

Wettbewerbsrecht, Werberecht: Haftungsfallen bei der Immobilienvermittlung

17. September 2012: Impressumspflichten, Preisangabenverordnung und andere rechtliche Anforderungen

Ob Werbeanzeigen im Immobilienteil der Zeitung oder im Internet, Werbebanner oder die eigene Homepage – Werbung ist wichtig, aber dabei müssen auch zahlreiche gesetzliche Vorgaben eingehalten werden. Gerade wenn man sich mit der Werbung ins Internet begibt, ist die Gefahr, dass Konkurrenten oder gewerbliche Abmahner Rechtsverstöße entdecken, besonders groß. In der Praxis ist es so meist schwierig, allen Anforderungen gerecht zu werden.

Bei der Bewerbung von Immobilien müssen viele gesetzliche Regelungen beachtet werden, die den Wohnungs- oder Häuserinteressenten schützen sollen. Einige Gesetze sind versteckt oder wenig geläufig. Werden diese allerdings nicht beachtet, droht schnell eine wettbewerbsrechtliche Abmahnung. Im Folgenden werden Ihnen die wichtigsten Regelungen und Problemkreise hier kurz vorgestellt:

Die Impressumspflicht nach § 5 Telemediengesetz

Viele Fehler unterlaufen nicht nur Immobilienanbietern bereits beim Erstellen des Impressums ihres Internetauftritts. Das Impressum muss sich hier direkt an die Vorgaben des § 5 Telemediengesetzes halten. Demnach sind insbesondere richtige und umfassende Angaben zu Name und Anschrift des Unternehmens, zur schnellen und unmittelbaren Kontaktaufnahme sowie zu Handelsregister, Steuernummer und Aufsichtsbehörde, etc. unentbehrlich.

Neue Informationspflichten nach der DL-Informationsverordnung

Die Verordnung über Informationspflichten für Dienstleistungserbringer (DL-InfoV) verlangt neben an das Telemediengesetz angelehnte Vorgaben noch weitere Informationen vom Anbieter, bevor es überhaupt zu einem Vertragsabschluss kommt.

Demnach muss Kunden vorab mitgeteilt werden, ob eine Vermögensschadenversicherung bzw.

Berufshaftpflichtversicherung des Immobilienmaklers besteht. Auf Nachfrage des Kunden muss der Anbieter offen legen, ob er sich bestimmten Verhaltensregelungen unterworfen hat und wenn ja, darf eine Fundstelle, wo der Verhaltenskodex einsehbar ist, nicht fehlen. Sofern der Interessent sich erkundigt, ist auch ein Verweis auf außergerichtliche Schlichtungsstellen durch die DL-InfoV vorgeschrieben.

Pflichtangaben nach § 6 II Wohnungsvermittlungsgesetz

Das Wohnungsvermittlungsgesetz stellt eine eher unbekannte Regelung dar, die aber beachtet werden sollte. So verlangt § 6 Abs. II WoVermG, dass Vermittler in Zeitungsangeboten, aber auch online, ihren Namen unter Hinweis auf ihre Vermittlungseigenschaft angeben. Auch muss hingewiesen werden, ob eventuell zusätzliche Leistungen des Vermittlers, wie Provision oder ähnliches, extra vergütet werden. Die Höhe der Miete muss in jedem Fall konkret beziffert werden.

Der konkrete Endpreis ist wichtig - § 1 Preisangabenverordnung

Auch die Preisangabenverordnung birgt ihre Tücken. So stolpern viele bereits bei § 1 PAngV, der die Angabe eines Endpreises verlangt. Richtigerweise genügt hier der einfache Kauf- oder Mietpreis nicht. Vielmehr müssen auch die Umsatzsteuer und alle weiteren Preisbestandteile mit in den Preis eingeschlossen sein. Nur eventuelle Rabatte dürfen bei der Angabe des Endpreises unberücksichtigt bleiben. Beispielhaft liegt ein Verstoß gegen die Preisangabenverordnung bereits vor, wenn zwar der Preis eines angebotenen Einfamilienhauses inklusive Umsatzsteuer und weiterer Preisbestandteile angegeben wird, aber ein Preis für das dazugehörige Grundstück fehlt.

Keine Irreführungen und unzulässige Werbung - §§ 3, 4, 5, 5a, 7 UWG

Auch im Immobilienbereich ist an spezielle Verbote aus dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb zu denken. § 7 UWG verbietet so zum Beispiel die Telefon- und Faxwerbung, ohne vorher eine Einwilligung des Verbrauchers oder Adressaten eingeholt zu haben. Auch die Werbung per Email ist ohne Einwilligung nicht zulässig, es sei denn, es greift eine Ausnahme des § 7 Abs. III UWG. So ein Fall liegt zum Beispiel vor, wenn ein Unternehmer im Zusammenhang mit einem vorherigen Kauf die Emailadresse seines Kunden bereits bekommen hat.

Hinsichtlich des § 5 und § 5a UWG müssen Immobilienmakler auf der Hut sein, dass trotz Konkurrenzdruck zwischen den vielen Anbietern, Angaben nicht verschleiert und beschönigt

werden. Werden zum Beispiel Angaben zur Tätigkeit als Makler oder der Provisionshöhe nicht eindeutig klar formuliert, drohen Abmahnungen mit Unterlassungsansprüchen insbesondere durch Mitkonkurrenten oder Verbraucherverbände.

Beachtung von Urheberrechten bei Fotos, Texten, Grundrissen

Ebenso darf der urheberrechtliche Schutz von Gebäudefotografien, Bildern von Wohnungen oder Grundstücken, aber auch von Stadtkartenausschnitten nicht vergessen werden. Diese exemplarisch aufgezählten Werke unterfallen dem Urhebergesetz und können grundsätzlich nicht ohne Lizenz oder Absprache mit dem Ersteller genutzt werden. Selbst wenn Bilder, Texte oder Karten zulässigerweise genutzt werden, muss stets der Urheber bei Nutzung der Abbildungen genannt werden.

Das gilt natürlich nicht nur für die Homepage, sondern zum Beispiel auch für die Erstellung von Exposés

Rechtstipp:

Oftmals ist ein vorheriger Check von Homepage, Werbung und Impressum durch einen Rechtsanwalt sinnvoll und sollte in Anbetracht der Konsequenzen, wie Abmahnungen, Schadensersatz- und Unterlassungsforderungen, auch nicht gescheut werden.

Sollten Sie wegen angeblicher Rechtsverletzungen eine Abmahnung erhalten, bewahren Sie Ruhe und holen Sie sich rechtlichen Rat.

Mehr Informationen zum Thema Urheberrecht, Wettbewerbsrecht und Internetrecht:

<http://www.urheberrecht-Leipzig.de>

Ihr Ansprechpartner im Wettbewerbsrecht, Medienrecht in Leipzig: Rechtsanwalt Alexander Grundmann, LL.M.

Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht

Urheberrecht, Medienrecht, Gewerblicher Rechtsschutz, Markenrecht

GrundmannHäntzschel Rechtsanwälte Leipzig

**GRUNDMANN
HÄNTZSCHEL
RECHTSANWÄLTE**

Gustav-Adolf-Straße 17
04105 Leipzig
Telefon: 0341/2 15 39 46
Telefax: 0341/2 15 39 84
post@hgra.de
www.hgra.de

<https://www.hgra.de>

Telefon: 0341/22 54 13 82

<http://www.urheberrecht-leipzig.de/Werberecht.html>