

Landgericht Leipzig: Was gehört ins Impressum eines Immobilienmaklers?

Leipzig, 2. 10. 2014

Die Anforderungen an das Impressum bei gewerbsmäßigen Internetseiten beschäftigen immer wieder die Gerichte. Das Landgericht Leipzig entschied im Juni 2014, was im einwandfreien Impressum eines Immobilienmaklers als erlaubnispflichtigem Betrieb konkret stehen muss. Außerdem klärte es auch die Voraussetzungen, um überhaupt erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nachgehen zu dürfen.

Anforderungen an Immobilienmakler im Wettbewerbsrecht

Zuständige Aufsichtsbehörde im Impressum?

Eine Immobilienmaklerin hatte eine Konkurrentin abgemahnt, weil diese in ihrem Impressum nicht die zuständige Aufsichtsbehörde angegeben hatte. Darin sah die Maklerin einen Verstoß gegen § 4 Nr. 11 UWG (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb), weil die Impressumspflicht nach § 5 des Telemediengesetzes eine den Wettbewerb regelnde Vorschrift ist.

Ohne Erlaubnis auch keine Immobilienmaklertätigkeit?

Außerdem beanstandete die klagende Immobilienmaklerin, dass ihrer Konkurrentin von der Aufsichtsbehörde keine Erlaubnis dafür erteilt wurde, als Immobilienmaklerin aufzutreten. Da der Tätigkeit eines Immobilienmaklers gemäß § 34c GewO nur mit einer entsprechenden Erlaubnis von der zuständigen Aufsichtsbehörde nachgegangen werden darf, verlangte die Maklerin von ihrer Konkurrentin, auch die Tätigkeit als Immobilienmaklerin selbst zu unterlassen. Die Konkurrentin bezeichnete sich außerdem selbst als Diplom- Betriebswirtin und geprüfte Immobilienmaklerin, obwohl sie die Prüfungen nicht abgelegt hatte, die für beide Titel notwendig sind.

Wettbewerbsverstöße des Immobilienmaklers

Bei Immobilienmaklern muss auch Aufsichtsbehörde genannt sein

§ 5 Abs. 1 Nr. 3 des Telemediengesetzes schreibt eindeutig vor, dass bei zulassungspflichtigen Berufen auch die zuständige Aufsichtsbehörde im Impressum zu nennen ist. Das Gericht stellte zusätzlich noch klar, dass bei Immobilienmaklern nicht nur die zuständige Aufsichtsbehörde, sondern dazu noch deren Kontaktdaten im Impressum stehen müssen. Für den Besucher der Internetseite ist es wichtig, im Falle einer Beschwerde schnell eindeutig herausfinden zu können, welche Aufsichtsbehörde zuständig ist und wie er sie kontaktieren kann.

Auch an der Interpretation des § 5 Telemediengesetz als wettbewerbsregelnde Vorschrift hatte das Gericht keinen Zweifel. Wer als Gewerbetreibender gegen Impressumspflichten des Telemediengesetzes verstößt, begeht auch gleichzeitig einen Wettbewerbsverstoß, weil er dem Verbraucher Informationen vorenthält.

Erlaubnispflicht für Immobilienmakler ist Marktverhaltensregel

Das Gericht stellte auch fest, dass die verklagte Konkurrentin aus einem weiteren Umstand gegen § 4 Nr. 11 UWG verstoßen hatte. Nach dieser Vorschrift ist eine gewerbliche Tätigkeit verboten, wenn man damit gegen Regeln verstößt, die das Verhalten der Marktteilnehmer untereinander steuern sollen.

Die Erlaubnispflicht der Immobilienmaklertätigkeit gemäß § 34c GewO ist eine solche Regel. Abschlüsse und Titel dürfen nur behauptet werden, wenn man Sie wirklich erworben hat.

Die Bezeichnung als Diplom- Betriebswirtin und geprüfte Immobilienmaklerin war hier außerdem eine irreführende geschäftliche Handlung gemäß § 5 UWG. Irreführend waren die Angaben, weil die verklagte Konkurrentin die behaupteten Berufsabschlüsse nicht erworben hatte. Ein möglicher Kunde, der sich zwischen verschiedenen Immobilienmaklern entscheiden muss, kann sich durch die falsche Behauptung der Abschlüsse keine vernünftiges Bild darüber machen, welche der verschiedenen für die Tätigkeit in Betracht kommenden Immobilienmakler qualifiziert ist.

Fazit: Nennen Sie die Aufsichtsbehörde bei erlaubnispflichtigen Tätigkeiten

Dass die zuständige Aufsichtsbehörde im Impressum zu nennen ist, gilt natürlich nicht nur für Immobilienmakler, sondern für alle Berufe, die gemäß den Vorschriften der Gewerbeordnung erlaubnispflichtig sind. Achten Sie hier auch auf Vollständigkeit – zur Aufsichtsbehörde sind

GRUNDMANN HÄNTZSCHEL URHEBERRECHT

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

noch deren Anschrift sowie weitere Kontaktdaten zu nennen. Wird das nicht beachtet, können Mitbewerber nach § 8 UWG (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb) oder Wettbewerbsverbände und Verbraucherzentralen abmahnen und auf Unterlassung klagen.

Seien Sie auch sorgfältig, wenn Sie eine Tätigkeit aufnehmen, die erlaubnispflichtig ist. Das ist nur erlaubt, wenn Sie von der zuständigen Aufsichtsbehörde auch die Erlaubnis erhalten haben. Haben Sie die Erlaubnis nicht, begehen Sie einen Wettbewerbsverstoß. Genauso ist die Lage auch bei beruflichen Abschlüssen und Titeln. Diese dürfen ebenfalls nur behauptet werden, wenn man die entsprechenden Prüfungen bestanden und den Abschluss bzw. den Titel damit erworben hat.

Landgericht Leipzig, Urteil vom 12. Juni 2014, Aktenzeichen 5 O 848/13

§ 5 Telemediengesetz (TMG), §§ 4, 5, 8 UWG, § 34c Gewerbeordnung (GWO)