



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.



Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Dr. Mady Meiners Petermann



Bielefelder
BAURECHTSFORUM

eine Initiative von
STREITBÖRGER.



Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Kurz zusammengefasst

Wettbewerbsrecht auch von
Immobilienmaklern zu
beachten

1

Beispiele für zu beachtende
Vorschriften –
Barrierefreiheitsgesetz,
unerwünschte E-Mail-Werbung,
Gebäudeenergiegesetz

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
- Werbung mit Superlativen: „der beste Makler in Bielefeld“

→ Soweit mit bestimmten Angaben geworben wird, müssen diese auch **tatsächlich zutreffen** (der Nachweis muss erbracht werden können)



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
- **Barrierefreiheitsgesetz**
- **Datenschutzhinweise:** müssen vorhanden und zutreffend sein
- **Angaben zum Energieausweis nach § 87 GEG:** müssen inhaltlich vollständig sein



Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Barrierefreiheitsgesetz

Seit 28.06.2025 in Kraft

Anwendungsbereich:

Das Gesetz gilt gem. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BFSG unter anderem für **Dienstleistungen im elektronischen Geschäftsverkehr** (E-Commerce), die für Verbraucher nach dem 28. Juni 2025 erbracht werden.

- § 3 Abs. 1 BFSG: Produkte und Dienstleistungen müssen barrierefrei sein.
- barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, **ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar** sind.

Ausnahme:

Keine Pflicht für Kleinstunternehmen

- Als Kleinstunternehmen gem. § 2 Nr. 17 BFSG: Unternehmen, das weniger als zehn Personen beschäftigt und das entweder einen Jahresumsatz von höchstens 2 Millionen Euro erzielt oder dessen Jahresbilanzsumme sich auf höchstens 2 Millionen Euro beläuft.



Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Barrierefreiheitsgesetz

Was ist zu beachten:

- Sprachniveau, das Inhalte klar und nachvollziehbar vermittelt (empfohlen B1 – B2 gemäß Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen),
 - logisch gegliederte Informationsstruktur,
 - kurze, aktive Sätze sowie der Verzicht auf unnötig komplexe Fachsprache,
 - konsistente visuelle Gestaltung mit ausreichendem Kontrast und semantischer Gliederung,
- Bei Dokumenten oder Formularen beeinträchtigen fehlende semantische Strukturierungen (z.B. durch Überschriften, Listen, Tabellen), unzureichende Kontraste oder eine unklare Textgestaltung die barrierefreie Zugänglichkeit



Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Barrierefreiheitsgesetz: Empfehlungen

Vergrößerung:

Der Text sollte um 200% vergrößert werden können, ohne dass die Benutzerfreundlichkeit der Website beeinträchtigt wird.

Schriftgröße:

Bei Drucksachen mindestens 12 Punkt, bei Sehbehinderung kann Großdruck mit mindestens 16 Punkt erforderlich sein.

Bei Webseiten Grundschriftgröße von mindestens 16 Pixel für den Fließtext; maßgeblich ist aber vor allem die Möglichkeit, den Text auf 200% vergrößern zu können

Ausreichender Kontrast:

Schrift mit deutlichem Kontrast zum Hintergrund, um die Lesbarkeit zu gewährleisten.

Sprache:

einfache, klare Sätze, ohne komplizierte Fachsprache

→ **Abzuwarten, ob Abmahnungen wegen Nichtbeachtung der Vorschriften des BFSG kommen**



Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Unerwünschte E-Mail-Werbung, § 7 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 UWG

Aktuell Abmahnungen im Umlauf wegen unerwünschter E-Mail-Werbung

Vorherige ausdrückliche Einwilligung des Adressaten notwendig

Ausnahmsweise zulässig, wenn:

- im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Ware oder Dienstleistung Kunde E-Mail-Adresse angegeben hat
- die Adresse zur Direktwerbung für eigene ähnliche Waren oder Dienstleistungen verwendet wird,
- der Kunde der Verwendung nicht widersprochen hat und
- zuvor klarer und deutlicher Hinweis erfolgt ist, dass der Verwendung jederzeit widersprochen werden kann



Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Unerwünschte E-Mail-Werbung: Was wird gefordert?

Forderungen von Abmahnkosten zu einem Streitwert von 3.000 € (ca. 389 €)

- Streitwert von 3.000 € wurde von den Gerichten bestätigt
- Abmahnkosten in der Höhe regelmäßig berechtigt

Pauschaler Schadensersatz von 300 Euro

- Pauschaler Schadensersatz kann so nicht gefordert werden
- Gerichte sprechen eher geringe Beträge zu: z.B. 25 Euro, zumindest muss dargelegt werden, worin der Schaden bestand (vom Einzelfall abhängig)

Bei Abmahnung besteht Verhandlungsspielraum über Schadensersatz (im Gesamtpaket auch über Abmahnkosten)

Vermutung: aufgrund des geringen Streitwertes ist Klage auf den nicht gezahlten Restbetrag eher unwahrscheinlich



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?

Immobilienanzeigen vor und nach § 87 GEG

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

vorher

Bielefeld 80 m², 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 m², zentral, 3 Zi.
im 1.OG, **Baujahr: 2000**, Nähe
Altstadt, ruhig, mit Balkon,
TG-Parkplatz, EBK, **Gas-**
Heizung, Bedarfsausweis mit
Endenergie, 123 kWh/(m²a),
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?

Neubauten

Was gilt für Neubauten?

Auch hier werden fehlende Angaben abgemahnt, obwohl noch kein Energieausweis vorliegt

Pflichtangaben müssen zum Zeitpunkt der Immobilienanzeige vorliegen

- Wenn kein Energieausweis vorhanden ist, weil der Bau noch nicht abgeschlossen ist, ist keine Angabe möglich
- Aber: nur das tatsächliche Fehlen des Ausweises mangels Abschlusses der Bauarbeiten kann von Pflichtangaben befreien; der Umstand, dass der Makler den Energieausweis nicht hat, er aber vorliegt, reicht nicht aus

In solchen Fällen konnte Abmahnungen zurückgewiesen werden



Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung

Was passiert, wenn Makler gegen
Wettbewerbsrecht verstoßen





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 ➡ z.B. 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 werden

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 Unterlassungspflicht 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 konkrete Erfüllung der Pflicht 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 1.032,44 € (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 (Landgericht Bochum: 4 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. **Abschlussserklärung** 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 verletzten Vorschriften **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 bei Verstößen gegen die Pflichtangaben aus § 87 GEG regelmäßig Ordnungsgeld in Höhe von 3.000 € festgesetzt



Wettbewerbsrecht für Makler – was ist zu beachten?

Klage auf Unterlassung

3 Unterlassungs-
klage

Streitwert

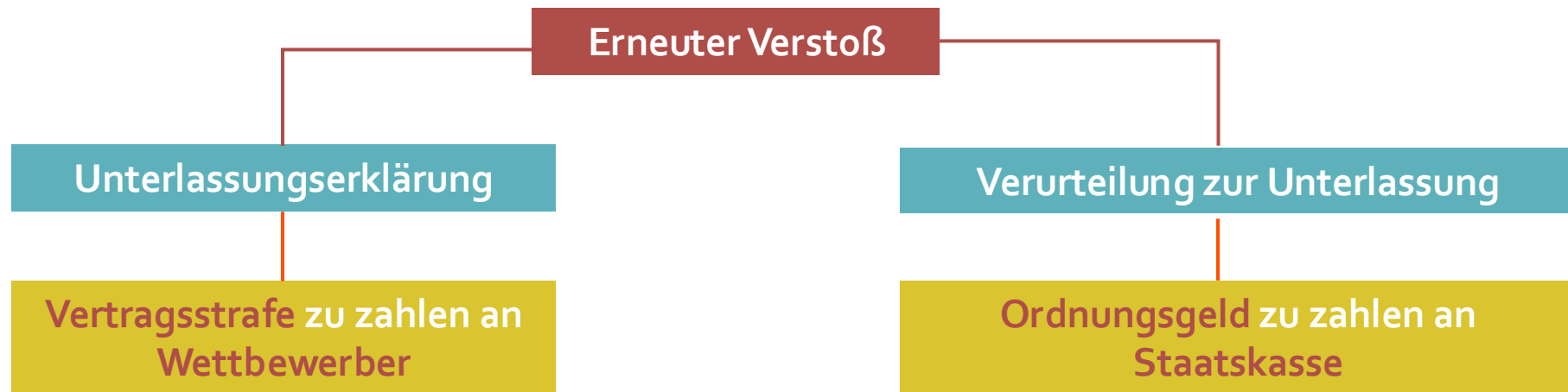
bei Verstößen gegen Informationspflichten nach § 87 GEG häufig auf **30.000 €** vom Gericht festgelegt (entspricht Verfahrenskosten von ca. 8.350 € bei vollständigem Unterliegen)



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 € bei Verstößen gegen § 87 GEG)

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 Petermann

Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für gewerblichen Rechtsschutz

Tel. +49 (0) 521 / 91414-18
m.meiners@streitboerger.de



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.