

von Rechtsanwalt **Nicolai Amereller**

Immobilienmakler aufgepasst: Abmahnrisiko bei veräußerten, aber nicht von Werbeplattformen gelöschten Objekten und bei unzutreffenden Ortsangaben

Immobilienplattformen wie immobilienscout24, Immowelt oder Immonet stellen beliebte Werbekanäle für Immobilienmakler dar. Uns ist bekannt geworden, dass es sich eine Hamburger Makler-GmbH zur Aufgabe gemacht zu haben scheint, in großem Umfang konkurrierende Makler wegen deren Angeboten auf diesen Plattformen wettbewerbsrechtlich abmahnen zu lassen.

Worum geht es?

Die Hamburger Makler-GmbH wirft ihren Mitbewerbern vor, dass diese gegen die §§ 3, 7 Abs. 1 und 2 Nr. 3 UWG verstoßen würden. Der Vorwurf lautet damit, dass die Konkurrenten Email-Werbung an Nutzer der vorgenannten Plattformen verschicken würden, ohne über eine entsprechende Zustimmung des Email-Empfängers zu verfügen.

Hintergrund ist, dass auf vielen Immobilienplattformen die Möglichkeit besteht, einen sog. „Suchauftrag“ einzurichten. Im Rahmen dieses Auftrags füllt der Nutzer beim Plattformbetreiber eine Maske aus, gibt eingrenzende Kriterien für die gesuchte Immobilie an (z.B. Baugrundstück in 22578 Hamburg, zwischen 700 und 1000 qm), trägt seine Email-Adresse ein und erteilt dem Plattformbetreiber den Auftrag, ihn per Email über passende Immobilien per Email zu informieren.

Email-Spam, wenn Angebot gar nicht mehr verfügbar?

Die abmahnende Makler-GmbH vertritt nun die Ansicht, dass von der Einwilligung in die Email-Werbung, die der Nutzer im Rahmen dieses Suchauftrags erteilt hat, nur solche Angebote umfasst seien, die tatsächlich im Zeitpunkt der Bewerbung auch noch verfügbar sind.

Zusätzlich sehen auch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen mancher Immobilienplattformen vor, dass veräußerte Immobilien binnen kurzer Fristen nach der erfolgten Veräußerung vom Inserenten auf der Plattform zu entfernen sind.

Versäumt ein werbender Makler nun, ein Angebot von der Plattform binnen der in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des jeweiligen Plattformbetreibers vorgesehenen Frist zu entfernen, obwohl dieses bereits veräußert worden ist bzw. bezeichnet das noch vorhandene Angebot auch noch mit Aussagen wie etwa „erfolgreich verkauft“, schlägt die Makler-GmbH zu und mahnt den Mitbewerber ab. Das Problem liegt darin, dass Nutzer dieser Plattformen weiterhin per Email im Rahmen eines eingerichteten Suchauftrags auch über dieses, bereits nicht mehr verfügbare Angebot informiert

werden, sofern es ihren Suchkriterien entspricht.

Die Begründung, dass der Nutzer nicht damit rechnet, auch über bereits gar nicht mehr verfügbare Angebote per Email informiert zu werden, folglich seine in die Email-Werbung erteilte Einwilligung solche bereits veräußerten Angebote nicht umfasst, wird nach unseren Erkenntnissen vom LG Hamburg erteilt. An dieses Gericht wendet sich der Abmahner regelmäßig, wenn auf die Abmahnung hin keine Unterlassungserklärung abgegeben wird.

Ebenso problematisch: Falsche Ortsangaben bei den Angeboten

Ein weiteres Steckpferd der Makler-GmbH scheint der Fall zu sein, wenn Konkurrenten es mit der Ortsangabe bezüglich ihrer Angebote nicht so genau nehmen. Da Ballungszentren aufgrund der großen Nachfrage nach dort belegenen Immobilien und den daraus resultierenden hohen Kauf- bzw. Mietpreisen besonders reizvoll erscheinen, wollen sich viele Makler die räumliche Nähe deren vermittelter Immobilie zu einem solchen Ballungszentrum zu Nutze machen. Dies kann etwa dadurch geschehen, dass ein Grundstück, welches gar nicht mehr im Stadtgebiet München liegt, als „Grundstück in München“ beworben wird, um den „Sogeffekt“ des Ballungszentrums zu nutzen. In Betracht kommt auch die Angabe einer unzutreffenden Postleitzahl, etwa einer solchen von München, obwohl das Grundstück außerhalb der Stadtgrenze gelegen ist.

Auch hier besteht dasselbe Problem: Nutzer der Plattformen, die dann „München“ oder die entsprechende Münchner Postleitzahl als Kriterium eintragen, bekommen das „geschönt“ beworbene Angebot per Email übermittelt, obwohl dieses gar nicht in München liegt.

Auch Irreführung denkbar

Unabhängig von der Problematik der unerlaubten Email-Werbung besteht dabei zusätzlich die Gefahr einer Irreführung der Verbraucher im jeweiligen Inserat selbst, eben über den tatsächlichen Belegenheitsort der Immobilie. Dieser Umstand kann ebenso wie „Email-Spam“ zu wettbewerbsrechtlichen Konsequenzen führen.

Fazit

Immobilienmakler sollten größte Sorgfalt walten lassen bei der Überwachung derartiger Inserate. Ist ein beworbenes Objekt nicht mehr verfügbar, sollte das Inserat zu diesem Objekt unverzüglich entfernt werden. Unzutreffende Ortsangaben zu dem beworbenen Objekt sollte ebenfalls unbedingt vermieden werden.

Jedenfalls hat die abmahnende Makler-GmbH mit dem LG Hamburg ein Gericht gefunden, dass die behaupteten - aus unserer Sicht zumindest hinsichtlich der Beurteilung als unzulässige Email-Werbung jedenfalls zweifelhaften - Unterlassungsansprüche „durchwinkt“.

Autor:

RA Nicolai Amereller

Rechtsanwalt