
Immobilienwirtschaft

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

Mehr Beratungsanfragen, ein erhöhtes Beschwerdeaufkommen, die Klärung offener Rechtsfragen sowie ein breites Angebot an Vorträgen und Seminaren im Bereich der Immobilienwirtschaft sind das Ergebnis der Tätigkeit der Wettbewerbszentrale in der Immobilienwirtschaft für das Jahr 2019. Konnten im Vorjahr noch rund 220 Vorgänge gezählt werden, waren es 2019 um die 330 Beschwerden und Anfragen, die die Wettbewerbszentrale erreichten. Das speziell für Immobilienmakler konzipierte Fortbildungsseminar der Wettbewerbszentrale wurde im Seminarprogramm des IVD Nord, des IVD Berlin-Brandenburg sowie des RDM Berlin Brandenburg fortgeführt. Hinzu kamen weitere Vorträge, unter anderem beim Norddeutschen Immobilientag in Hamburg. Die wichtigsten Fallgestaltungen aus dem Jahr 2019 werden nachfolgend skizziert:

Immobilienportale

Internetportale sind auch in der Immobilienwirtschaft etablierte Akteure und stehen seit einigen Jahren im Fokus wettbewerbsrechtlicher Überprüfungen durch die Wettbewerbszentrale. In den Jahresberichten 2017 (Seite 111) und 2018 (Seite 112) wurde bereits auf laufende Klageverfahren gegen Immobilienportale hingewiesen. Zwei Klageverfahren zu unterschiedlichen Fallgestaltungen konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden und haben für Klarheit in der Branche gesorgt:

In dem einen Klageverfahren ging es um Fragen der Transparenz: Ein Portal warb mit der Aussage „Sie suchen einen Immobilienmakler? Bei uns können Sie sich Ihren Makler unverbindlich empfehlen lassen – konkret für Ihre Immobilie“. Unstreitig war, dass das Portal zumindest von einem Teil der von ihm empfohlenen Makler eine Erfolgsprovision erhielt. Eine Aufklärung erfolgte jedoch nicht. Das Landgericht Hamburg ist der Auffassung der Wettbewerbszentrale gefolgt und hat die Werbung ohne aufklärenden Hinweis zur Provision als irreführend angesehen, denn die Werbung suggeriere zu Unrecht eine Maklerempfehlung, die nach sachlichen Kriterien und unbeeinflusst von finanziellen Erwägungen erfolge. Es liege auch ein Verstoß gegen § 5a Abs. 2 UWG vor, da es sich bei der mit den Maklern vereinbarten Erfolgsbeteiligungen um eine wesentliche Information handele, über die aufzuklären sei (LG Hamburg, Urteil vom 16. April 2019, Az. 406 HKO 13/19; B 1 0166/18, siehe auch News vom 10.05.2019, abrufbar unter https://www.wettbewerbszentrale.de/de/aktuelles/_news/?id=3194). In dem anderen nunmehr in zweiter Instanz abgeschlossenen Verfahren ging es um eine beanstandete Spitzenstellungswerbung eines Portals, welches mit den Aussagen „zum Bestpreis verkaufen“, „Bestpreis erreicht in 92 %“ sowie „schnell und zum besten Preis Ihre Immobilie verkaufen“ geworben hat. Das Kammergericht bestätigte die Entscheidung des Landgerichts Berlin und sah in den angegriffenen Werbeaussagen eine Täuschung durch eine unwahre Spitzenstellungsbehauptung. Denn der Anbieter könne keine Gewähr dafür bieten, tatsächlich höhere Preise als über den freien Markt, geschweige denn den höchsten Preis oder Bestpreis erzielen zu können. Auch die vom Por-

tal verwendete Formulierung „unabhängige Auswahl geprüfter Makler“ sei irreführend, wenn keine Prüfung anhand von Qualitätskriterien vorgenommen werde, sondern nur Einsicht in die vorgeschriebene Gewerbeurlaubnis sowie eine Überprüfung der vom Makler angegebenen Daten (Adresse, Telefonnummer, Umsatzsteuer-ID) erfolge. Als irreführend wurde auch die Bezeichnung als „Deutschlands größtes Empfehlungsnetzwerk“ angesehen (Kammergericht Berlin, Urteil vom 21.06.2019, Az. 5 U 121/18; B 1 0113/17, siehe auch News vom 17.07.2019, abrufbar unter https://www.wettbewerbszentrale.de/de/branchen/Immobilienwirtschaft/aktuelles/_news/?id=3230).

Verkauf zum Höchst- oder Bestpreis

Nicht nur Immobilienportale, sondern auch Immobilienmakler versprachen verkaufswilligen Immobilieneigentümern, eine Immobilie zum Höchst- oder Bestpreis verkaufen zu können. Verknüpft wurde die Werbeaussage teilweise mit Formulierungen wie „15% höhere Verkaufspreise“. Was tatsächlich als Höchst- oder Bestpreis bezeichnet werden kann, ist bei Immobilien jedoch nicht definierbar. So handelt es sich bei einer Immobilie um ein Unikat, weshalb Vergleichspreise nicht existieren. Welcher Kaufpreis im Einzelnen für eine Immobilie erzielt wird, hängt insbesondere von der Lage und dem Zustand der Immobilie und vom Verhältnis von Angebot und Nachfrage in der jeweiligen Region ab. Es ist somit naturgemäß nicht belegbar, dass die Nutzung der Dienstleistung eines bestimmten Portals oder eines Immobilienmaklers zur Erzielung eines Höchstpreises führt. Die Werbeaussage ist unter dem Aspekt einer Irreführung über den zu erzielenden Preis unzulässig. In der Regel gaben die in unzulässiger Weise werbenden Unternehmen die geforderte Unterlassungserklärung ab (z. B. B 1 0103/19; B 1 0123/19; B 1 0128/19; B 1 0137/19; B 1 0142/19; B 1 0194/19; B 1 0223/19; B 1 0261/19). In drei Fällen wurden im Berichtsjahr entsprechende Klagen erhoben. Zwei Klagen richten sich gegen Immobilienportale (B 1 0004/19; B 1 0138/19), ein weiteres Klageverfahren gegen ein bundesweit tätiges Immobilienbüro (B 1 0147/19). Die Verfahren waren zum Jahresende noch anhängig.

Das Bestellerprinzip und die Verteilung der Maklerkosten

Verstöße gegen das sogenannte Bestellerprinzip treten wie schon im Vorjahr nur noch selten auf. Es besagt, dass ein Immobilienmakler von einem Wohnungsmieter keine Provision verlangen kann, wenn er in Bezug auf die vermietete Wohnung bereits einen Vermittlungsauftrag vom Vermieter hatte. Im Berichtsjahr konnte für die Branche jedoch in zweiter Instanz geklärt werden, dass der früher übliche Hinweis „provisionsfrei“ für Mietwohnungen seit Inkrafttreten des Bestellerprinzips unzulässig ist. Das Brandenburgische Oberlandesgericht bestätigte die Entscheidung des Landgerichts Neuruppin und hat die Werbung eines Plattformbetreibers für „provisionsfreie Mietwohnungen“ als irreführende Werbung mit Selbstverständlichkeiten angesehen, denn mit Einführung des Bestellerprinzips dürfe dem Wohnungssuchenden bis auf wenige Ausnahmen keine Zahlungspflicht auferlegt werden. Die Provisionsfreiheit sei daher etwas Selbstverständliches (OLG Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019, Az. 6 U 54/18; B 1 0049/17, siehe auch die News vom 13.12.2019 unter https://www.wettbewerbszentrale.de/de/branchen/Immobilienwirtschaft/aktuelles/_news/?id=3292).

Die Frage nach der Verteilung der Maklerkosten wird in Zukunft auch außerhalb der Wohnmiete beim Immobilienkauf eine größere Rolle spielen: das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat im September 2019 einen Gesetzesentwurf vorgelegt, mit dem bundesweit einheitliche und verbindliche Regelungen zur Verteilung der Maklerkosten bei Immobilienkäufen geschaffen werden sollen. Details zur geplanten Regelung können der News vom 25.09.2019 entnommen werden: https://www.wettbewerbszentrale.de/de/branchen/Immobilienwirtschaft/aktuelles/_news/?id=3252. Die Bundesregierung hat den Gesetzesentwurf im Oktober 2019 beschlossen, so dass nun das parlamentarische Verfahren durchlaufen werden kann.

Sonstige Fälle

Neben den oben beschriebenen Fallgestaltungen lagen begründete Beschwerden zu Verstößen gegen die Preisangabenverordnung (z.B. „zzgl. MwSt.“; B 1 0042/19; B 1 0086/19) und das Rechtsdienstleistungsgesetz (z.B. „kostenlose Erstberatung“ im Zusammenhang mit uneinigen Erbengemeinschaften; B 1 0130/19) vor. In anderen Fällen wurden unzulässige Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen moniert (B 1 0088/19; B 1 0237/19; B 2 0348/19). Fälle der unzureichenden Kennzeichnung von Maklerangeboten als gewerbliche Anzeige wurden ebenfalls verfolgt (B 1 0086/19; B 2 0195/19; B 1 0448/17), ebenso falsche Angaben zur Lage der Immobilie (z. B. das Werben unter der Angabe einer falschen Postleitzahl; B 1 0109/19; B 1 0248/19; B 1 0257/19). In zahlreichen Fällen mussten Immobilienmakler schließlich daran erinnert werden, dass bei Erbpachtgrundstücken neben den Angaben zur verbleibenden Laufzeit des Erbbaurechts auch der Erbbauzins anzugeben ist. Es handelt sich um wesentliche Informationen im Sinne des § 5a Abs. 2 UWG (B 1 0087/19; B 1 0200/19; B 1 00247/19; B 1 0275/19; B 2 0127/19; B 2 0249/19).

Quelle: Auszug aus dem Jahresbericht der Wettbewerbszentrale 2019, im Volltext abzurufen unter www.wettbewerbszentrale.de