vom 14.09.2021, Az. 102 O 49/21; B 01 0255/20). Die Wettbewerbszentrale monierte, dass das Unternehmen keine Marktführerschaft innehatte und auch seitens des TÜV keine Sterne verliehen bekommen habe. Die Werbung wurde als irreführend beanstandet, was in erster Instanz vom Landgericht Berlin bestätigt wurde. Die Beklagte legte gegen die Entscheidung Berufung ein, die Sache ist beim Kammergericht unter dem Aktenzeichen 5 U 118/21 anhängig.

Teilweise verweisen Unternehmen auf das Ergebnis externer Bewertungsplattformen, um Vertrauen für ihre Waren oder Dienstleistungen zu schaffen. Das ist auch grundsätzlich zulässig, setzt aber voraus, dass die Werbung den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Dies war im folgenden Fall nicht gegeben: ein Makler-

unternehmen warb auf der eigenen Homepage mit dem Logo von Trustpilot und einer Bewertung von 5 Sternen. Tatsächlich wurde das Unternehmen zu dem Zeitpunkt lediglich mit 4,4 von 5 Sternen bei Trustpilot bewertet, weshalb die Angaben auf der Homepage unter dem Aspekt einer Irreführung beanstandet wurden. Das Unternehmen gab die Unterlassungserklärung ab und änderte die Werbung nach Zugang der Abmahnung (B 01 0105/22).

Ein Werben mit Auszeichnungen ist in der Immobilienbranche ebenfalls beliebt. Hierbei ist zu beachten, dass – angelehnt an die Rechtsprechung zur Werbung mit Testergebnissen – die Fundstelle angegeben muss, anhand welcher die Auszeichnung nachvollzogen werden kann. Ein Unternehmen hatte sich als eines der „besten Immobilienunternehmen der Welt“ ausgelobt und dabei auf eine Empfehlung eines Verlages verwiesen, ohne die Fundstelle anzugeben. Auf den Verstoß hingewiesen gab das Unternehmen die geforderte Unterlassungserklärung ab (B 02 0255/22).

Werbung mit Tippgeberprovisionen

Auch das Thema sog. Tippgeberprovisionen beschäftigt die Branche vermehrt. Zu dieser Thematik waren bei Redaktionsschluss zwei Klageverfahren anhängig. In einem Verfahren beanstandet die Wettbewerbszentrale die Auslobung einer Empfehlungsprämie in Höhe der Maklercourtage an den verkaufswilligen Eigentümer als wettbewerbswidrig, da dies nach Auffassung der Wettbewerbszentrale dem Erlass der Maklercourtage gleichzustellen ist. Erfolgt nicht zugleich ein Erlass der Maklercourtage in gleicher Höhe gegenüber dem Käufer, so dürfte darin ein Verstoß gegen § 656c BGB vorliegen. Die Klage liegt dem Landgericht Rostock zur Entscheidung vor (Az. 6 HK O 73/22; B 01 0097/22). In einem weiteren Verfahren, das bei Landgericht Gera anhängig ist,

lässt die Wettbewerbszentrale klären, ob die Ankündigung einer Tippgeberprovision gegen Art. 6 1 lit. a DSGVO i. V. m. § 2 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 11 UKlaG verstößt, wenn Privatpersonen aufgefordert werden, personenbezogene Daten potenzieller Immobilienverkäufer weiterzuleiten, ohne dass hierfür eine Einwilligung vorliegt (B 02 0226/22, Gerichtsaktenzeichen liegt noch nicht vor). In einem ähnlich gelagerten Fall wurde von einem Immobilienmakler die geforderte Unterlassungserklärung abgegeben, so dass keine weitere gerichtliche Auseinandersetzung erforderlich war (B 01 0075/22).

Irreführende Werbeankündigungen

Viele Beschwerden betreffen Aspekte der Irreführung, sei es in Bezug auf den Preis, die Beschaffenheit der Immobilie oder das Dienstleistungsangebot des Maklerunternehmens. Hier zu den häufigsten Fallgestaltungen:

Die unzulässige Werbung für den Verkauf einer Immobilie zum „Höchstpreis“ oder „Bestpreis“ unter dem Aspekt einer irreführenden Spitzenstellungswerbung musste etwas seltener als in den Vorjahren beanstandet werden. Aufgrund der klaren Rechtsprechung (vgl. KG Berlin, Urteil vom 21.06.2019, Az. 5 U 121/18 sowie OLG HH, Urteil vom 09.12.2021, Az. 5 U 180/20) wurden in diesem Bereich die meisten Fälle außergerichtlich beigelegt (u.a. B 01 0020/22; B 01 0041/22; B 01 0066/22; B 02 0114/22; B 02 0128/22). Nur in einem Fall musste die Ankündigung eines Immobilienverkaufs zum Bestpreis gerichtlich untersagt werden (LG Leipzig, Urteil vom 13.07.2022, Az. 05 O 552/22, Berufung anhängig beim OLG Dresden, Az. 14 U 1621/22; B 02 0330/21). In einem weiteren Verfahren wurde ein Makler auf Zahlung einer Vertragsstrafe verklagt, der seine Werbung von einem „Verkauf zum Höchstpreis“ in einen

„Verkauf zum Bestpreis“ änderte. Das Gericht sah darin einen kerngleichen Verstoß und verurteilte das Unternehmen zur Zahlung der geforderten Vertragsstrafe (LG Konstanz, Urteil vom 15.12.2022, Az. 9 O 17/22, nicht rechtskräftig; B 02 0135/21).

Angaben zur Höhe der Maklercourtage sind ebenfalls regelmäßig Gegenstand von Beschwerden. Auch wenn grundsätzlich zwei Jahre nach Einführung der neuen Vorschriften zur Verteilung der Maklerprovision (§§ 656c ff BGB) Ruhe eingekehrt ist, kam es im Berichtsjahr vereinzelt zu Beschwerden, dass entweder gegenüber dem Verkäufer mit einer Provisionsfreiheit oder zumindest mit einer niedrigeren Provision als für den Käufer geworben wurde. Die Auseinandersetzungen konnten in der Regel durch Abgabe der geforderten Unterlassungserklärung beigelegt werden (B 01 0119/22; B 02 0084/22; B 02 0166/22). In einem Fall wurde die Ankündigung einer nicht gegebenen und damit irreführenden Provisionsfreiheit für den Verkäufer gerichtlich untersagt (LG Leipzig, Urteil vom 13.07.2022, Az. 05 O 552/22, Berufung anhängig beim OLG Dresden; B 02 0330/21).

Irreführende Aussagen können aber auch andere Aspekte als den Preis betreffen. Gelegentlich versuchen Immobilienportale und Makler die Aufmerksamkeit potentieller Immobilienverkäufer dadurch zu gewinnen, dass eine kostenlose Immobilienbewertung angeboten wird. Das ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Wird allerdings mehr versprochen als gehalten, kann dies als irreführend beanstandet werden. In einem Fall wurden potentielle Immobilienverkäufer mit der Aussage „Was ist mein Haus wert? - in 3 Minuten berechnen“ angelockt. Machte sich der Internetnutzer die Mühe, alle 13 Fragen zur Immobilie zu beantworten, wurde der Hinweis „Der Wert Ihrer Immobilie wird jetzt ermittelt“ eingeblendet. Im Anschluss daran wurden sodann personenbezogene Daten zu der Person abgefragt, die die kostenlose Empfehlung erhalten sollte. Anstelle des geschätzten Wertes der Immobilie erhielt die betroffene Person jedoch den Hinweis, dass die

Anfrage nunmehr an drei Fachbetriebe weitergeleitet werde und sich diese sodann melden würden. Die Wettbewerbszentrale wertete dies als irreführend und klagte ihren Unterlassungsanspruch erfolgreich unter dem Aspekt einer Irreführung ein (LG Bremen, Urteil vom 20.07.2022, Az. 12 O 346/21; B 01 0226/21).

Auch Informationen zur Lage der beworbenen Immobilie können irreführend sein. So erlangt die Wettbewerbszentrale immer wieder dazu Kenntnis, dass Immobilien entweder mit falschen Angaben zur Postleitzahl oder zum Ortsteil in Immobilienportalen eingestellt werden. Die im Berichtsjahr festgestellten Verstöße konnten durch Abgabe entsprechender Unterlassungserklärungen gütlich beigelegt werden (B 01 0021/22; B 01 0154/22; B 02 0240/22).

Schließlich ist hier im Abschnitt über irreführende Werbung darauf hinzuweisen, dass die Verschleierung der Maklereigenschaft einen relevanten Wettbewerbsverstoß darstellt. In einem Fall hat ein Makler zum wiederholten Male im Rahmen von Kleinanzeigen seine Maklereigenschaft nicht offengelegt, sondern den Eindruck eines Privatinserats erweckt und damit gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin vom 25.01.2016 (Az. 16 O 38/16) verstoßen. Auf Antrag der Wettbewerbszentrale verhängte das Landgericht in einem vierten Ordnungsgeldverfahren ein empfindliches Ordnungsgeld in Höhe von 75.000 Euro (LG Berlin, Beschluss vom 19.04.2022, Az. 16 O 38/16; B 01 0448/15).

Verstöße gegen Marktverhaltensregeln

Neben den maklerspezifischen Vorschriften und den allgemeinen Vorgaben im UWG sind ferner einige Marktverhaltensregeln wie die Preisanagenverordnung (PAngV) sowie die Gewerbeordnung (GewO) in der Immobilienbranche zu beachten. Die PAngV ver-

langt unter anderem, dass bei einer Preiswerbung gegenüber Verbrauchern Gesamtpreise angegeben werden, also Preise, die sich einschließlich aller Preisbestandteile wie der Mehrwertsteuer verstehen. Gibt also ein Makler die Courtage in der Form an, dass sich diese „zzgl. MwSt.“ versteht, liegt ein Wettbewerbsverstoß vor. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Beschwerden konnten gütlich beigelegt werden (u.a. B 01 0028/22; B 01 0050/22; B 02 0111/22).

Als Verstoß gegen die PAngV ist auch der Fall anzusehen, in dem ein mit einer Immobilie obligatorisch zu erwerbender Kfz-Stellplatz nicht im beworbenen Kaufpreis inkludiert wird. Auch diese Verstöße konnten außergerichtlich ausgeräumt werden (B 02 0080/22; B 02 0093/22; B 02 0132/22).

Was die GewO angeht ist für Makler, Immobilienverwalter und Bauträger relevant, dass diese Tätigkeiten der Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 GewO unterliegen. Wer eine solche Leistung ohne die erforderliche Erlaubnis bewirbt oder ausführt, handelt wettbewerbswidrig. Die Werbung für Maklerleistungen ohne Genehmigung stellt zudem eine Irreführung über die Zulassung des Unternehmers dar (§ 5 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 UWG). Die festgestellten Verstöße zur Missachtung der Erlaubnispflicht wurden außergerichtlich beigelegt (u.a. B 01 0042/22; B 02 0019/22; B 02 0133/22; B 02 0224/22).

Sonstige Verstöße

Kundenakquise per E-Mail ist aufgrund der geringen Kosten beliebt, jedoch nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 UWG nur mit vorheriger Einwilligung des Adressaten erlaubt. Vor diesem Hintergrund beanstandete die Wettbewerbszentrale das Vorgehen einzelner Makler, die privat inserierende Immobilieneigentümer über ein elektronische Kontaktformular eines Immobilienportals kontaktierten, um ihre Maklerleistungen anzubieten.

Eine Einwilligung dafür lag nicht vor. Ein Unternehmen gab die geforderte Unterlassungserklärung ab (B 02 0152/22), ein anderes wurde vor Gericht zur Unterlassung verurteilt (LG Tübingen, Urteil vom 21.04.2022, Az. 20 O 74/21; Berufung anhängig beim OLG Stuttgart, Az. 2 U 106/22; B 02 0224/21).

Wie schon in den Vorjahren mussten Immobilienmakler auch im Berichtsjahr daran erinnert werden, dass bei Erbbaurechtsgrundstücken neben den Angaben zur verbleibenden Laufzeit auch der Erbbauzins anzugeben ist. Es handelt sich um wesentliche Informationen im Sinne des § 5a Abs. 1 und § 5b Abs. 4 UWG. In allen beanstandeten Fällen wurden Unterlassungserklärungen abgegeben (u.a. B 01 0013/22; B 01 0053/22; B 01 0149/22; B 02 0093/22; B 02 0186/22; B 02 0249/22).

Fortbildungs- und Vortragsangebot der Wettbewerbszentrale

Gut angenommen wurde im Berichtsjahr das Fortbildungsangebot der Wettbewerbszentrale im Immobiliensektor: Ein speziell für Immobilienmakler konzipiertes 3-stündiges Online-Seminar zu den wichtigsten Stolperfallen in der Werbung mit Verfahrensteil wurde gut besucht und anschließend als Inhouse-Veranstaltung von einer Industrie- und Handelskammer für eigene Mitgliedsunternehmen gebucht. Weitere Vortragstätigkeiten erfolgten für Mitglieder und Kammern, wie beispielsweise im Rahmen des Immobilienmaklertages der IHK Dresden im September 2022.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs

Frankfurt am Main e.V.

Tannenwaldallee 6

61348 Bad Homburg v. d. H.

Für den Inhalt verantwortlich:

Dr. Reiner Münker

Stand: 31. Dezember 2022