
Immobilienwirtschaft

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

Mehr als 300 Anfragen und Beschwerden mit Bezug zur Immobilienwirtschaft haben die Wettbewerbszentrale im Jahr 2015 beschäftigt. Die reinen Beratungsanfragen der Mitglieder machten dabei 20% der Fälle aus; bei den weiteren Fällen handelte es sich überwiegend um Beschwerden aus Wirtschaftskreisen zu Werbemaßnahmen von Immobilienmaklern. Nachdem sich diese Berufsgruppe im Jahr 2014 auf die neuen Regelungen zur Energieeinsparverordnung (EnEV) und zur Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie (VRRL) einstellen musste, erfolgte im Jahr 2015 eine weitere gesetzliche Änderung, die für die Vermarktung von Immobilien von Relevanz war: das sogenannte „Bestellerprinzip“. Diese relativ neuen Regelungen standen neben allgemeinen Fragen der Irreführung, zur Preiswerbung und zu weiteren wettbewerbsrechtlich relevanten Fragestellungen (z.B. TMG, RDG, AGB-Recht) im Berichtsjahr im Fokus der Arbeit der Wettbewerbszentrale.

Bestellerprinzip

„Bestellerprinzip“ ist das Wort, das – gemeinsam mit der „Mietpreisbremse“ – die Immobilienbranche in Aufruhr versetzt hat. Mit einem Federstrich hat der Gesetzgeber die Provisionspflicht des Mieters bei der Vermittlung von Wohnraum weitgehend abgeschafft und die Gegebenheiten auf dem Markt der Immobilienvermittlung damit grundlegend verändert. Nicht weni-

ge Makler sahen sich veranlasst, ihre Geschäftstätigkeit auf die Vermittlung von Haus- und Wohneigentum zu verlagern oder die Geschäftstätigkeit einzustellen (FAZ NET vom 06.12.2015). Zwei Makler haben sich mit Verfassungsbeschwerden an das Bundesverfassungsgericht gewandt.

Änderung des Wohnungsvermittlungsgesetzes

Das „Bestellerprinzip“ ist in dem neuen Absatz 1a in § 2 des Wohnungsvermittlungsgesetzes verankert und gilt seit dem 1. Juni 2015. Es bedeutet ein Provisionsverbot gegenüber dem Mieter, denn dem Makler wird untersagt, von ihm für die Vermittlung einer Wohnung eine Provision zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen. Ein Provisionsanspruch besteht ausnahmsweise, wenn der Makler ausschließlich aufgrund eines Suchauftrages des Wohnungssuchenden vom Vermieter einen Vermietungsauftrag einholt. Befand sich die Immobilie dagegen im Zeitpunkt des Suchauftrages bereits im Portfolio des Maklers, ist ein Provisionsanspruch ausgeschlossen. Die Wettbewerbszentrale hatte auf ihrer Internetseite über das Inkrafttreten der gesetzlichen Neuregelung informiert (Aktuelles vom 01.06.2015: „Bestellerprinzip“ für Immobilienmakler bei der Vermittlung von Mietwohnungen am 1. Juni 2015 in Kraft getreten, abrufbar unter: <https://www.wettbewerbszentrale.de/de/branchen/>

Immobilienwirtschaft/aktuelles/_news/?id=1538). Bis Jahresende 2015 gingen bei ihr ca. 60 Anfragen und Beschwerden zu dieser Thematik ein. Das macht rund 20% der Fälle aus dem Immobilienbereich aus. Anfang Dezember 2015 zog die Wettbewerbszentrale eine Zwischenbilanz (Pressemitteilung vom 01.12.2015: 6 Monate „Bestellerprinzip“: Wettbewerbszentrale zieht Zwischenbilanz zu Anfragen und Beschwerden über Immobilienwerbung, abrufbar unter: https://www.wettbewerbszentrale.de/de/presse/pressemitteilungen/_pressemitteilung/?id=269). Die Fallpraxis lässt sich wie folgt eingruppiert: Die zahlenmäßig größte Gruppe bildeten Fälle, in denen Makler es versäumt hatten, mit Einführung der Gesetzesänderung ihre im Internet veröffentlichten Angebote der neuen Rechtslage anzupassen. Dort fanden sich weiterhin Hinweise wie etwa „Die Maklercourtage beträgt 2,38 Kaltmieten inkl. 19% Mehrwertsteuer.“ Diese ursprünglich nicht zu beanstandende Aussage wurde über Nacht unzulässig. Die zweite Fallgruppe umfasste Sachverhalte, in denen Makler Mietwohnungen mit dem Hinweis anpriesen, die Vermietung sei für den Mieter „provisionsfrei“ oder „courtagefrei“. Bis zur Einführung des Bestellerprinzips waren derartige Vorteile Ausdruck der besonderen Preisgünstigkeit des Angebotes für die Wohnungsmieter. Seit dem 1. Juni 2015 bedeuten sie allerdings eine wettbewerbswidrige Irreführung wegen Werbung mit Selbstverständlichkeiten. Unter der Schlagzeile „Umgehung des Bestellerprinzips“ lässt sich die letzte und kleinste Kategorie mit unterschiedlichen Sachverhaltsgestaltungen zusammenfassen. Dabei handelte es sich um die Geltendmachung von Servicepauschalen wie z.B. eine Besichtigungspauschale.

Die allermeisten Wettbewerbsverstöße im Zusammenhang mit dem Bestellerprinzip konnten durch Abgabe strafbewehrter Unterlassungserklärungen ausgeräumt werden. In einem Fall musste Klage beim LG Stuttgart erhoben werden, über die am Jahresende allerdings noch nicht entschieden war (LG Stuttgart, Az. 11 O 236/15; D 1 0221/15). Einzelheiten zum Bestellerprinzip enthält der Beitrag von Nippe in NJW-aktuell, H. 10/2016, S. 14.

Preiswerbung bzgl. Maklercourtage

Das sogenannte Bestellerprinzip findet nur bei der Vermittlung von Wohnraum zur Miete Anwendung und hat insofern keine Auswirkung auf Provisionsansprüche des Maklers bei der Vermittlung von Kaufobjekten. Ob der Makler im letztgenannten Fall die Provision vom Käufer oder Verkäufer verlangt, ist eine Frage der Vereinbarung. Handelt es sich um ein provisionspflichtiges Angebot, das sich an Verbraucher richtet, ist bei der Werbung zwingend auf die Provisionspflichtigkeit hinzuweisen; andernfalls liegt ein Wettbewerbsverstoß vor, denn das Angebot erscheint in diesem Fall zu Unrecht besonders günstig. Die in diesem Zusammenhang bereits im Jahresbericht 2014 (siehe Seite 81) erwähnte Entscheidung des Landgerichts Berlin ist nach Rücknahme der Berufung der Gegenseite rechtskräftig geworden (LG Berlin, Urteil vom 17.12.2013, Az. 16 O 512/13; B 1 0322/13). Das Gericht sah in dem Verschweigen der Provisionspflichtigkeit des Angebots eine Irreführung durch Unterlassen. Unzureichend ist im Rahmen eines Exposés auch der alleinige Hinweis „mit Provision“. Erforderlich ist vielmehr, dass die Höhe angegeben wird (B 1 0074/15). Widersprüchliche und damit irreführende Angaben zur Provisionspflicht müssen ebenfalls unbedingt vermieden werden. In zwei Fällen wurde die Wettbewerbszentrale auf Internetpräsenzen hingewiesen, in denen seitens des Maklers auf eine Provisionsfreiheit hingewiesen wurde. In einzelnen Exposés befanden sich jedoch sehr wohl Hinweise auf eine vom Käufer zu zahlende Provision. Beide Unternehmen gaben die geforderte strafbewehrte Unterlassungserklärung ab (B 1 0011/15; B 1 0329/15).

Handelt es sich um ein für den Käufer provisionspflichtiges Angebot, ist ferner unbedingt darauf zu achten, dass die gesetzliche Mehrwertsteuer in die Courtage eingerechnet wird. In der Praxis wird die Courtage jedoch gelegentlich mit Hinweisen wie „zzgl. MwSt.“ angegeben. Diese Verstöße gegen die Preisangabenverordnung konnten außergerichtlich durch Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung beigelegt werden (B 1 0043/15; B 1 0051/15; B 1 0178/15; B 1 0329/15; D 1 0161/15; D 1 0212/15).

Preis der Immobilie

Das Motto „Aufmerksamkeit um jeden Preis“ kann für Unternehmen riskant sein. Als kontraproduktiv und unzulässig war jedenfalls die folgende Werbung zu bewerten: Bei einem Immobilienportal erschien ein Angebot mit der Beschreibung „Norwegen am wunderschönen Sognefjord! 55.000 €, 6 Zimmer, 160 m² Wohnfläche, 995 m² Grundstücksfläche“. Die Ernüchterung erfolgte beim Durchlesen des Exposés: der Preis bezog sich ausschließlich auf das Grundstück. Der Anbieter gab die geforderte Unterlassungserklärung ab (B 1 0299/15). Weniger einsichtig zeigte sich ein Immobilienmakler aus Berlin, der ebenfalls im Rahmen eines Immobilienportals folgende Angaben machte: „Ideal geschnittener 1.500 m² Baugrund in Traumlage...399.000 €, 280 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, 1.500 m² Grundstück, Haustyp Einfamilienhaus (freistehend)“. Der Objektbeschreibung war allerdings zu entnehmen, dass sich auch hier der Preis allein auf das Grundstück bezog. Das Landgericht Berlin bestätigte den von der Wettbewerbszentrale im Wege der einstweiligen Verfügung geltend gemachten Unterlassungsanspruch (LG Berlin, Beschluss vom 29.10.2015, Az. 16 O 438/15 – nicht rechtskräftig; B 1 0382/15). Nicht glaubwürdig und offensichtlich irreführend war in einem weiteren Fall die Werbung für eine Immobilie mit dem Hinweis „0 € Kaufpreis“. Die Angelegenheit wurde durch Abgabe einer Unterlassungserklärung außergerichtlich beigelegt (D 1 0362/15). Neben offensichtlich unrichtigen Preisangaben sind auch widersprüchliche Angaben zum Preis zu vermeiden. Als unzulässig wurde bewertet, dass ein Immobilienanbieter einerseits mit „Preis auf Anfrage“, an anderer Stelle jedoch mit einem Kaufpreis von 5 Euro warb. Auch hier wurde die Unterlassungserklärung abgegeben (D 1 0211/15). Soll eine Mietwohnung vermittelt werden, ist ferner die Regelung in § 6 Abs. 2, 2. Halbs. WoVermRG zu beachten. Nach dieser Bestimmung hat der Wohnungsvermittler neben Angaben zum Mietpreis der Wohnung auch darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind. Fehlt ein solcher Hinweis liegt ein Wettbewerbsverstoß vor (D 1 0161/15).

Finanzierungswerbung

Der Kauf einer Immobilie hängt in der Regel mit dem Erfordernis einer Fremdfinanzierung zusammen. Werden Finanzierungsangebote unterbreitet, müssen bestimmte Informationen zur Verfügung gestellt werden. Dies wird bei der Werbung jedoch nicht immer berücksichtigt: Ein in der Baubranche tätiges Unternehmen warb als Alternative zur Miete für den Erwerb eines Reihenmittelhauses mit dem Hinweis „Alternativ können Sie für z.B. 585,- monatlich – ohne Eigenkapital – ein Reihenmittelhaus in Debschwitz kaufen.“ Weitere Angaben erfolgten nicht. Wer jedoch gegenüber Letztverbrauchern für den Abschluss eines Kreditvertrages mit Zinssätzen oder sonstigen Zahlen wirbt, muss nach § 6a Abs. 1 Preisangabenverordnung (PAngV) unter anderem den Sollzinssatz, den Nettodarlehensbetrag und den effektiven Jahreszins angeben. Des Weiteren ist die Werbung nach § 6a Abs. 3 S. 1 PAngV mit einem Beispiel zu versehen, wobei die Kriterien für das Beispiel im Gesetz genau definiert sind. Diesen Anforderungen genügte die Finanzierungswerbung des Anbieters nicht, weshalb die Wettbewerbszentrale eine Abmahnung aussprach. Der Vorgang war zum Jahresende noch bei der Einigungsstelle anhängig (D 1 0243/15).

Energieeinsparverordnung

Bereits im Frühjahr 2014 trat eine Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft, die die Werbung für Immobilien betraf (Jahresbericht 2014, S. 79). Danach müssen öffentliche Ankündigungen für den Verkauf, die Vermietung, die Verpachtung und das Leasing von Immobilien bestimmte Angaben aus dem Energieausweis enthalten. Im Einzelnen sind dies die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis), den Energiebedarf bzw. 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). Diese sogenannten Pflichtangaben sind entbehrlich, wenn ein Energieausweis für das Gebäude noch nicht ausgestellt worden ist. Der Gesetzgeber setzte damit europarechtliche Vorgaben in nationales Recht um.

Auf die Abmahnung der Wettbewerbszentrale hin gab ein Unternehmen die Unterlassungserklärung ab, das in seiner Internetpräsentation Immobilien ohne die Pflichtangaben aus dem Energieausweis beworben hatte (D 1 0161/15). Zwei noch nicht rechtskräftige Gerichtsurteile lösten in diesem Bereich dann aber Irritationen aus. Sowohl das Landgericht Gießen (Urteil vom 11.09.2015, Az. 8 O 7/15) als auch das Landgericht Bielefeld (Urteil vom 06.10.2015, Az. 12 O 60/15) haben entschieden, dass Immobilienmakler nicht verpflichtet seien, die Angaben aus dem Energieausweis in ihre Werbung aufzunehmen. Der Gesetzgeber habe ausdrücklich nur Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber mit dieser Informationspflicht belastet und Makler gerade nicht (§ 16a Abs. 1 und 2 EnEV). Während das Landgericht Bielefeld den europäischen Rechtsrahmen nicht erwähnt, sieht das Landgericht Gießen seine Entscheidung damit in Einklang. Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Richtlinie 2010/31/EU) bestimme nicht, wer die Pflichtangaben in der Werbung nennen müsse. Der nationale Gesetzgeber könne den Kreis der Verpflichteten daher selbst festlegen.

Die noch nicht rechtskräftigen Entscheidungen der beiden Gerichte sehen sich durchaus Einwänden ausgesetzt. Richtig ist, dass die erwähnte EU-Richtlinie keine ausdrückliche Regelung über den Personenkreis trifft, dessen Werbung die Pflichtangaben aufweisen muss. Nach Artikel 12 Abs. 4 dieser Richtlinie haben die EU-Mitgliedstaaten jedoch sicher zu stellen, „dass bei Verkauf oder Vermietung ... in den Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in den kommerziellen Medien“ die betreffenden Informationen enthalten sind. Die EU-Vorgabe stellt nicht darauf ab, wer die Anzeige veröffentlicht. Zur Angabe verpflichtet sind nach Auffassung der Wettbewerbszentrale daher alle gewerblichen Anbieter von Immobilien und damit auch Makler. In Kenntnis dieser Entscheidungen sprach sie eine Abmahnung gegen ein Maklerunternehmen aus, das die Daten aus dem Energieausweis nur in seinem Internetauftritt aufgeführt hatte, sie in Zeitungsinserten für diese Immobilien – wohl aus Platzgründen – dagegen

nicht erwähnte. Das Verfahren war am Jahresende noch nicht abgeschlossen (D 1 0445/15). In ihrer Rechtsauffassung bestätigt sieht sich die Wettbewerbszentrale durch ein nicht rechtskräftiges Urteil des Landgerichts Tübingen (Urteil vom 19.10.2015, Az. 20 O 60/15). Dieses Gericht hat entschieden, dass auch Immobilienmakler den Anforderungen der Energieeinsparverordnung unterworfen seien. Informationspflichtiger und Haftungsadressat sei der Auftraggeber der Immobilienanzeige, unabhängig davon, ob er selbst Verkäufer der Immobilie sei oder den Verkauf vorbereitender und vermittelnder Makler. Jede andere Auslegung würde die Intention der EU-Richtlinie unterlaufen.

Maklerverträge im Fernabsatz

Nach der Umsetzung der europäischen Verbraucherrechte-Richtlinie (VRRL) in das deutsche Recht steht Verbrauchern ein Widerrufsrecht zu, wenn sie einen kostenpflichtigen Maklervertrag im Fernabsatz geschlossen haben, z. B. über das Internet. Der Makler ist verpflichtet, den Verbraucher über dieses Widerrufsrecht in seinen Einzelheiten zu informieren. Seit Inkrafttreten der Neuregelungen Mitte 2014 gehört zur Widerrufsbelehrung auch die Bereitstellung eines Muster-Widerrufsformulars. Der Verbraucher kann den Widerruf mit diesem Muster wirksam erklären, ist zu dessen Verwendung aber nicht verpflichtet. Der Unternehmer hingegen muss das Muster-Widerrufsformular den Verbrauchern in jedem Fall zur Verfügung stellen. In einzelnen Fällen hatten Makler diese Vorgabe nicht beachtet. Angesichts des eindeutigen Wettbewerbsverstößes gaben sie strafbewehrte Unterlassungserklärungen ab, mit denen die Streitigkeiten einvernehmlich beigelegt werden konnten (B 1 0320/15; D 1 0458/14).

Irreführende immobilien- und unternehmerbezogene Werbung

Anbieter von Immobilien nutzen zu Vermarktungszwecken immer häufiger Immobilienportale. Mit Suchfiltern

können die Nutzer dort unter anderem eine bestimmte Postleitzahl oder auch einen Ortsteil als Suchparameter eingeben, um passgenaue Trefferlisten mit den gewünschten Immobilien zu erhalten. Damit die Immobilie möglichst oft bei den Trefferlisten der Nutzer Eingang findet, stellen einzelne Makler ihre Immobilien irreführenderweise mit mehreren Postleitzahlen bzw. verschiedenen Ortsteilen in das Portal ein. Im Berichtsjahr hat das Landgericht Berlin auf Antrag der Wettbewerbszentrale entschieden, dass diese Vorgehensweise unlauter ist (LG Berlin, Beschluss vom 29.10.2015, Az. 16 O 438/15 – nicht rechtskräftig; B 1 O 382/15). Gegen ein weiteres Urteil, welches die Wettbewerbszentrale zur irreführenden Werbung mit falschen Stadtbezirken gewonnen hat, wurde Berufung eingelegt (LG Berlin, Urteil vom 04.08.2015, Az. 15 O 56/15; Berufung anhängig beim KG Berlin, Az. 5 U 115/15; B 1 O 462/14). In anderen Fällen wurden Unterlassungserklärungen unterzeichnet (B 1 O 173/15; B 1 O 251/15; B 1 O 369/15; D 1 O 071/15).

Als irreführende Vermarktungsstrategie anzusehen war ferner das Veröffentlichen eines Exposés, obwohl die beworbene Immobilie entgegen der Werbung bereits vermittelt war bzw. für die überhaupt kein Vermittlungsauftrag vorlag. Beide Unternehmen gaben die jeweils geforderte Unterlassungserklärung ab (B 1 O 148/15; B 1 O 310/15).

Anlass zur Beanstandung und zur Klage gab ein Handzettel, der folgenden handschriftlich aufgemachten Text aufwies und in private Briefkästen eingeworfen wurde: „Hallo lieber Nachbar, bei uns wurde bisher 2x eingebrochen. Wir bitten um Mithilfe und möchten unsere Nachbarn aufmerksam machen, damit der Fall nicht zur Serie wird. Mehr Infos unter *www.nachbar....net*. Danke und Gruß (Unterschrift)“. Entgegen des ersten Anscheins handelte es sich um eine Werbemaßnahme eines Maklers, der mit dem Handzettel auch auf ein neues Immobilienprojekt hinweisen wollte. Die Wettbewerbszentrale monierte die Werbung insbesondere unter dem Aspekt des Verschleierns des Werbecharakters und der Ausnutzung von Angst (LG Konstanz, Versäumnisurteil vom 25.11.2015, Az. 3-08 O 91/15 – nicht rechtskräftig; B 1 O 103/15). Es versteht sich von selbst, dass ein gewerbliches Angebot eines Maklers oder Bauträgers aus Irreführungsgesichtspunkten nicht mit dem Hinweis „von privat“ versehen werden darf. Ein so werbendes Unterneh-

men gab die geforderte Unterlassungserklärung ab (B 1 O 139/15).

Manche Maklerunternehmen wollen eine besondere Aufmerksamkeit auf sich lenken, indem sie auf eine Mitgliedschaft bei einem Immobilienverband hinweisen. Zwei Unternehmen machten ausdrücklich auf eine Mitgliedschaft beim Immobilienverband Deutschland (IVD) aufmerksam, eins sogar unter Verwendung des IVD-Logos, obwohl eine Mitgliedschaft bei dem genannten Verband nicht bestand. In beiden Fällen wurde eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgegeben, sodass die Einleitung gerichtlicher Schritte nicht erforderlich war (D 1 O 204/15; D 1 O 263/15). Ein anderes Unternehmen wollte durch die Abbildung mehrerer Fähnchen auf einer Landkarte den Eindruck vermitteln, als unterhalte es in den gekennzeichneten Orten jeweils Büros. Dies traf allerdings nur für einen Teil der markierten Orte zu, sodass eine Irreführung über die Größe und Bedeutung des Unternehmens vorlag. Die Unterlassungserklärung wurde abgegeben (D 1 O 194/15). Eine besondere Seriosität sollte einer Immobilie durch den Hinweis verliehen werden, dass die baulichen Gegebenheiten „den Anforderungen der Bundesvereinigung Deutscher Geld- und Wertdienste entspricht“. Tatsächlich lag jedoch zum Zeitpunkt der Werbung keine gutachterliche Prüfung oder Abnahme durch die Bundesvereinigung Deutscher Geld- und Wertdienste e.V. (BDGW) vor. Die Angelegenheit konnte durch Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung außergerichtlich beigelegt werden (B 1 O 383/15).

Tipp-Provisionen

Sogenannte Tipp-Provisionen bzw. Fälle der Laienwerbung lösen in der Immobilienwirtschaft nach wie vor Ärger unter Mitbewerbern aus. Darunter sind die Fälle zu verstehen, in denen der Makler einem Verbraucher die Auszahlung einer Prämie für den Fall verspricht, dass dieser als sogenannter Laienwerber im Bekanntenkreis eine Empfehlung ausspricht oder potentielle Verkäufer benennt und damit bei der Vermittlung einer Immobilie behilflich ist (siehe Jahresbericht 2014, S. 82). Zu beanstanden sind insbesondere Fälle der

verdeckten Laienwerbung, bei denen die Zahlung einer Provision nicht offengelegt wird. Deutlich wird dies durch Hinweise wie „Sie als Tippgeber müssen bei einer Kontaktaufnahme nicht durch uns genannt werden. Wir nehmen Ihren Hinweis auch gern diskret auf – so bleiben Sie auf Wunsch anonym.“ In allen beanstandeten Fällen wurden Unterlassungserklärungen abgegeben (B 1 0029/15; B 1 0118/15; B 1 0295/15; B 1 0320/15). In einem dieser Fälle erfolgte die Abgabe der Unterlassungserklärung allerdings erst, nachdem die Wettbewerbszentrale Hauptsacheklage beim Landgericht Berlin erhob. Das Verfahren wurde nach Übermittlung der Unterlassungserklärung übereinstimmend für erledigt erklärt (B 1 0118/15).

Verstöße gegen sonstige Vorschriften

Wettbewerbsrechtliche Nebengesetze spielen im Tagesgeschäft der Immobilienmakler ebenfalls eine Rolle. Zu nennen sind beispielsweise die in § 5 Telemediengesetz (TMG) geregelte Impressumspflicht im Onlinebereich sowie das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelte Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) können ebenfalls wettbewerbsrechtliche Konflikte entstehen: Die Erbringung von Rechtsdienstleistungen ist Immobilienmaklern nur dann gestattet, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild ihrer Branche gehört (§ 5 Abs. 1 S. 1 RDG). Vor diesem Hintergrund ist das Ausfüllen vorformulierter, im Handel erhältlicher Vertragsmuster unbedenklich. Darüber hinausgehende Vertragsgestaltungen oder Rechtsberatungstätigkeiten dürfen jedoch nicht erfolgen. Die Wettbewerbszentrale hat daher die Werbung „Wir helfen bei der Lösung schwieriger Immobilienprobleme; sei es bei baurechtlichen, erbaurechtlichen, oder anderen Übertragungsproblemen;...“ beanstandet. Das Unternehmen gab eine strafbewehrte Unterlassungserklärung ab (B 1 0008/15).

Ausblick 2016

Im Juli 2015 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) den Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter veröffentlicht. Mit diesem Gesetzesentwurf geht es insbesondere darum, einen Sach- und Fachkundenachweis für Immobilienmakler und -verwalter einzuführen, wie dies auch schon im Koalitionsvertrag vereinbart worden ist. Ein solcher Sach- und Fachkundenachweis wird bereits seit Jahren von vielen Immobilienverbänden gefordert. Kern des Gesetzesentwurfes ist eine Änderung des § 34c Gewerbeordnung (GewO): Zusätzlich zur bereits bestehenden Erlaubnisvoraussetzung soll für Immobilienmakler ein Sachkundenachweis und ein Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung eingeführt werden. Für den WEG-Verwalter soll erstmals eine Erlaubnispflicht in § 34c GewO verankert werden. Neue Regelungen für Mietverwalter sind nicht vorgesehen. Das Gesetzgebungsverfahren wird voraussichtlich im Jahr 2016 abgeschlossen sein; Verzögerungen können sich allerdings daraus ergeben, dass die EU-Kommission angekündigt hat, den Reformbedarf für freie Berufe zu prüfen, um einen leichteren Zugang für Mitbewerber aus anderen EU-Mitgliedstaaten zu ermöglichen.

Quelle: Auszug aus dem Jahresbericht der Wettbewerbszentrale 2015, im Volltext abzurufen unter www.wettbewerbszentrale.de