



Bielefelder

**BAURECHTSFORUM**



# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Dr. Mady Meiners



Bielefelder

**BAURECHTSFORUM**

# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Kurz zusammengefasst*

Wettbewerbsrecht auch von  
Immobilienmaklern zu  
beachten

1

Beispiele für zu beachtende  
Vorschriften

2

Weitreichende Konsequenzen  
bei Nichtbeachtung

3

Reaktionsmöglichkeiten, falls  
doch ein Verstoß vorliegt  
- taktische Vorgehensweise

4

# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG)*

- UWG regelt Verhaltensnormen zwischen Wettbewerbern
- soweit Vorschriften des UWG nicht eingehalten werden, hat Wettbewerber u.a. Unterlassungsanspruch aus § 8 Abs. 1 UWG

### Risiken

- Abmahnung (wegen Unterlassung)
- einstweilige Verfügung (wegen Unterlassung)
- Klage auf Unterlassung
- Klage auf Auskunft und/oder Schadensersatz



# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Wettbewerbsrecht: § 5 UWG*

### **Eine wettbewerbsrechtliche Verhaltensregel:**

keine irreführenden geschäftlichen Handlungen, § 5 UWG (hier durch **aktives Tun**)

### **§ 5 Irreführende geschäftliche Handlungen**

*(1) 1 Unlauter handelt, wer eine irreführende geschäftliche Handlung vornimmt, die geeignet ist, den Verbraucher oder sonstigen Marktteilnehmer zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte. 2 Eine geschäftliche Handlung ist **irreführend, wenn sie unwahre Angaben enthält oder sonstige zur Täuschung geeignete Angaben über folgende Umstände enthält:***

*1. die **wesentlichen Merkmale der Ware oder Dienstleistung** wie Verfügbarkeit, Art, [...], Verfahren oder Zeitpunkt der Herstellung, [...], Menge, Beschaffenheit, [...], geographische oder betriebliche Herkunft, [...];*

*[...]*

*3. die **Person, Eigenschaften oder Rechte des Unternehmers** wie Identität, Vermögen einschließlich der Rechte des geistigen Eigentums, den Umfang von Verpflichtungen, Befähigung, Status, Zulassung, Mitgliedschaften oder Beziehungen, Auszeichnungen oder Ehrungen, [...];*

# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Wettbewerbsrecht: § 5 UWG*

### UWG – Beispiele für irreführende Werbung

- Werbung mit unzutreffender geographischer Angabe, z. B. Bier gebraut in Bielefeld, obwohl in Herford gebraut
- Werbung mit Testergebnissen, z. B. Stiftung Warentest
- Angaben müssen **tatsächlich zutreffen**
- Werbung mit Superlativen: „der beste Makler in Bielefeld“  
- Nachweis, dass dieser Makler tatsächlich der beste in Bielefeld ist
- verunglimpfende Werbung, z. B. Herabsetzung anderer Mitbewerber

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *Wettbewerbsrecht: § 5a UWG – Irreführung durch Unterlassen*

Eine weitere wettbewerbsrechtliche Verhaltensregel: Irreführung durch Unterlassen, § 5a UWG

#### § 5a Irreführung durch Unterlassen

(1) [...]

(2) *1 Unlauter handelt, wer im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände dem Verbraucher eine wesentliche Information vorenthält,*

- 1. die der Verbraucher je nach den Umständen benötigt, um eine informierte geschäftliche Entscheidung zu treffen, und*
- 2. deren Vorenthalten geeignet ist, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte.*

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *Wettbewerbsrecht: § 5a UWG – Irreführung durch Unterlassen*

#### Als Vorenthalten gilt auch

1. das **Verheimlichen wesentlicher Informationen**,
2. die Bereitstellung wesentlicher Informationen in unklarer, unverständlicher oder zweideutiger Weise,
3. die nicht rechtzeitige Bereitstellung wesentlicher Informationen.
4. Als wesentlich im Sinne des Absatzes 2 gelten auch Informationen, die dem Verbraucher auf Grund unionsrechtlicher Verordnungen oder nach Rechtsvorschriften zur Umsetzung unionsrechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen.

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *Zu beachtende Vorschriften/Angaben*

- **Allgemeine Geschäftsbedingungen:** keine unwirksamen Klauseln
- **Widerrufsbelehrung:** muss inhaltlich vollständig und zutreffend sein
- **Impressumsangaben nach § 5 DDG (Digitale Dienste Gesetz neu):** müssen vorhanden und zutreffend sein
- **Datenschutzhinweise:** müssen vorhanden und zutreffend sein
- **Angaben zum Energieausweis nach § 87 GEG:** müssen inhaltlich vollständig sein

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *§ 87 GEG Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige*

(1) Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige **in kommerziellen Medien** aufgegeben und **liegt zu diesem Zeitpunkt** ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder **der Immobilienmakler**, wenn eine dieser Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

1. die **Art des Energieausweises**: Energiebedarfsausweis im Sinne von § 81 oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 82,
2. den im Energieausweis genannten **Wert des Endenergiebedarfs** oder des **Endenergieverbrauchs** für das Gebäude,
3. die im Energieausweis genannten **wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes**,
4. bei einem Wohngebäude das im Energieausweis genannte **Baujahr** und
5. bei einem Wohngebäude die im Energieausweis genannte **Energieeffizienzklasse**.

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *§ 87 GEG Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige*

(2) Bei einem Nichtwohngebäude ist bei einem Energiebedarfsausweis und bei einem Energieverbrauchsausweis als Pflichtangabe nach Absatz 1 Nummer 2 der *Endenergiebedarf* oder *Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen*.

(3) [...]

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *Immobilienanzeigen vor und nach § 87 GEG*

Wie wirken sich die Angaben nach § 87 GEG auf die Gestaltung einer Immobilienanzeige aus?

#### vorher

Bielefeld 80 m<sup>2</sup>, zentral, 3 Zi.  
im 1.OG, Nähe Altstadt, ruhig,  
mit Balkon, TG-Parkplatz,  
EBK, KP: 150.000,- €,

Muster-Immobilien-GmbH  
0521/11111

#### nachher

Bielefeld 80 m<sup>2</sup>, zentral, 3 Zi.  
im 1.OG, **Baujahr: 2000**, Nähe  
Altstadt, ruhig, mit Balkon,  
TG-Parkplatz, EBK, **Gas-**  
**Heizung, Bedarfsausweis mit**  
**Endenergie, 123 kWh/(m<sup>2</sup>a),**  
**Klasse B**, KP: 150.000,- €,

Muster-Immobilien-GmbH  
0521/11111

Nr.4

Nr. 3

Nr. 1

Nr. 2

Nr. 5

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung*

Was passiert, wenn die Pflichtangaben nach  
§ 87 Abs. 1 GEG nicht genannt worden sind



# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs*

### 1 Abmahnung

Abmahnung und Aufforderung zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungs- und Verpflichtungserklärung sowie Erstattung von Abmahnkosten

**Inhalt der Abmahnung: Darlegung der Voraussetzungen des Verstoßes und des Unterlassungsanspruchs**

- Wettbewerbsverhältnis: entweder anderer Makler oder (häufiger) abmahnbefugte Verbände (z.B. Deutsche Umwelthilfe, Verband Sozialer Wettbewerb)
- Vorgeworfener Verstoß ➡ Irreführung durch Unterlassung  
gem. § 5a UWG oder Rechtsbruch nach § 3a UWG wg. Verletzung des § 87 GEG
- Wiederholungsgefahr: liegt vor, wenn **keine strafbewehrte Unterlassungs- und Verpflichtungserklärung abgegeben** wird

# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs*

### 1 Abmahnung

- Wichtig: allein Abstellen des Verstoßes reicht **nicht**, also schlichtes „nicht mehr Schalten“ der Immobilienanzeige nicht ausreichend
- Wiederholungsgefahr kann **nur** durch Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungs- und Verpflichtungserklärung ausgeräumt werde

### Unterlassungs- und Verpflichtungserklärung

- meistens vorformulierte Unterlassungserklärung in Abmahnung (eigene Formulierung möglich und auch fast immer sinnvoll und angebracht)

# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs*

### 1 Abmahnung

#### Vertragsstrafe

- Unterlassungserklärung **muss** Vertragsstrafe enthalten (sonst entfällt Wiederholungsgefahr nicht!)
- Vorformulierte Unterlassungserklärung enthält fast immer feste, betragsmäßige, zu hohe Vertragsstrafe (z.B. 5.000 €)
  - nachteilig, da nur eine **angemessene** Vertragsstrafe gezahlt werden muss
  - Fester Betrag wird dem Einzelfall nicht gerecht und kann später auch nicht mehr der Höhe nach vor Gericht angegriffen werden
  - Daher Verwendung des sog. **Hamburger Brauchs**: Höhe der Vertragsstrafe wird in das Ermessen des Abmahnenden gestellt, kann aber vom Abgemahnten vor Gericht auf Angemessenheit überprüft werden

➔ Anreiz für Abmahnenden, zu hohe Vertragsstrafe zu fordern deshalb geringer

# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Folgen der Abgabe der Unterlassungserklärung*

### 1 Abmahnung

soweit und sobald Unterlassungserklärung abgegeben, darf kein weiterer Verstoß erfolgen

Falls dennoch erneut gegen die Informationspflicht gem. § 87 GEG verstoßen wird, ist die Vertragsstrafe aus der Unterlassungserklärung verwirkt, d.h. sie muss **an den Wettbewerber** (den Abmahnenden) für jeden Verstoß gezahlt werden

➔ Gibt dem Wettbewerber einen enormen Anreiz, den Abgemahnten immer wieder zu überprüfen, ob er gegen die Unterlassungsverpflichtung verstößt

- Daher ist mit weiteren Abmahnungen zu rechnen
- Erfordert erhöhte Aufmerksamkeit, dass Pflichtangaben aus § 87 GEG nicht noch einmal vergessen werden

# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Abmahnkosten*

### 1 Abmahnung

Abmahnkosten werden regelmäßig in der Abmahnung gefordert

Wettbewerber hat **Anspruch auf Erstattung** der Abmahnkosten aus § 13 Abs. 3 UWG

### Höhe der Abmahnkosten

Bei Einschaltung eines Rechtsanwalts: **1,3 Geschäftsgebühr aus dem Gegenstandswert** (häufig mindestens 10.000 € Geschäftswert)

- Bei 10.000 € Geschäftswert entspricht dies einer Gebühr in Höhe von 973,66 € (inkl. USt.)
- Auch **Umsatzsteuer** ist nach Urteil des Bundesfinanzhofs **trotz Vorsteuerabzugsberechtigung** zu ersetzen

Bei Verbänden: aktuell zwischen 200 bis 300 €, soweit Verband selbst abmahnt

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung*

#### 2 Erlass einer einstweiligen Verfügung

#### Wenn keine Unterlassungserklärung abgegeben wird

kann Wettbewerber in einem Zeitraum von ca. 4 Wochen nach Entdeckung des Verstoßes Antrag auf **Erlass einer einstweiligen Verfügung** stellen

- bei manchen Gerichten ist die sog. Dringlichkeitsfrist auch länger, z.B. 5 oder 6 Wochen

#### Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes

d.h. schnelle, aber nur vorläufige Entscheidung (1 – 3 Wochen), häufig ohne mündliche Verhandlung

Im Anschluss muss Abgemahnter entweder sog. **Abschlussklärung** abgeben, dass er die einstweilige Verfügung als rechtskräftig anerkennt

oder sog. **Hauptsacheklage** auf Unterlassung („normales“ Gerichtsverfahren)

➔ löst weitere Kosten aus, die vom Unterliegenden zu tragen sind

# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung*

2 Erlass einer  
einstweiligen  
Verfügung

### Sofortige Unterlassungspflicht

mit Erlass und Zustellung der einstweiligen Verfügung ist Verstoß **ab sofort** zu unterlassen

### Ordnungsgeld

soweit anschließend erneut gegen die Informationspflichten aus § 87 GEG verstoßen wird, kann das Gericht auf Antrag des Wettbewerbers ein **Ordnungsgeld** verhängen (bis 250.000 €), das **an die Staatskasse** (nicht an den Wettbewerber) zu zahlen ist

➔ Anreiz des Wettbewerbers (des Abmahnenden), den Abgemahnten wegen erneuter Verstöße zu kontrollieren ist in dieser Konstellation wesentlich geringer, da die Vertragsstrafe nicht in „seine eigene Tasche“, sondern an die Staatskasse geht

# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Klage auf Unterlassung*

### 3 Unterlassungs- klage

#### **Klage auf Unterlassung und i.d.R. Erstattung der Abmahnkosten**

soweit kein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gestellt oder der Unterlassungsschuldner keine Abschlusserklärung abgegeben hat

#### **Sofortige Unterlassungspflicht**

Nach Verkündung des Urteils sind die Pflichtangaben aus § 87 GEG **ab sofort** zu beachten

#### **Ordnungsgeld**

soweit anschließend erneut gegen die Unterlassungsverpflichtung verstoßen wird, ist auf Antrag die Verhängung eines **Ordnungsgeldes** (bis 250.000 €) möglich

**LG Bielefeld** hat zuletzt regelmäßig Ordnungsgeld in Höhe von 3.000 € festgesetzt

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *Klage auf Unterlassung*

3 Unterlassungs-  
klage

#### **Streitwert**

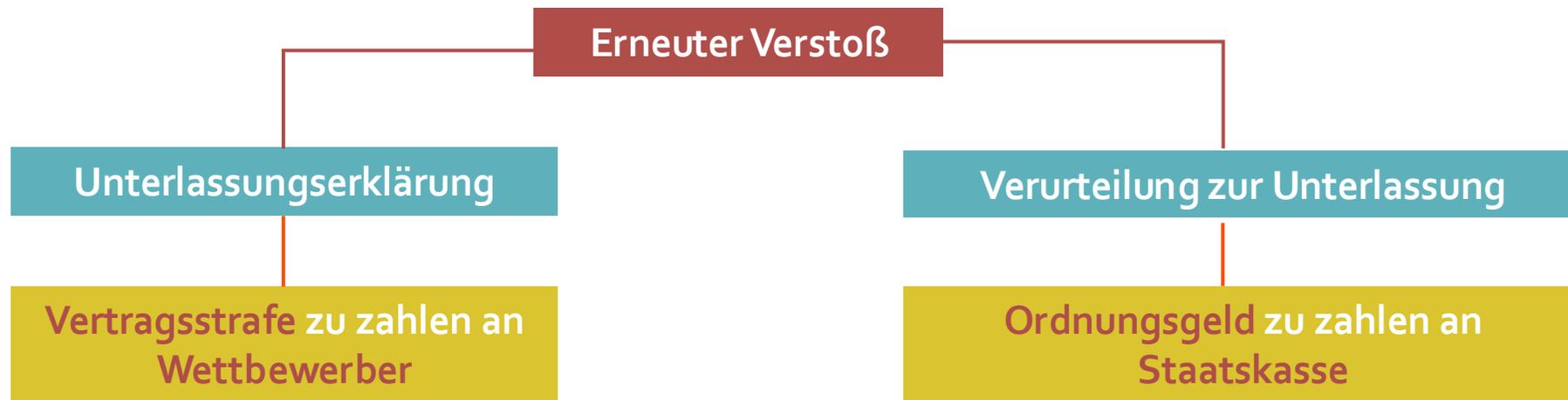
bei Verstößen gegen Informationspflichten nach § 87 GEG häufig auf **30.000 €** vom Gericht festgelegt (entspricht Verfahrenskosten von ca. 7.000 € bei vollständigem Unterliegen)



# Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

## *Taktisches Verhalten nach Abmahnung*

Unterschiedliche Rechtsfolgen von abgegebener Unterlassungserklärung und Verurteilung zur Unterlassung (einstweiliger Verfügung oder Unterlassungsklage) lassen Spielraum für taktisches Verhalten



Damit man sich der ständigen Kontrolle auf weiteres Fehlverhalten des Wettbewerbers entzieht und um bei erneutem Verstoß nicht eine Vertragsstrafe an den Wettbewerber zahlen zu müssen, oft taktische Variante, trotz eindeutigen Verstoßes, **keine Unterlassungserklärung** abzugeben, sondern **sich verklagen zu lassen**

## Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

### *Taktisches Verhalten nach Abmahnung*

Sollte es zur Klage und Verurteilung kommen, droht bei **erneutem Verstoß** Ordnungsmittelantrag und Festsetzung eines **Ordnungsgeldes** (aber: zu zahlen an die Staatskasse, mindestens ca. 3.000 €)

Für den Fall der Klage muss nicht das gesamte Verfahren geführt werden: es gibt die Möglichkeit, durch **Anerkenntnis oder Versäumnisurteil** Anwalts- und Gerichtsgebühren einzusparen (nur bei eindeutigem Verstoß)

➔ **aber:** im Ergebnis **teurer** als Abgabe der Unterlassungserklärung

Anwaltliche Beratung sinnvoll und bei Streitwert **über 5.000 €** für die Vertretung vor Gericht auch erforderlich



## Dr. Mady Meiners

Rechtsanwältin

Fachanwältin für gewerblichen Rechtsschutz

---

Tel. +49 (0) 521 / 91414-18

[m.meiners@streitboerger.de](mailto:m.meiners@streitboerger.de)