

Maklerrecht II

Besonderheiten bei der Onlinevermarktung von Immobilien

ImmobilienScout24-Foren 2009

Dr. Oliver Buss LL.M.

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

[www.dres-ruge.de]

Übersicht



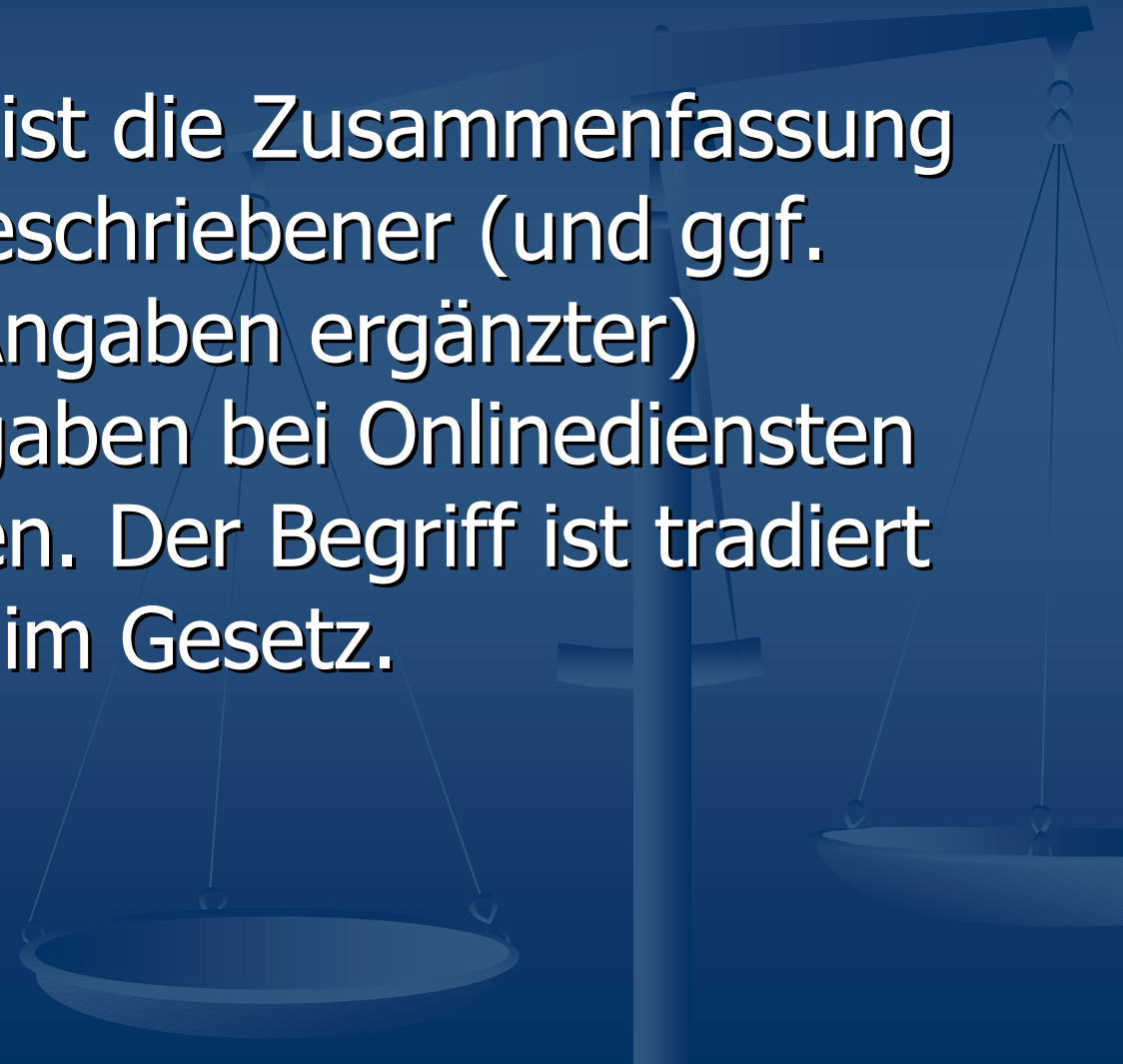
- Impressum
- Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)
- Wettbewerbsrecht
- Urheberrecht
- Abmahnungen/Einstweilige Verfügungen

Impressum

- Was ist ein Impressum?
- Wofür brauche ich ein Impressum?
- Welche Angaben muss ein Impressum enthalten?
- Was sind die Folgen eines falschen, unvollständigen oder fehlenden Impressums?
- Exkurs I: Angaben auf Geschäftsbriefen

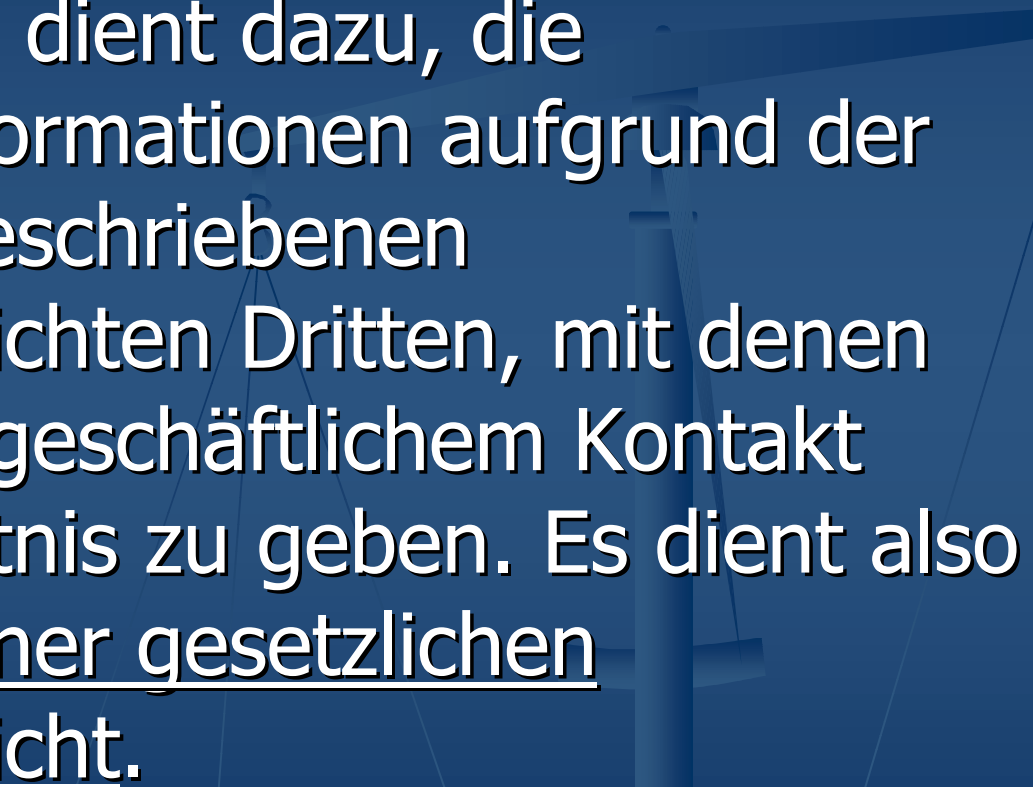
Was ist ein Impressum?

Ein Impressum ist die Zusammenfassung gesetzlich vorgeschriebener (und ggf. durch weitere Angaben ergänzter) bestimmter Angaben bei Onlinediensten oder Printmedien. Der Begriff ist tradiert und steht nicht im Gesetz.



Wofür brauche ich ein Impressum?

Das Impressum dient dazu, die geforderten Informationen aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Informationspflichten Dritten, mit denen ein Anbieter in geschäftlichem Kontakt steht, zur Kenntnis zu geben. Es dient also der Erfüllung einer gesetzlichen Informationspflicht.

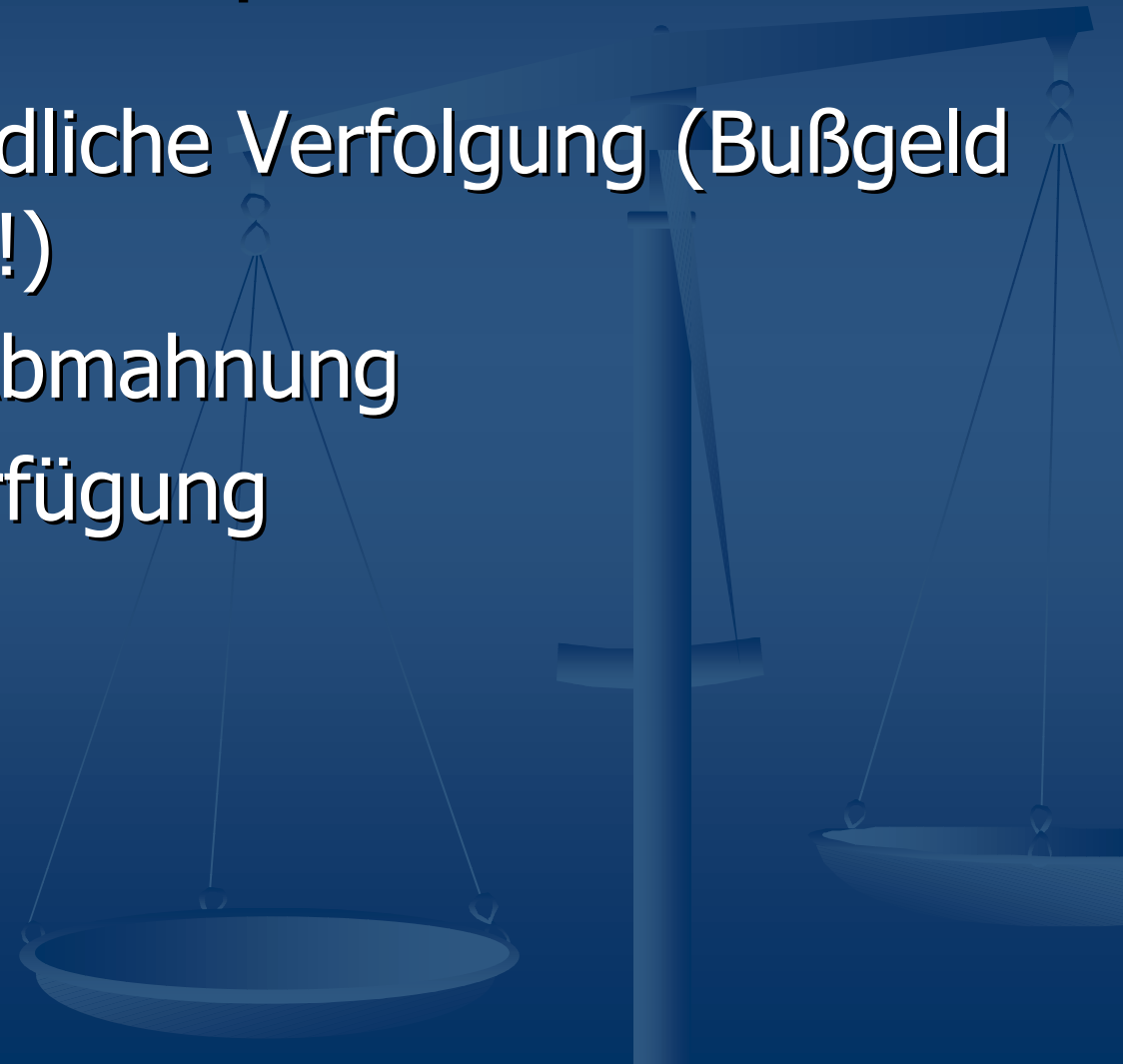


Welche Angaben muss ein Impressum enthalten?

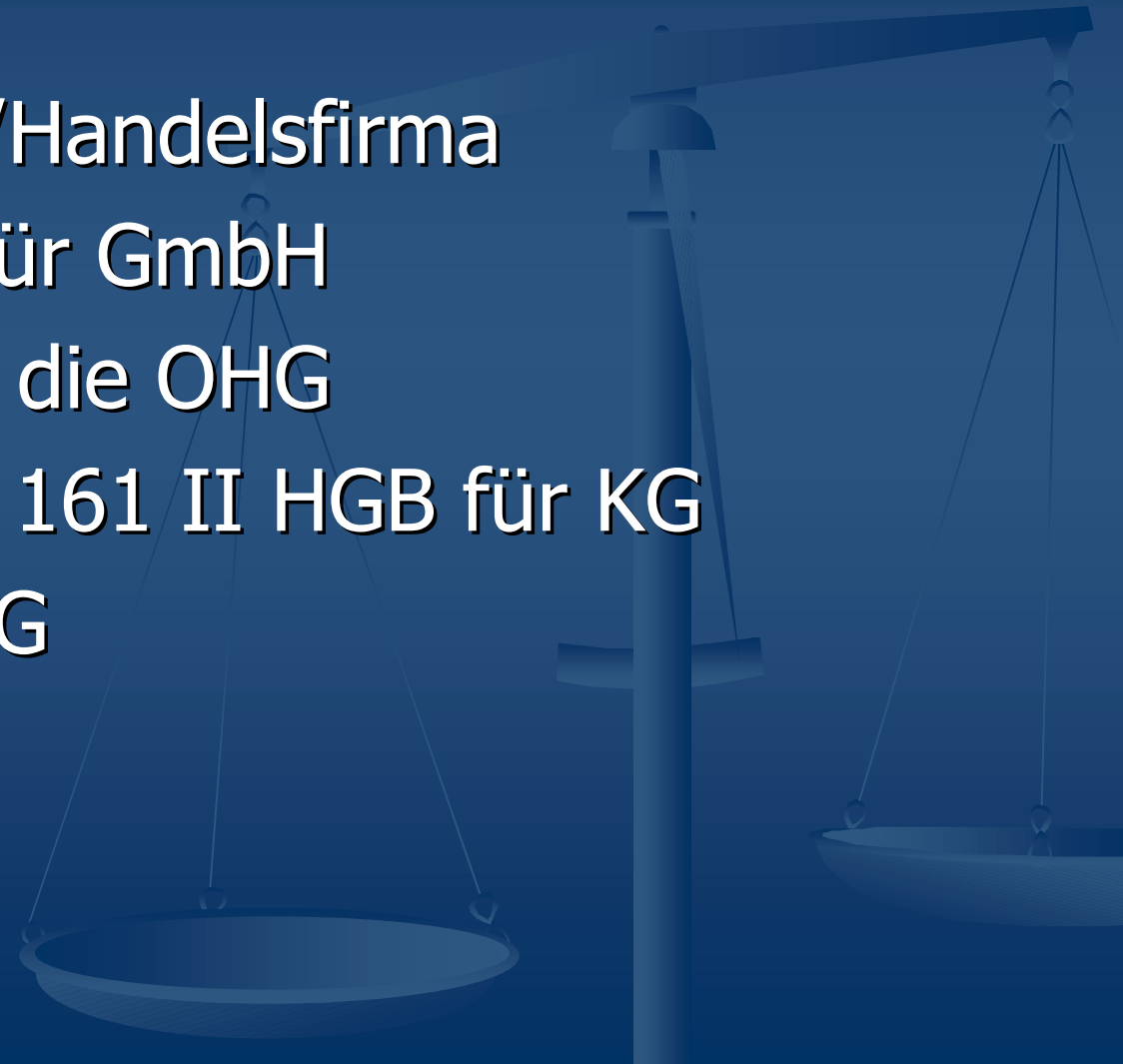
§ 5 Abs. 1 TMG (bis 1.9.09: § 6 TDG):

- Name, Anschrift, Rechtsform, Vertreter, ggf. Angaben zum Kapital
- Angaben zur schnellen elektronischen Kontaktaufnahme einschl. E-Mail-Adresse (nicht zwingend: Telefonnummer)
- ggf. zuständige Aufsichtsbehörde
- Registernummer
- Umsatzsteueridentifikationsnummer
- ggf. Angaben über Abwicklung der Gesellschaft

Was sind die Folgen eines falschen, unvollständigen oder fehlenden Impressums?

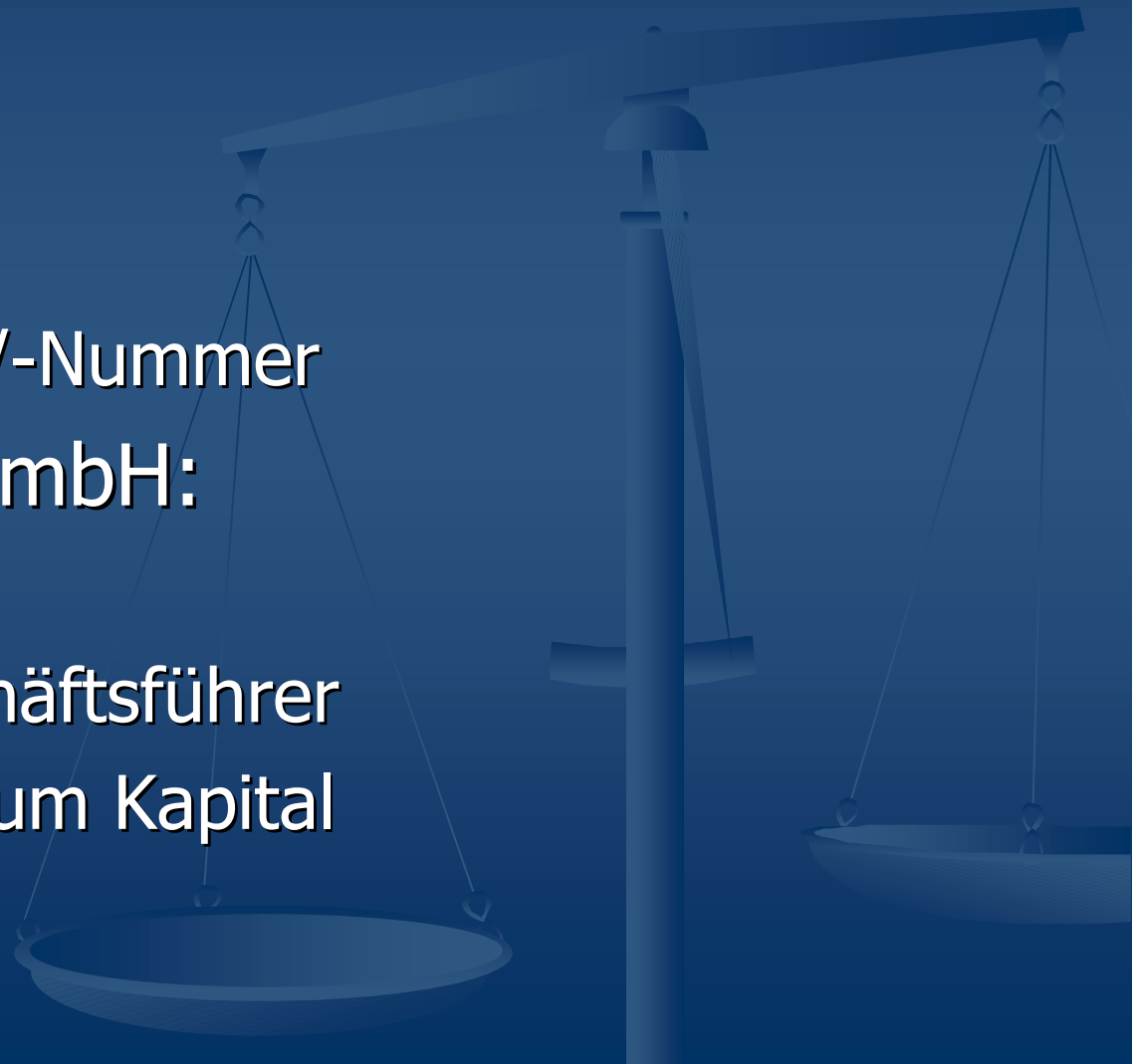
- Ordnungsbehördliche Verfolgung (Bußgeld bis 50.000,00 €!)
 - Zivilrechtliche Abmahnung
 - Einstweilige Verfügung
 - Schadensersatz
- 

Exkurs I: Angaben auf Geschäftsbriefen

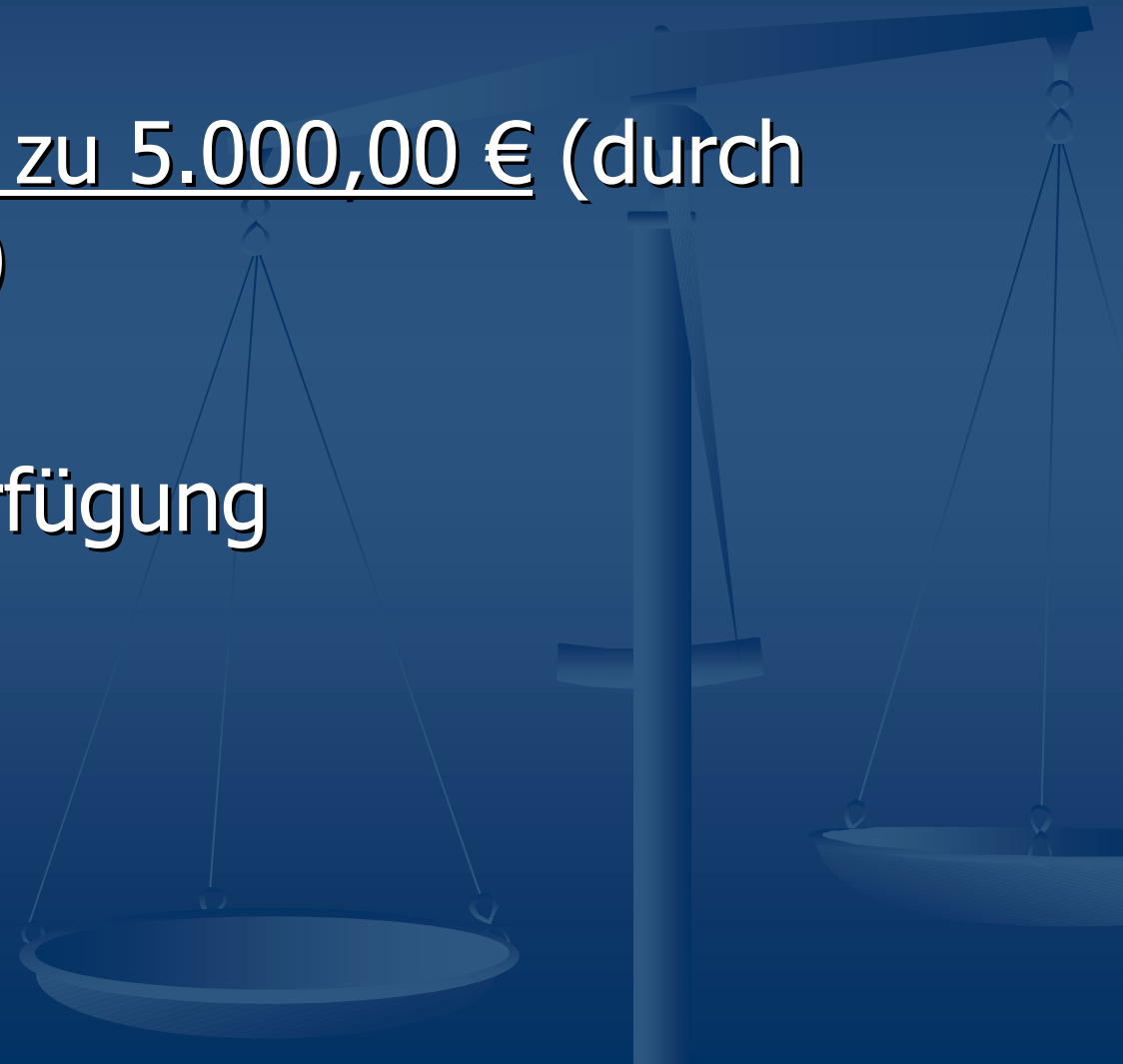
- § 37a HGB für Einzelkaufleute/Handelsfirma
 - § 35a GmbHG für GmbH
 - § 125a HGB für die OHG
 - § 125a i.V.m. § 161 II HGB für KG
 - § 80 AktG für AG
- 

Angaben bei Handelsfirma, GmbH

- Handelsfirma:
 - Firma
 - Anschrift
 - Registergericht/-Nummer
- Zusätzlich bei GmbH:
 - Rechtsform
 - sämtliche Geschäftsführer
 - ggf. Angaben zum Kapital



Folgen eines Verstoßes

- Zwangsgeld bis zu 5.000,00 € (durch Registergericht)
 - Abmahnung
 - Einstweilige Verfügung
- 
- A faint, stylized image of a scale of justice is visible in the background, centered behind the text. The scale has two pans hanging from a horizontal beam, which is supported by a vertical pillar. The image is rendered in a light blue color, matching the overall theme of the slide.

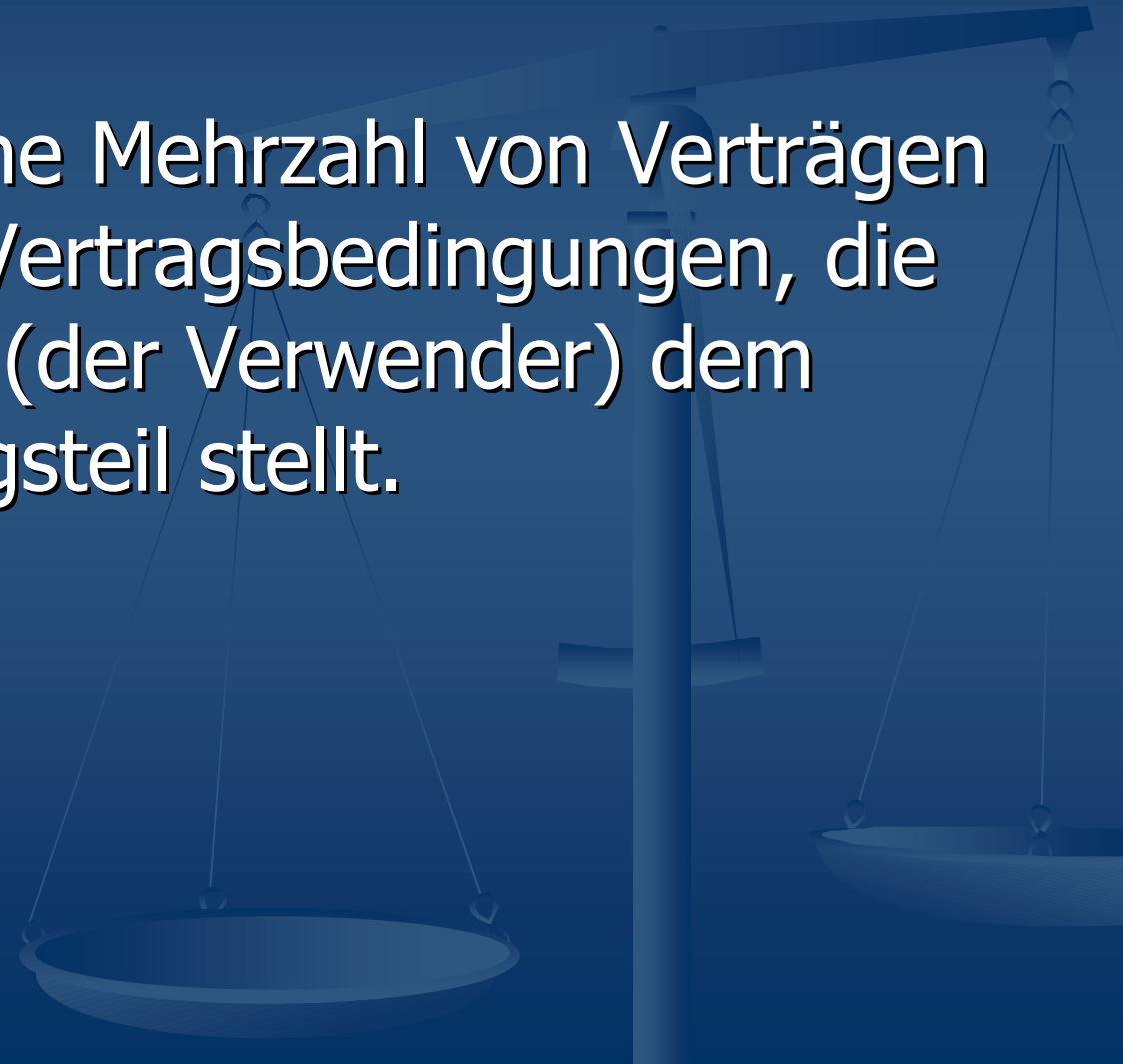
AGB

- Definition
- Rechtsgrundlagen
- Darstellung
- Zweck



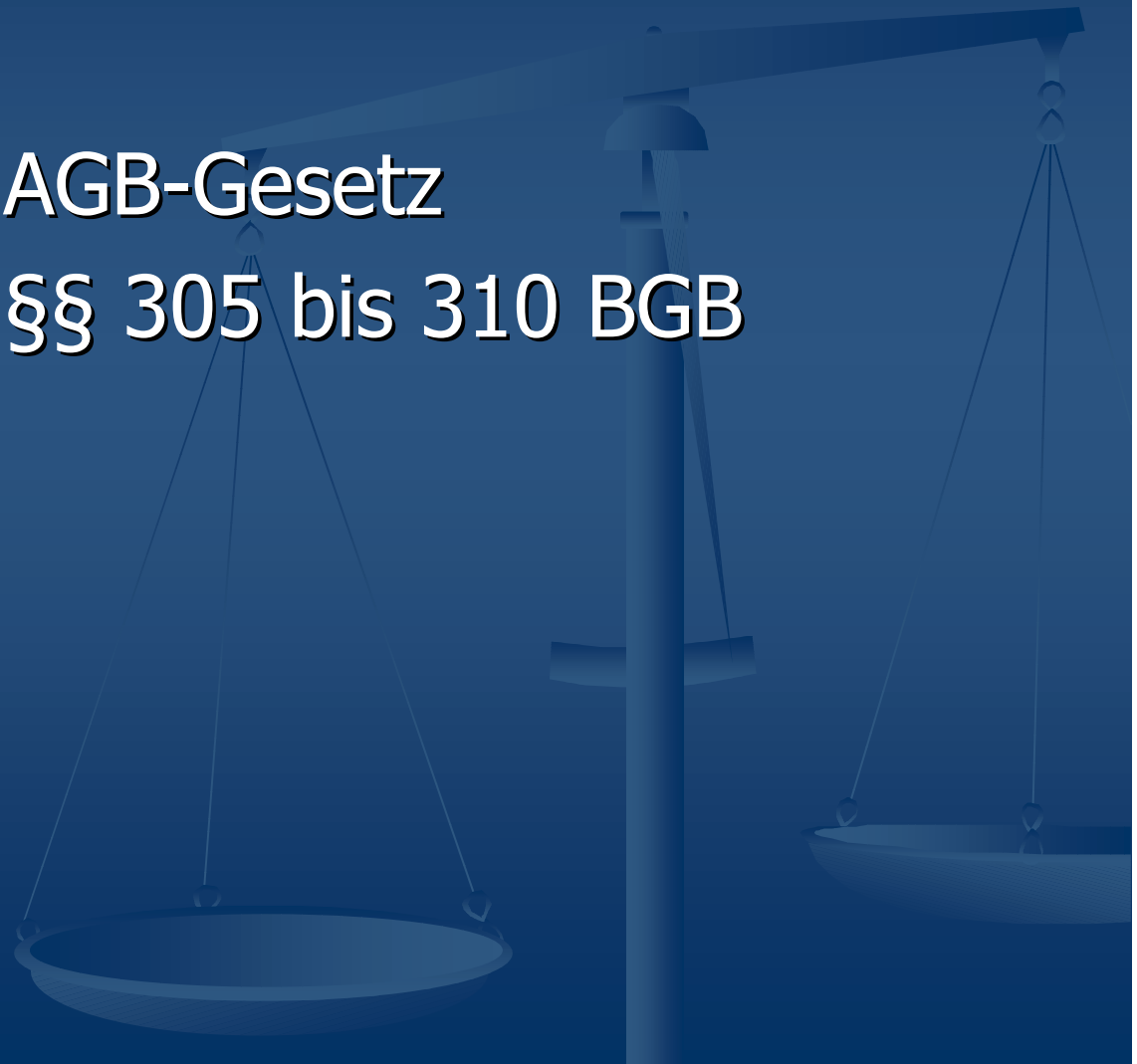
AGB - Definition

AGB sind für eine Mehrzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die ein Vertragsteil (der Verwender) dem anderen Vertragsteil stellt.

A faint, stylized image of a scale of justice is visible in the background, positioned on the right side of the slide. The scale consists of a vertical pillar, a horizontal beam, and two pans hanging from the beam by thin lines. The image is rendered in a light blue color, matching the overall theme of the slide.

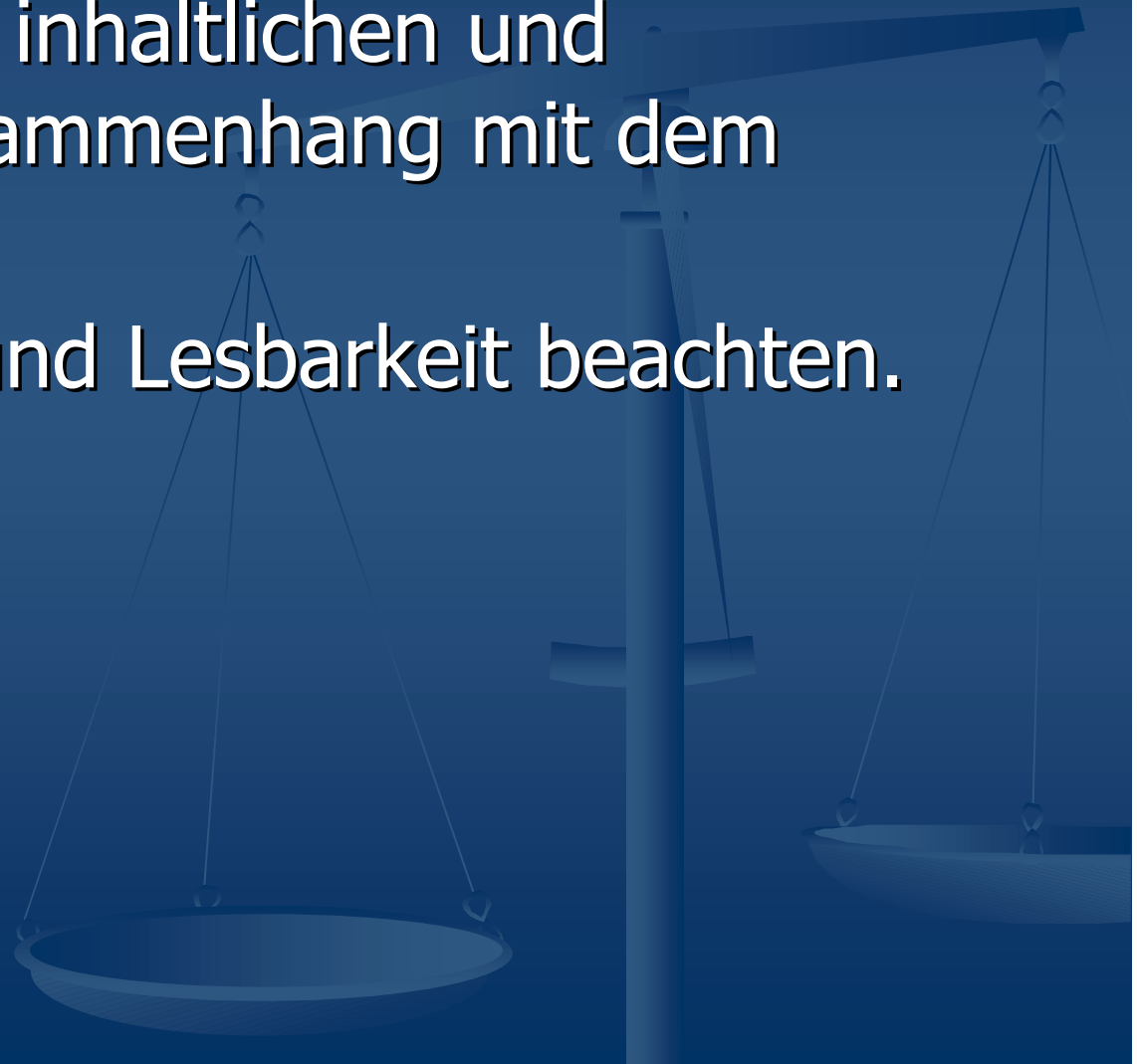
AGB - Rechtsgrundlagen

- Bis 2002: AGB-Gesetz
- Seit 2002: §§ 305 bis 310 BGB



AGB - Darstellung

- In der Regel im inhaltlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Impressum
- Auffindbarkeit und Lesbarkeit beachten.

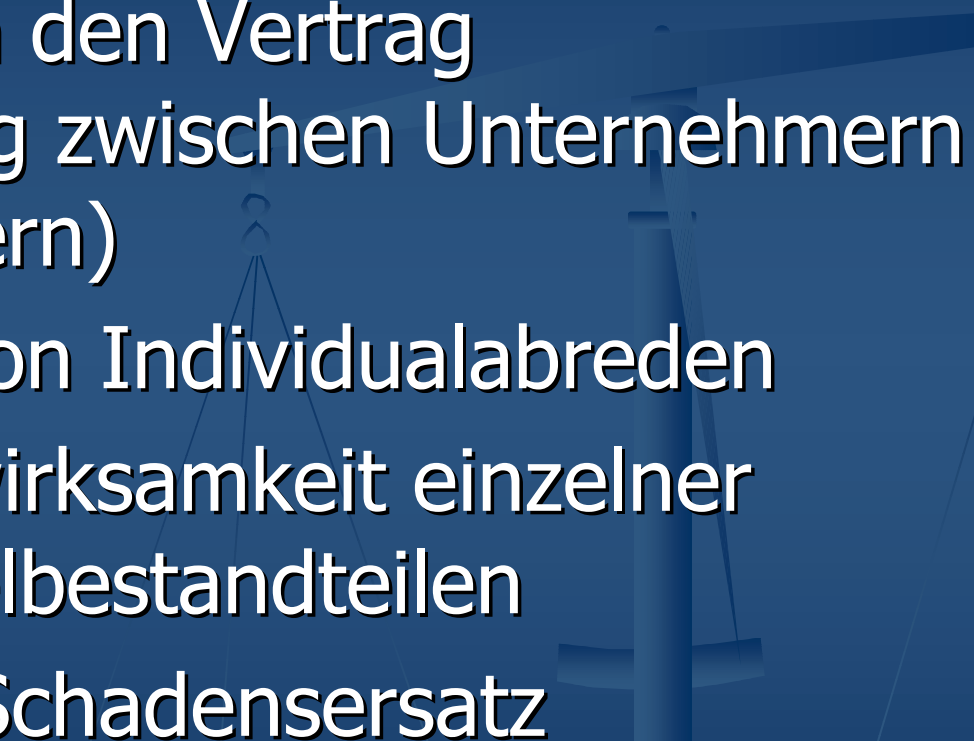


AGB - Zweck

- Regelungs-,
- Klarstellungs- und
- Abschreckungsfunktion

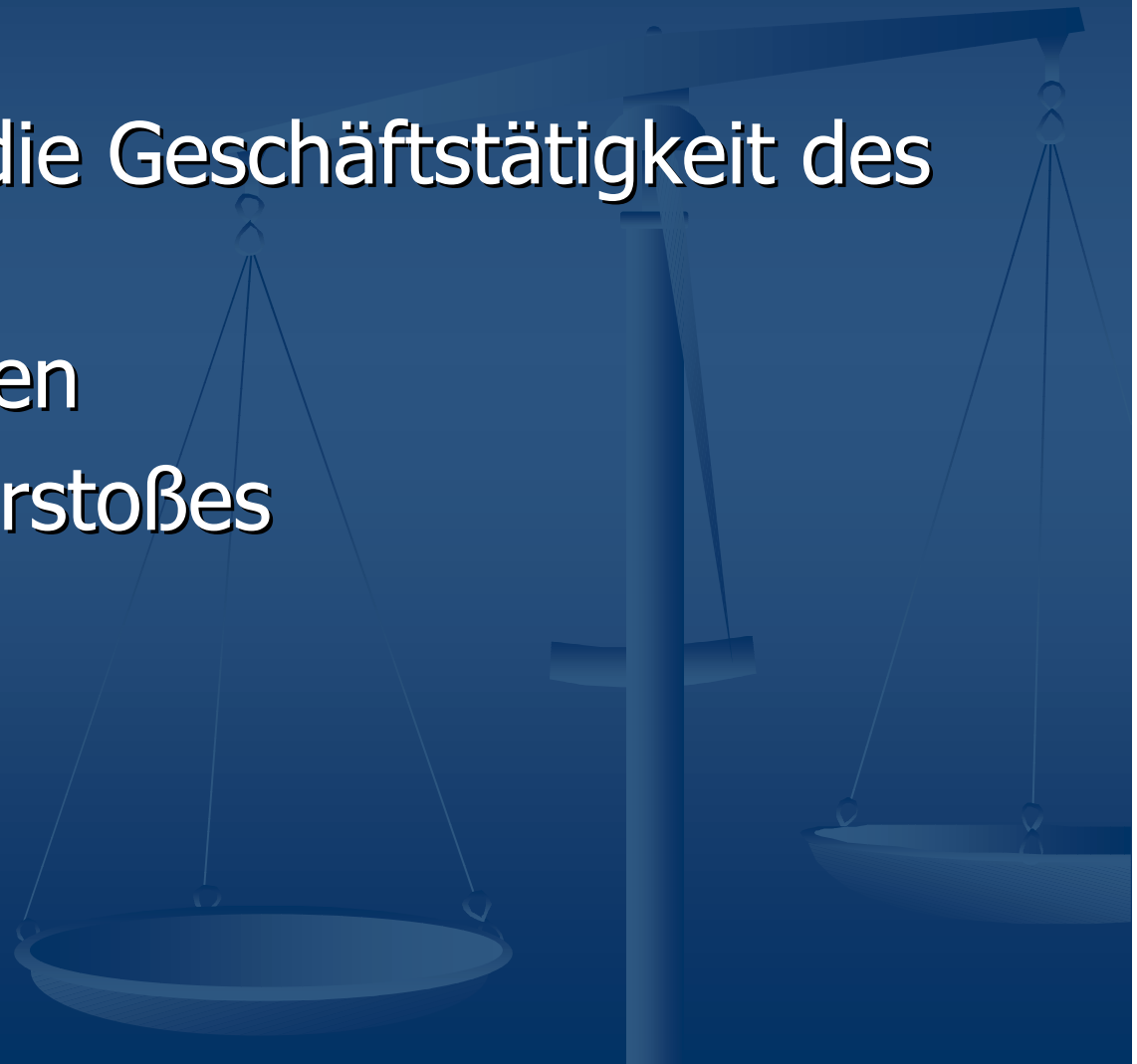


AGB – Rechtliche Besonderheiten

- Einbeziehung in den Vertrag
(Unterscheidung zwischen Unternehmen und Verbrauchern)
 - Vorrangigkeit von Individualabreden
 - Folgen der Unwirksamkeit einzelner Klauseln/Klauselbestandteilen
 - Pauschalierter Schadensersatz
- 

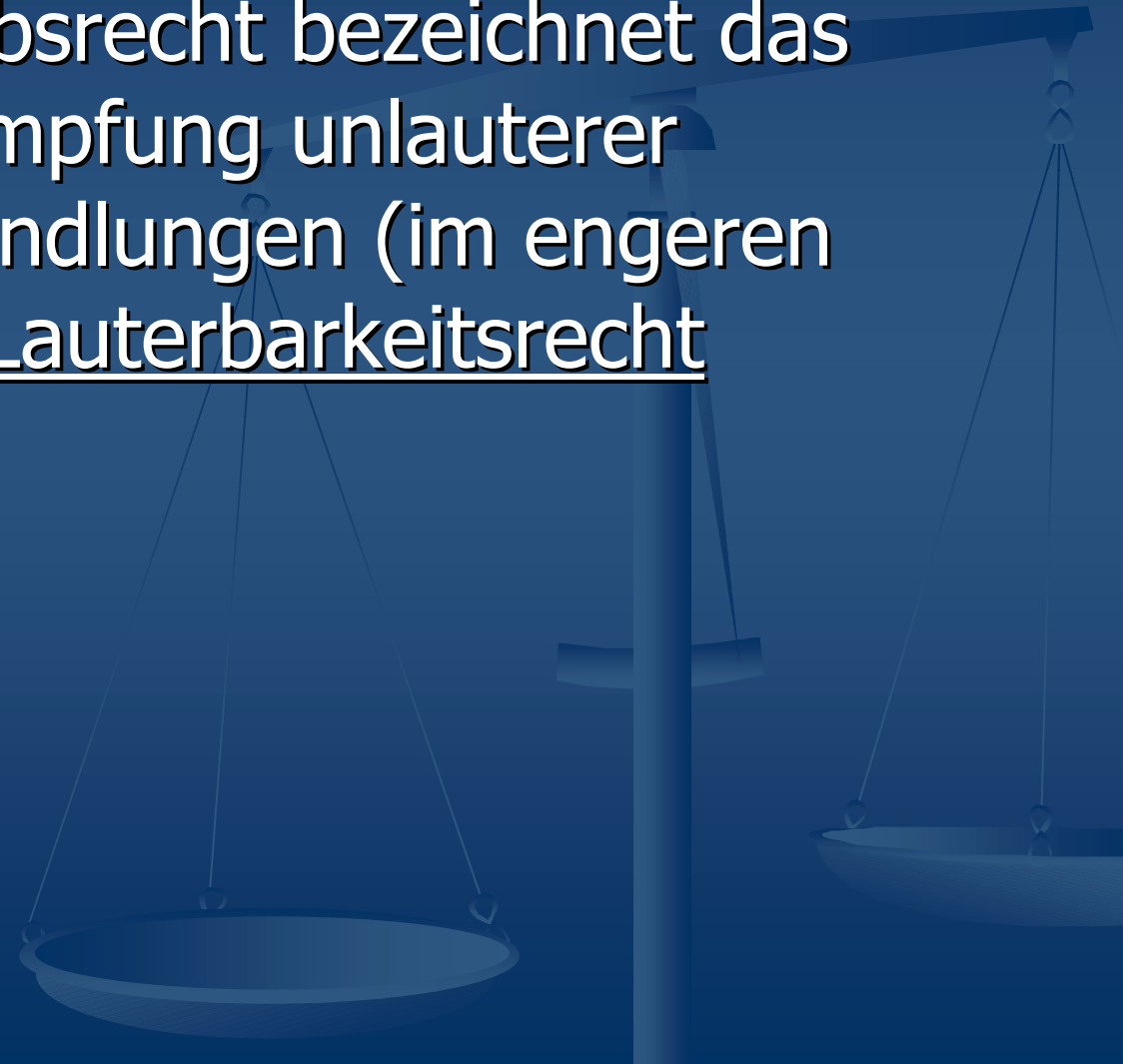
Wettbewerbsrecht

- Definition
- Bedeutung für die Geschäftstätigkeit des Maklers
- Rechtsgrundlagen
- Folgen eines Verstoßes



Wettbewerbsrecht - Definition

Das Wettbewerbsrecht bezeichnet das Recht zur Bekämpfung unlauterer Wettbewerbshandlungen (im engeren Sinne auch als Lauterbarkeitsrecht bezeichnet).

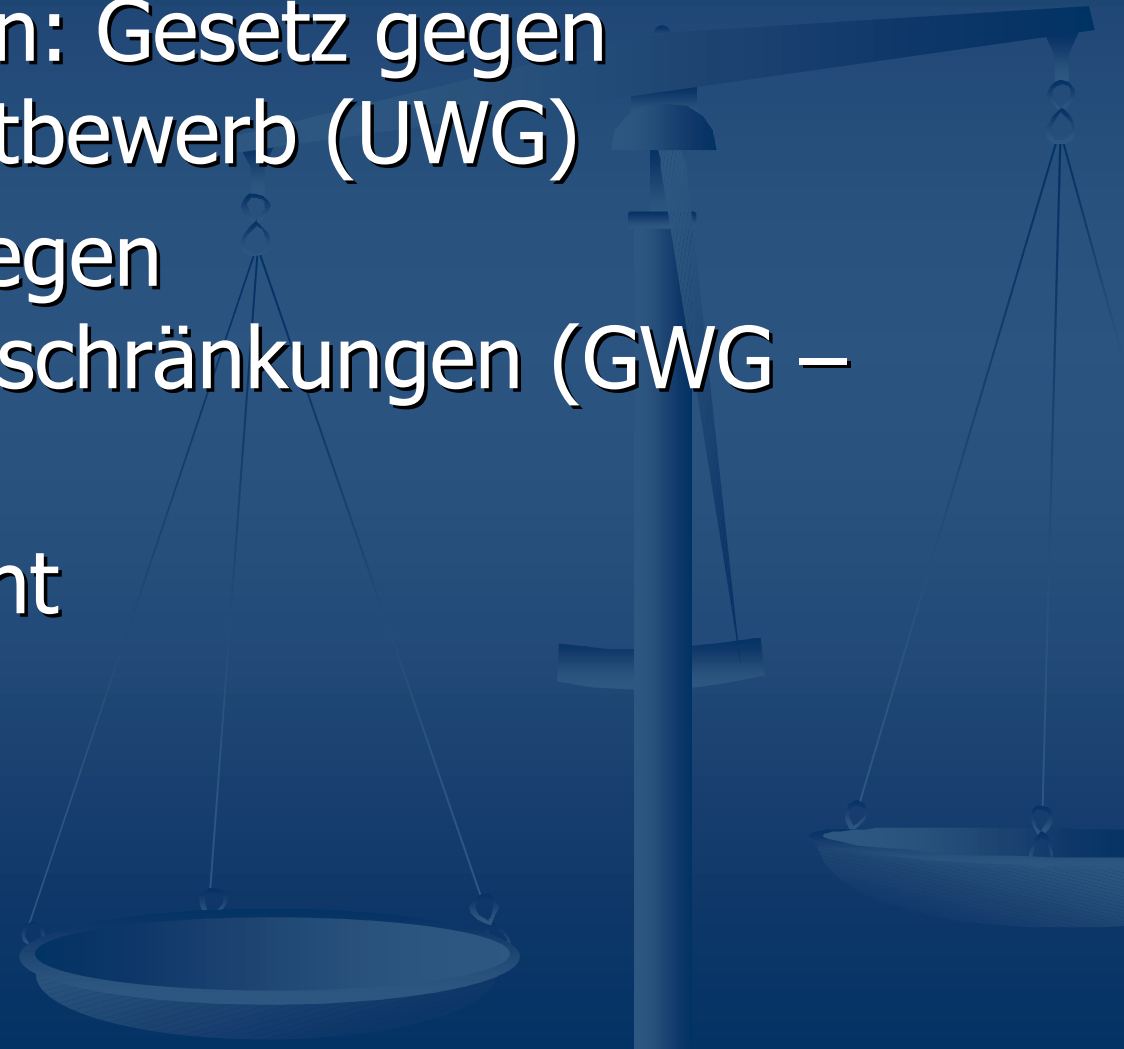
A faint, stylized image of a scale of justice is visible in the background, positioned on the right side of the slide. The scale consists of a vertical pillar supporting a horizontal beam with two pans hanging from it. The image is rendered in a light blue color, matching the overall theme of the slide.

Wettbewerbsrecht - Bedeutung für die Geschäftstätigkeit des Maklers

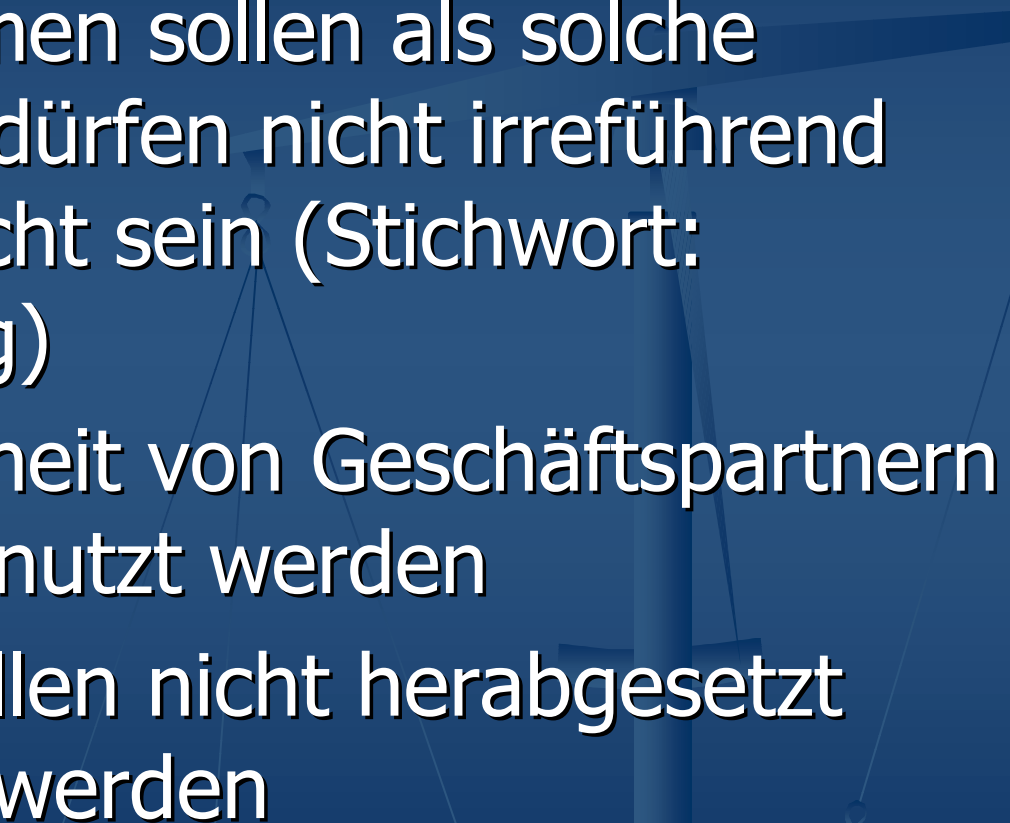
Das Wettbewerbsrecht dient wie auch in anderen Bereichen geschäftlicher Tätigkeit

- dem Schutz der Mitbewerber,
- der Verbraucher und
- dem Interesse der Allgemeinheit an einem unverfälschten Wettbewerb.

Wettbewerbsrecht - Rechtsgrundlagen

- Im Wesentlichen: Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG)
 - Auch: Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWG – Kartellrecht)
 - Subventionsrecht
- 
- A faint, stylized image of a balance scale is visible in the background of the slide, positioned on the right side. The scale is depicted in a light blue color, matching the overall theme of the slide. It features a central vertical pillar supporting a horizontal beam with two pans hanging from it. The image is semi-transparent and serves as a decorative element.

Wettbewerbsrecht - Inhalt

- Werbemaßnahmen sollen als solche erkennbar und dürfen nicht irreführend oder unerwünscht sein (Stichwort: Telefonwerbung)
 - Die Unerfahrenheit von Geschäftspartnern soll nicht ausgenutzt werden
 - Mitbewerber sollen nicht herabgesetzt oder behindert werden
- 

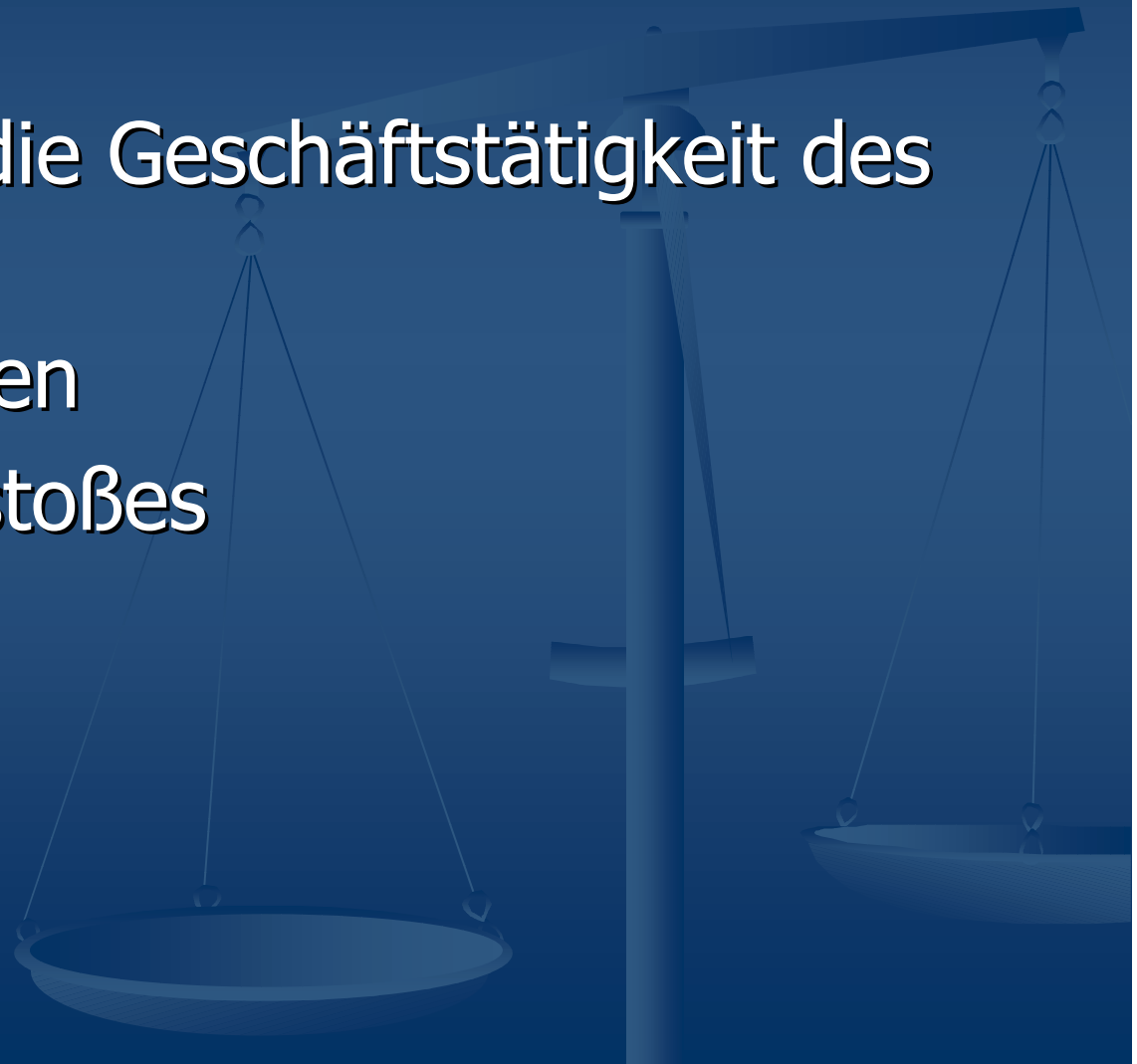
Wettbewerbsrecht – Rechtsfolgen bei Verstößen

- Unterlassung
- Schadensersatz
- Gewinnabschöpfung
- Abmahnung/Einstweilige Verfügung



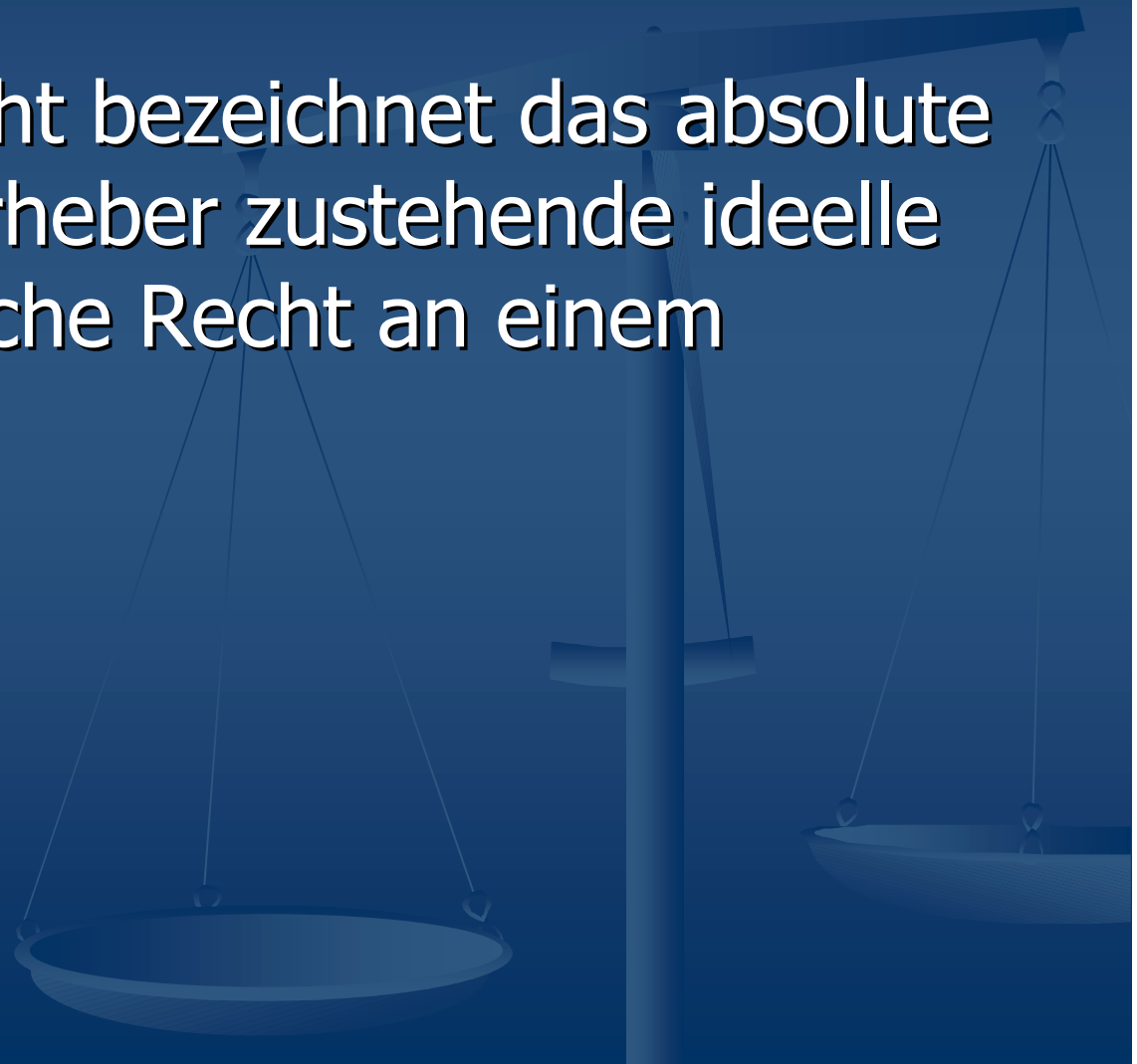
Urheberrecht

- Definition
- Bedeutung für die Geschäftstätigkeit des Maklers
- Rechtsgrundlagen
- Folgen des Verstoßes



Urheberrecht - Definition

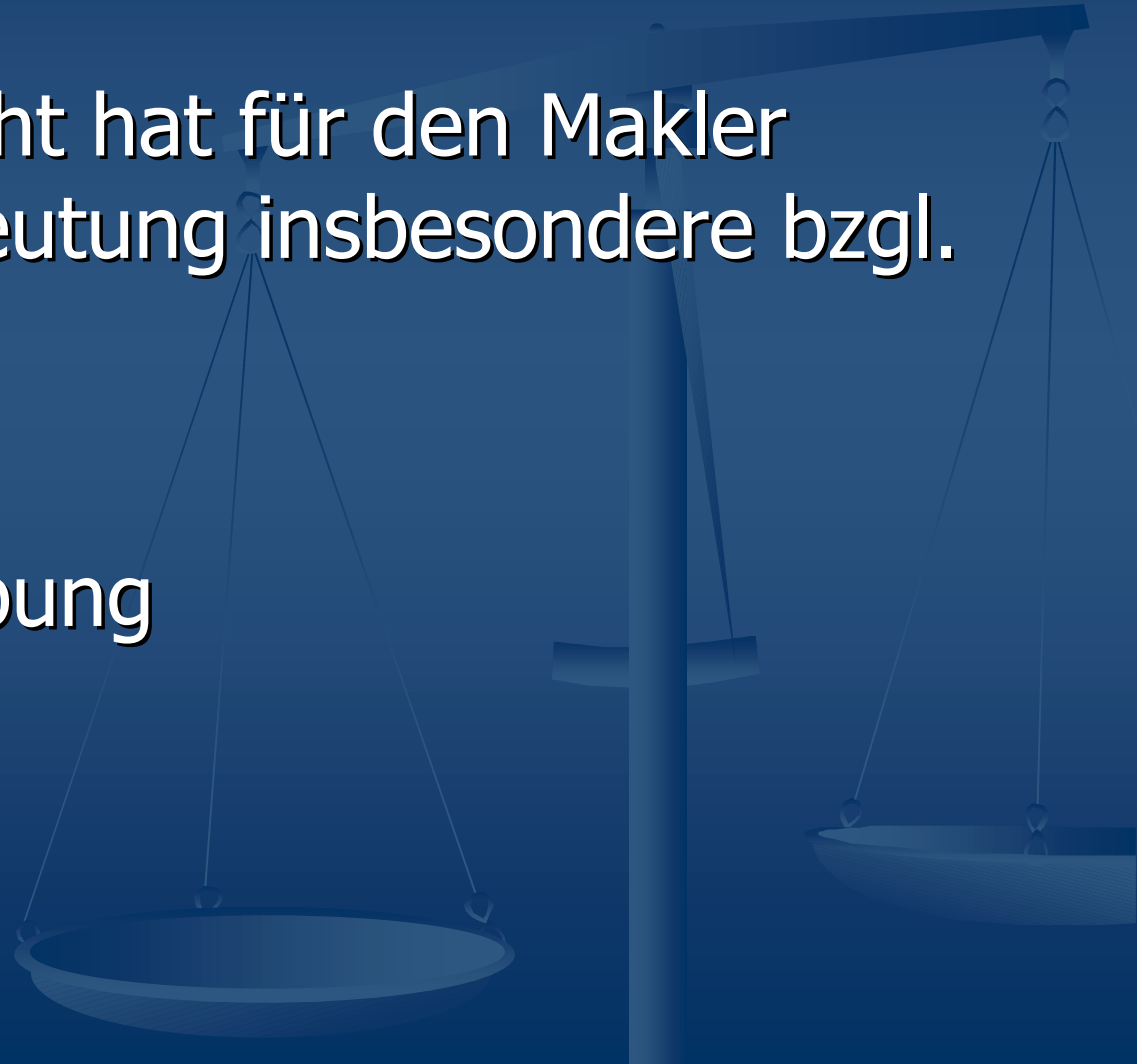
Das Urheberrecht bezeichnet das absolute und nur dem Urheber zustehende ideelle und wirtschaftliche Recht an einem Geisteswerk.



Urheberrecht – Bedeutung für die Geschäftstätigkeit des Maklers

Das Urheberrecht hat für den Makler besondere Bedeutung insbesondere bzgl.

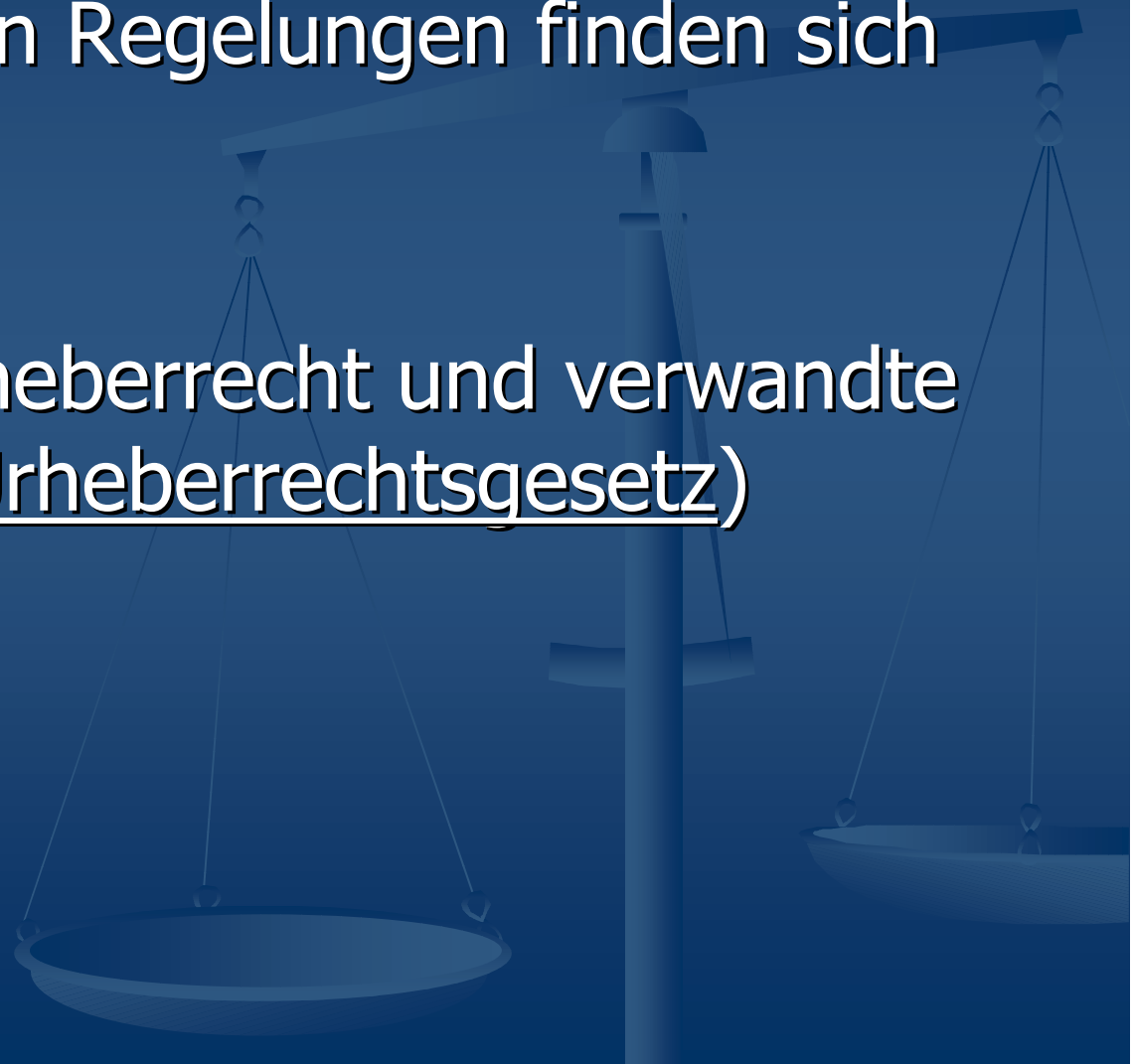
- Objektfotos
- Objektvideos
- Objektbeschreibung



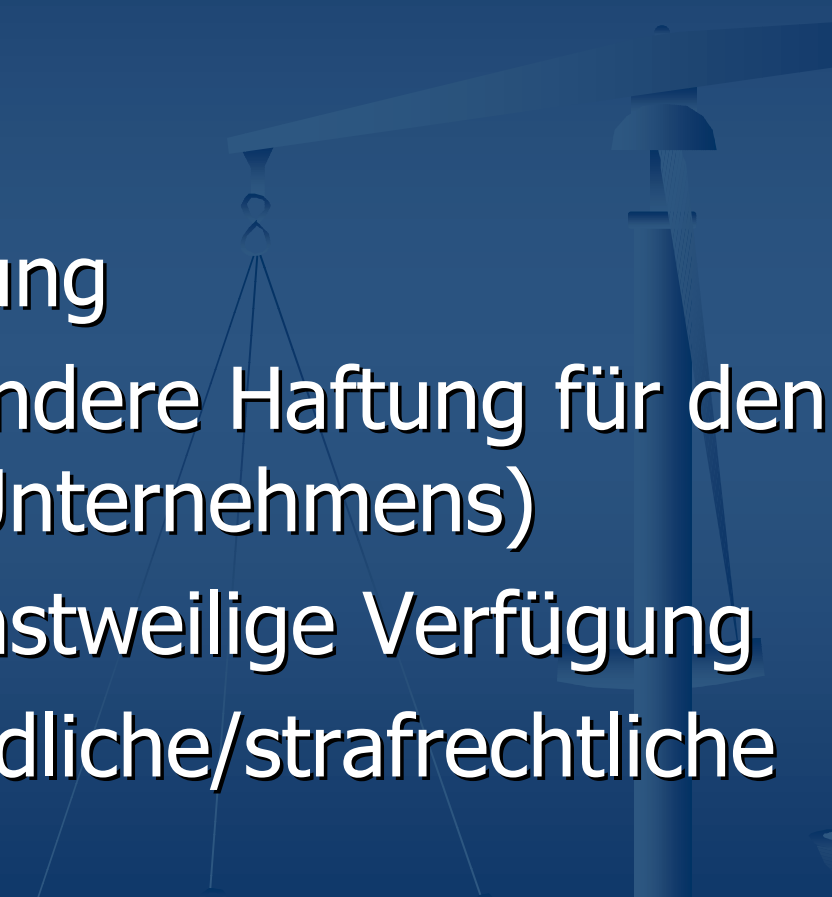
Urheberrecht - Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen Regelungen finden sich im

Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz)



Urheberrecht – Rechtsfolgen bei Verstößen

- Unterlassung
 - Schadensersatz
 - Auskunftserteilung
(Achtung: besondere Haftung für den
Inhaber eines Unternehmens)
 - Abmahnung/Einstweilige Verfügung
 - Ordnungsbehördliche/strafrechtliche
Verfolgung
- 

Exkurs II: Disclaimer (Distanzerklärung)

- Sinn und Zweck: Enthftung für
 - fremde Inhalte durch (Deep-)Links
 - Urheberrechtsverstöße
 - Datenschutzverstöße
 - u.a.m.
- Wirkung: kein Freibrief, schließt insbesondere die Haftung für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten nicht aus.

Abmahnungen/Einstweilige Verfügungen

Das Internet ist kein rechtsfreier Raum.
Sie werden beobachtet, z.B. von

- Mitbewerbern
- Verbraucherschutzverbänden
- Berufsständischen Vertretungen
- Strafverfolgungs- und anderen Behörden

Abmahnungen

- Definition
- Reaktion
- Kostenfolge



Abmahnung - Definition

Die Abmahnung ist die

- an den Störer gerichtete
- vorprozessuale Aufforderung, eine bereits begangene oder eine bevorstehende Urheberrechtsverletzung zu unterlassen, verbunden mit der
- Aufforderung, eine rechtsverbindliche Verpflichtungserklärung innerhalb einer bestimmten Frist abzugeben
- verbunden mit der Androhung gerichtlicher Maßnahmen für den Fall der Zuwiderhandlung.

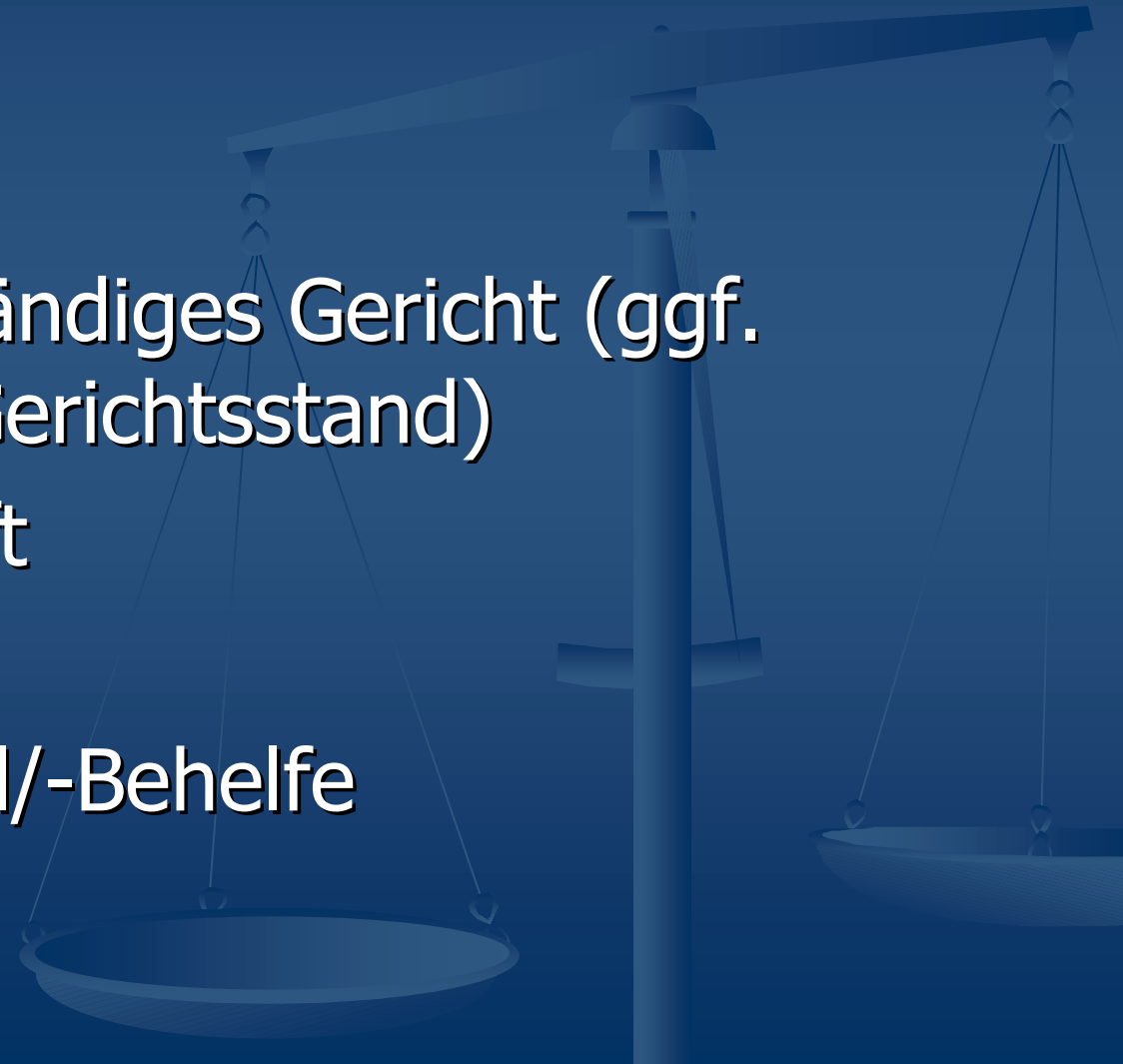
Abmahnung - Reaktion

- Verstoß begangen:
 - Ggf. Rechtsanwalt einschalten
 - Erklärung ohne Anerkennung, gleichwohl verbindlich, abgeben (mit Vertragsstrafeversprechen!)
 - Über Kosten verhandeln
- Verstoß nicht begangen
 - Keine Reaktion oder
 - Erklärung ohne Anerkennung, gleichwohl verbindlich, abgeben (ggf. ohne Vertragsstrafeversprechen!) und
 - Kostenübernahme verweigern

Abmahnung - Kosten

- Originär der Abmahnende
- Aber: ggf. Kostenerstattung durch den Abgemahnten (Geschäftsführung ohne Auftrag)
- Höhe: Nach Gegenstandswert (RVG)
 - für die Unterlassung: meist hoher Gegenstandswert
 - für die Kostenerstattung selbst: Gegenstandswert = Höhe der Kosten

Einstweilige Verfügungen

- Zweck
 - Örtlich zuständiges Gericht (ggf. fliegender Gerichtsstand)
 - Schutzschrift
 - Kosten
 - Rechtsmittel/-Behelfe
- 



Vielen Dank!

Dr. Oliver Buss
[www.dres-ruge.de]