

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 17.03.2016 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

### Begründung

Der Deutsche Bundestag möge beschließen, dass die Möglichkeiten zur Beschaffung von neuen Objekten für Immobilienmakler erheblich besser kontrolliert beziehungsweise eingeschränkt werden.

Zur Begründung trägt der Petent im Wesentlichen vor, es bedürfe einer Rechtslage, die ein unaufgefordertes Anschreiben bzw. Ansprechen von Vermietern oder Verkäufern von Immobilienobjekten durch Immobilienmakler begrenze, da die Belästigungen überhandgenommen hätten.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die eingereichten Unterlagen verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde von 69 Mitzeichnern unterstützt, und es gingen 21 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Die unerwünschte Kontaktaufnahme zur Vertragsanbahnung ist kein spezifisches Problem des Wohnungsvermittlungsmarktes. Das unaufgeforderte Zusenden von Informations- und Werbematerial zur Anbahnung eines Vertragsschlusses ist vielmehr branchenübergreifend zu beobachten und kann bereits nach geltender Rechtslage durchsetzbare Unterlassungsansprüche begründen.

Vor unerwünschter Werbung schützen insbesondere die Regelungen des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG). Der allgemeine Grundsatz des § 7 Absatz 1 Satz 2 UWG besagt, dass Werbung unzulässig ist, wenn der Angesprochene diese Werbung erkennbar nicht wünscht. Dieser Grundsatz wird in § 7 Absatz 2 UWG für verschiedene Arten der Kontaktaufnahme (telefonisch, per E-Mail usw.) näher spezifiziert.

So ist beispielsweise Werbung per Fax oder mittels elektronischer Post – hierunter fällt der E-Mail-Versand – nach § 7 Absatz 2 Nummer 3 in Verbindung mit Absatz 1 UWG unzulässig, wenn keine vorherige ausdrückliche Einwilligung durch den Adressaten erfolgt ist. Nur ausnahmsweise ist nach Absatz 3 Werbung mittels elektronischer Post auch ohne vorherige Einwilligung des Adressaten möglich, wenn der Werbende die Adresse vom Kunden im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Produkts oder einer Dienstleistung erhalten hat und die Werbung sich auf eigene ähnliche Produkte oder Dienstleistungen bezieht. Allerdings muss dann – siehe § 7 Absatz 3 Nummer 4 UWG – der Kunde „klar und deutlich die Möglichkeit erhalten [...], dieser Nutzung der Adresse bereits bei deren Erhebung und bei jeder Übertragung zu widersprechen“. Nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 UWG ist zudem telefonische Werbung gegenüber Verbrauchern nur mit deren vorheriger ausdrücklicher Einwilligung, gegenüber Gewerbetreibenden nur mit deren zumindest mutmaßlichen Einwilligung zulässig.

Verstößt ein Gewerbetreibender – etwa ein Makler – gegen diese Vorgaben, besteht ein wettbewerbsrechtlicher Anspruch auf Unterlassung gemäß § 8 Absatz 1 UWG. Dieser Anspruch kann von jedem Mitbewerber sowie den in § 8 Absatz 3 Nummer 2 bis 4 UWG genannten Stellen geltend gemacht werden, zu denen beispielsweise die Verbraucherzentralen oder die Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs (Wettbewerbszentrale) gehören. An diese Stellen kann sich ein Verbraucher jederzeit wenden.

Die genannten Stellen prüfen sodann den Vorgang und können ggf. mittels Abmahnungen oder gerichtlichen Unterlassungsanträgen gegen den Gewerbetreibenden vorgehen. Darüber hinaus kann bei unzulässiger Telefonwerbung gegenüber Verbrauchern ein Bußgeld in Höhe von bis zu 300.000 € verhängt werden. Zuständig hierfür ist die Bundesnetzagentur, an die sich der betroffene Verbraucher unmittelbar wenden kann.

Daneben können auch zivilrechtliche Unterlassungsansprüche bestehen, die vom Verbraucher ggf. unmittelbar selbst geltend gemacht werden können.

Unterlassungsansprüche wegen unerwünschter Vertragsanbahnung können sich auch aus Delikt ergeben.

In Betracht kommen Unterlassungsansprüche aus § 823 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sowie in Analogie zu § 1004 BGB wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, der ein „sonstiges Recht“ i.S.v. § 823 Abs. 1 BGB darstellt. Der erforderliche Eingriff muss jedoch betriebsbezogen sein, d. h. sich nach objektiven Maßstäben unmittelbar gegen den betrieblichen Organismus oder die unternehmerische Entscheidungsfreiheit, nicht nur gegen vom Betrieb ohne weiteres ablösbare Rechte oder Rechtsgüter richten.

Zudem können sich Unterlassungsansprüche aus § 823 Abs. 1 BGB sowie in Analogie zu § 1004 BGB auch aus einer Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts ergeben, das ebenfalls ein „sonstiges Recht“ im Sinne des § 823 Absatz 1 BGB darstellt. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht schützt alle Personen, d. h. unabhängig davon, ob diese einer geschäftlichen Tätigkeit nachgehen, die die Anforderungen an einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb erfüllt. In der bloßen Kontaktaufnahme kann eine Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts aber regelmäßig nur dann angenommen werden, wenn sie gegen den eindeutig erklärten Willen des Kontaktierten erfolgt (vgl. LG Berlin, Urt. v. 25.07.2013 – 37 O 172/13).

Mit den bestehenden Regelungen wird dem Anliegen des Petenten zumindest teilweise Rechnung getragen. Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage für sachgerecht und vermag sich nicht für eine weitergehende Gesetzesänderung im Sinne der Petition auszusprechen.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.