

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Maklergebühr. Rückforderung. Wirtschaftliche Verflechtung.

LG Hamburg, 320 S 89/08, Urteil vom 27. Februar 2009

Zum Sachverhalt:

Der Kläger verlangt von der Beklagten die Rückzahlung einer an sie gezahlten Maklergebühr für die Vermittlung der vom Kläger bewohnten Wohnung. Der Kläger beruft sich darauf, dass die Beklagte eine Mitarbeiterin der die Wohnung verwaltenden Firma A.B. Immobilien (gewesen) sei und als solche keine Maklergebühr habe verlangen dürfen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Amtsgericht die Beklagte zur Rückzahlung der vereinnahmten Courtage an den Kläger gemäß §§ 5 Abs. 1 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG), 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 BGB verurteilt. Die Beklagte hatte gegen den Kläger keinen Anspruch auf Zahlung einer Maklercourtage für den Nachweis oder die Vermittlung der streitgegenständlichen Mietwohnung. Dabei kann offenbleiben, ob die Beklagte überhaupt eine solche Maklerleistung im Sinne des § 2 Abs. 1 WoVermG erbracht hat. Ein Zahlungsanspruch wäre jedenfalls in entsprechender Anwendung von § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG* ausgeschlossen.

Auch nach Auffassung der Kammer war die Beklagte mit dem Verwalter der streitgegenständlichen Wohnung, A.B. Immobilien, wirtschaftlich so verflochten, dass ein Ausschluss des Provisionsanspruchs nach dem Normzweck des § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG gerechtfertigt erscheint. Danach sollen die Wohnungssuchenden vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen geschützt werden, die sich häufig aus missbräuchlichen Vertragsgestaltungen oder unlauteren Geschäftsmethoden für sie ergeben. Außerdem soll die Markttransparenz auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung verbessert werden. Maßgeblich ist die Möglichkeit eines Interessenkonflikts für den Makler, unabhängig davon, ob dieser im Einzelfall auch eintritt. Dies ist der Fall, wenn aus der maßgeblichen Sicht des Wohnungssuchenden (BGH NJW 2004, 286, 287) der Makler zum „Lager“ des Eigentümers/Vermieters gehört (vgl. BGH NJW 2003, 1393, 1394). Wie das Amtsgericht zutreffend feststellt, ist diese Voraussetzung vorliegend erfüllt.

Die Beklagte war Mitarbeiterin der A.B. Immobilien und wurde als solche auf der Internetseite des Unternehmens präsentiert. Unstreitig ist sie unter einer Telefonnummer und einer E-Mail-Adresse des Unternehmens erreichbar. Aus der Sicht des Wohnungssuchenden besteht allein dadurch eine Nähe zur Hausverwaltung, die den Eindruck erwecken kann, die Beklagte werde im Konfliktfall seine Interessen gegenüber der Hausverwaltung und dem Eigentümer nicht hinreichend wahren. Dass sie nach eigenem Vortrag lediglich mit dem Verkauf von Immobilien und nicht mit Verwaltungstätigkeiten befasst war, ist deshalb ebenso unerheblich, wie ihre Behauptung, sie betreibe ihre Maklergeschäfte nicht aus den Geschäftsräumen der A. B. Immobilien.

Dass die Beklagte nach § 2 Abs. 2 WoVermG einen Provisionsanspruch auch nicht auf eine unabhängige Courtagevereinbarung stützen kann, hat das Amtsgericht ebenfalls zutreffend festgestellt. Mit einer solchen Vereinbarung wird der Ausschlussstatbestand des § 2 Abs. 2 WoVermG umgangen.

Eingesandt von RA Thomas Heinzelmann

Anm.: Die Revision wurde nicht zugelassen.

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
☎ 8 79 79-0

**) Ein Anspruch nach Absatz 1 (Vermittlungsentgelt) steht dem Wohnungsmittler nicht zu, wenn ... 2. der Mietvertrag über Räume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsmittler ist...*