

## **Die Impressumspflichten für Immobilienmakler**

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, E-Mail: ziegler@bvfi.de, Internet: [www.bvfi.de](http://www.bvfi.de)

### **Vorbemerkungen**

Wer im Internet eine eigene Webseite, einen Internetshop, einen Blog usw. betreibt, der hat eine Reihe von gesetzlichen Informationspflichten zu beachten. Das „Telemediengesetz“ (TMG) regelt, welche Angaben das Impressum einer Internetseite enthalten muss, ebenso, wer dafür verantwortlich ist.

### **Gesetzlich zwingend notwendige Angaben auf einer Webseite**

*(Wiedergabe nur auszugsweise. Lesen Sie hierzu auch § 5 TMG, [HIER!](#) )*

Die Betreiber von Webseiten haben für geschäftsmäßige, in der Regel gegen Entgelt angebotene Telemedien folgende Informationen leicht erkennbar, unmittelbar erreichbar und ständig verfügbar zu halten:

#### 1. Der Name des Unternehmens

- Bei nicht im Handelsregister eingetragenen Einzelunternehmen kann der Fantasie-name angegeben werden, unter dem der Unternehmer auftritt und wirbt. Ferner ist der Vor- und Zuname des Geschäftsinhabers zu nennen.
- Bei im Handelsregister eingetragenen Unternehmen und eingetragenen Kaufleuten (e.K.) ist der Firmenname sowie der Name des Geschäftsführers anzugeben.

#### 2. Die Rechtsform des Unternehmens

Alle Personen- und Handelsgesellschaften, wie z.B. GbR, OHG, KG, GmbH, Ltd., UG haftungsbeschränkt, AG, KGaA und im Handelsregister eingetragene Kaufleute mit der Bezeichnung e.K. haben über die Rechtsform ihres Unternehmens zu informieren.

#### 3. Der/Die Vertretungsberechtigte/n

Sind Personen vertretungsberechtigt, so sind deren Vor- und Zunamen zu veröffentlichen. Je nach Gesellschaftsform sind dies zum Beispiel die Geschäftsführer, der Vorstand oder der Inhaber.

#### 4. Die Angaben zum Kapital

Sofern Aussagen zum Kapital getroffen werden, wozu keine Pflicht besteht, ist das Stamm- oder Grundkapital und der Gesamtbetrag der ausstehenden Einlagen anzugeben.

5. Die Angaben zur Anschrift

Anzugeben ist die vollständige Postanschrift (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer) des Geschäftssitzes oder der Niederlassung.

6. Die Angaben zur Kontaktierung

Es soll eine schnelle elektronische Kontaktaufnahme und unmittelbare Kommunikation möglich sein. Deshalb sind z.B.

- die Telefonnummer,
- die Faxnummer und
- die E-Mail-Adresse

mit der jeweilige Landes- und Stadtvorwahl anzugeben. Bei Verwendung einer Servicrufnummer muss auf deren Tarif ausdrücklich und deutlich wahrnehmbar hingewiesen werden. Es wird angeraten, nicht nur eine Servicrufnummer zu verwenden, sondern zusätzlich eine Rufnummer zum Basistarif.

7. Die Angaben zur zuständigen Aufsichtsbehörde

Bedarf es für die Ausübung der Tätigkeit einer behördlichen Zulassung (z.B. bei Immobilienmakler § 34 c der Gewerbeordnung), so müssen Angaben über die zuständige Aufsichtsbehörde veröffentlicht werden. Dabei reicht es nicht, nur den Ort zu nennen. Die Angaben müssen z.B. lauten:

*„Genehmigung nach § 34c GewO, Aufsichtsbehörde: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für öffentliche Ordnung, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart, [ordnungsamt@stuttgart.de](mailto:ordnungsamt@stuttgart.de)“*,

vorzugsweise, aber nicht zwingend, mit Verlinkung auf das Internetportal dieser Behörde.

Achtung: Das TMG schreibt die Nennung der zuständigen Aufsichtsbehörde vor. Diese ist meist identisch mit der Zulassungsbehörde. Erfolgt jedoch ein Umzug des Unternehmens, dann ist die zuständige Aufsichtsbehörde (also die Behörde des aktuellen Firmensitzes) nicht mehr identisch mit der (ursprünglichen) Zulassungsbehörde. In diesem Fall, so hat das Landgericht Düsseldorf am 08.08.2013 (Az: 14c O 92/1) entschieden, sind die Daten der (aktuellen) Aufsichtsbehörde und nicht der (früheren) Zulassungsbehörde anzugeben.

8. Die Angaben von Registereintragungen

Ist der Anbieter in einem Register eingetragen, muss das jeweilige Register (Handels-, Vereins-, Partnerschafts- oder Genossenschaftsregister) und die dazugehörige Registernummer angegeben werden, bei Versicherungsvermittlern zusätzlich die Vermittlerregisternummer.

9. Die Umsatzsteueridentifikationsnummer oder Wirtschaftsidentifikationsnummer

Sofern der Anbieter eine Umsatzsteueridentifikationsnummer nach § 27a des Umsatzsteuergesetzes besitzt, muss diese angegeben werden. Aufgrund des TMG müssen aber keine Umsatzsteueridentifikationsnummer beim Bundesamt für Finanzen beantragt werden. *(Eine Umsatzsteuer-Ident.-Nr. wird nur dann benötigt, wenn nach dem Umsatzsteuergesetz innergemeinschaftliche Lieferungen getätigt werden.)*

#### 10. Bei Abwicklung oder Liquidation

Befindet sich eine AG, KGaA oder GmbH in Abwicklung oder Liquidation, so ist dies anzugeben.

#### 11. Die zwingenden Angaben zur Europäischen Streitbeilegungsplattform

Seit dem 09.01.2016 muss bei Online-Verträgen über die Online-Streitbeilegungsplattform der EU mit Angabe des Links informiert werden. (Lesen Sie dazu den Fachartikel „Das Streitbeilegungsgesetz und die EU-Plattform.“)

#### 12. Die Information über die Teilnahme am Verbraucherstreitbeilegungsverfahren

Unterhält ein Unternehmen eine Webseite oder verwendet es Allgemeine Geschäftsbedingungen, dann sind Verbraucher leicht zugänglich, klar und verständlich darüber in Kenntnis zu setzen, inwieweit das Unternehmen bereit oder verpflichtet ist, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Diese Information muss seit dem 01.02.2017 sowohl den AGB als auch der Webseite entnommen werden können. (Lesen Sie dazu die spezielle Fachinformation des BVFI.)

### **Wo müssen die Informationspflichten platziert sein?**

Das TMG schreibt vor, dass die Anbieterkennzeichnung leicht erkennbar, unmittelbar erreichbar und ständig verfügbar sein muss. Infolgedessen müssen sich sämtliche gesetzlichen Pflichtangaben auf einer gesonderten, gut erreichbaren Seite der Webseite befinden. Ausreichend ist es nach der Rechtsprechung, wenn der Verbraucher durch Anklicken von zwei aufeinanderfolgenden Links auf die Seite mit den Anbieterinformationen geführt wird. Die Bezeichnungen für diese Links sollten leicht verständlich sein. Durchgesetzt hat sich dabei die Bezeichnung „**Impressum**“. Ideal ist es, wenn sich der Button des Impressums immer an der gleichen Stelle auf jeder Seite der Webseite in der Navigationsleiste befindet. Außerdem sollte er möglichst leicht sichtbar und nicht unbedingt am unteren Rand einer Seite, der nur durch ein Scrollen erreicht werden kann, aufgeführt sein.

### **So könnte das Impressum eines Immobilienmaklers aussehen**

#### a) Beispiel für eine natürliche Person

Immobilienbüro „Immer für Sie da“

Inhaber: Hans Mustermann

Nordstern 1

56789 Musterstadt

Tel: +49 (0) 1234 - 1234567

Fax: +49 (0) 1234 - 12345678

eMail: info@immer-fuer-sie-da.de

Internet: www.immer-fuer-sie-da.de

USt-IdNr.: DE 9876543

Genehmigung nach § 34c GewO, Aufsichtsbehörde: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für öffentliche Ordnung, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart, ordnungsamt@stuttgart.de“.

#### b) Beispiel für eine juristische Person

Immobilienbüro „Immer für Sie da“ GmbH

Geschäftsführer: Hans Mustermann  
Nordstern 1  
56789 Musterstadt  
Tel: +49 (0) 1234 - 1234567  
Fax: +49 (0) 1234 - 12345678  
eMail: [info@immer-fuer-sie-da.de](mailto:info@immer-fuer-sie-da.de)  
Internet: [www.immer-fuer-sie-da.de](http://www.immer-fuer-sie-da.de)  
Handelsregister: AG Musterstadt HRB 12345  
USt-IdNr.: DE 9876543

Genehmigung nach § 34c GewO, Aufsichtsbehörde: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für öffentliche Ordnung, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart, [ordnungsamt@stuttgart.de](mailto:ordnungsamt@stuttgart.de).

### **Was passiert bei Missachtungen von Impressumspflichten?**

Anbieter, die absichtlich oder fahrlässig die oben beschriebenen Informationen überhaupt nicht, fehlerhaft oder unvollständig erteilen, begehen eine Ordnungswidrigkeit und haben mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 50.000 EUR zu rechnen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 TMG).

Doch viel eher ist eine wettbewerbsrechtliche Abmahnung durch Konkurrenten, Rechtsanwälte oder Abmahnvereine zu befürchten. In solchen Fällen ist der Anbieter, sofern die Abmahnung zu Recht erfolgt, zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sowie zur Übernahme der Abmahnkosten verpflichtet. Diese können, wenn beispielsweise ein Anwalt abmahnt, bis zu 1.000 EUR betragen. (Lesen Sie hierzu auch unseren Fachartikel über Abmahnungen.)

### **Sonstige Hinweise**

Teilweise wird behauptet, dass im Impressum über die Angaben des Telemediengesetzes hinaus auch zwingend die Kundeninformationen des Immobilienmaklers nach der „Dienstleistungsinformationsverordnung“ anzugeben sind. Dies ist falsch. Das Telemediengesetz regelt die Informationspflichten des Immobilienmaklers im Internet. Danach müssen weder die Berufshaftpflicht-, noch die Vermögensschadensversicherung angegeben werden. Nach der „Dienstleistungsinformationsverordnung“ sind zwar weitere Informationspflichten zu erfüllen; diese sind jedoch im Impressum nicht zwingend aufzuführen.

### **Rechtlicher Hinweis:**

Der Artikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine individuelle Beratung. Eine Haftung kann nicht übernommen werden. Bitte erwägen Sie daher auch die Einschaltung eines Juristen, einen unserer Verbandsjuristen oder die Kontaktaufnahme mit der für Sie zuständigen IHK.

Helge Norbert Ziegler  
Präsident des BVFI  
Dipl. Wirtschaftsjurist (FH)