

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Wohnungsvermittlung. "Wimmo". Entgelt. Rückforderung.

LG Hamburg, 309 S 107/08, Urteil vom 12. Mai 2009 (nicht rechtskräftig)

Zum Sachverhalt:

Die - in der Berufungsinanz noch - 9 Kläger verlangen von der Beklagten die Rückzahlung von insgesamt Euro 1651,- Entgelt für die Nutzung von Mietobjektlisten.

Die Kläger schlossen mit der beklagten "Wimmo GmbH" einen Vertrag über die Zurverfügungstellung von Informationen über zur Vermietung stehende Mietobjekte in Hamburg. Die Kläger zahlten jeweils Euro 189,00 oder Euro 179,00 an die Beklagte. Die Beklagte verpflichtete sich, ihren Kunden den Zugang zu Mietobjektlisten für die Vertragslaufzeit von einem Jahr zu gewähren.

Die Kläger tragen vor, dass es ihnen nicht gelungen sei, Mietverträge über die in den Listen der Beklagten aufgeführten Wohnungen abzuschließen. Sie sind der Ansicht, die Geschäftspraktiken der Beklagten würden unter das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG) fallen. Die Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen und im Voraus fälligen Vergütung verstoße daher gegen § 2 WoVermG. Darüber hinaus seien die Verträge im Wege der AGB-rechtlichen Kontrolle wegen verkappter Provisionsversprechen nach § 307 Abs. 2 und § 309 Nr. 7b BGB unwirksam.

Die Beklagte ist der Meinung, sie übe keine Maklertätigkeit aus, da sie sich auf die Publikation von Mietangeboten für ihre Vertragspartner beschränke. Insbesondere werde kein Kontakt zwischen den Wohnungssuchenden und den Wohnungsanbietern hergestellt.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Berufung ist begründet. Das angefochtene Urteil muss abgeändert und der Klage hinsichtlich der Anträge der Kläger zu 1. bis 9. stattgegeben werden, da die Klage insoweit begründet ist.

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung der geltend gemachten Beträge gemäß §§ 5 Abs. 2, 2 Abs. 1, 4, 5 WoVermG i.V.m. § 812 Abs. 1 S. 1, Alt. 1 BGB. Die zwischen den Klägern und der Beklagten geschlossenen Vereinbarungen sind aufgrund Verstoßes gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam.

Wohnungsvermittler i.S.d. § 1 WoVermG ist, wer den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweist. Gemäß § 2 WoVermG steht dem Wohnungsvermittler ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt.

Die von den Klägern vorlegten Angebotslisten der Beklagten enthalten derart konkrete und individuelle Informationen, dass von einer Nachweistätigkeit der Beklagten im Sinne des § 2 WoVermG auszugehen ist. Ein Nachweis liegt in der Mitteilung des Maklers an seinen Kunden, durch die dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten (BGH NJW 2005, 754 m.w.N.). Wird hingegen nur eine Ermittlungsmöglichkeit für den Interessenten geschaffen, muss er also weitere Maßnahmen ergreifen, um mit den Vermietern in Kontakt zu treten, liegt keine Nachweistätigkeit vor (Übersendung „allgemein“ gehaltener Angebotslisten, OLG Hamburg, Urt. v. 25.5.2000 - 3 U 280/99).

Die geschuldete Tätigkeit der Beklagten ging über die Zurverfügungstellung allgemein gehaltener Listen mit Wohnungsangeboten hinaus. Unstreitig ist, dass die Kläger bei Abschluss des Vertrages ein Profil angegeben haben, auf welches die Wohnungsangebote der Beklagten abgestimmt sein sollten. Die Beklagte sollte den Klägern somit nicht lediglich Listen von Wohnungsangeboten aus dem Großraum Hamburg übersenden, sondern individuell auf das Profil der Kläger abgestimmte Angebote.



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

Fax: 8 79 79-110
8 79 79-0

Damit eine Nachweistätigkeit im Sinne der Rechtsprechung des BGH vorliegt, müssen die Angebote so ausgestaltet sein, dass die Wohnungsangebote konkret bezeichnet werden (z.B. mit Hausnummer) und die Telefonnummer des Vermieters vorliegt, sodass der Interessent sich ohne weitere Ermittlungsmaßnahmen direkt mit dem Vermieter in Verbindung setzen kann. Dies war mit den vorliegenden Angebotslisten gegeben. Entnehmen lässt sich den übersandten Listen u.a. die Person des Vermieters, seine Telefonnummer und neben der konkreten Beschreibung der jeweiligen Wohnung auch überwiegend die Adresse des Mietobjekts. Die Übersendung solcher Listen war von der Beklagten gemäß den Vereinbarungen der Parteien auch geschuldet. Denn die Kläger sollten durch die Mietangebote in der Lage sein, sich selbst mit dem Vermieter in Kontakt zu setzen.

Der Nachweis einer Gelegenheit setzt weiter voraus, dass der nachgewiesene Abschlussberechtigte im Nachweiszeitpunkt zum Abschluss des gewünschten Vertrags im Grundsatz bereit und in der Lage ist (Palandt/*Sprau*, BGB, 68. Aufl., § 651 Rn. 26 m.w.N.). Gemäß den von den Parteien geschlossenen Vereinbarungen bietet die Beklagte Vermietern kostenlos die Möglichkeit, deren Mietobjekte über die Beklagte anzubieten. Somit durften die Kläger davon ausgehen, dass die ihnen nachgewiesenen Angebote von Wohnungseigentümern stammen, die grundsätzlich zu einer Vermietung bereit sind. Daran ändert auch die Formulierung in den Vereinbarungen nichts, dass eine Zwischenvermietung dem Vermieter vorbehalten bleibt, da eine grundsätzliche Bereitschaft der Vermieter zur Vermietung für eine Nachweistätigkeit ausreicht.

Die von der Beklagten übersandten Angebotslisten gehen über den Inhalt von Zeitungsannoncen weit hinaus. Den Klägern wird die mühsame Arbeit erspart, sich aus einer Vielzahl von Angeboten die für seine Wünsche passenden Angebote herauszusuchen. Die Listen sind zudem sehr viel detaillierter als dies bei Zeitungsannoncen üblich ist. Insbesondere wird in Zeitungsannoncen in aller Regel weder die genaue Adresse des Mietobjektes noch der Vermieter konkret benannt. Zwar mag die Tätigkeit der Beklagten mit Internetdiensten, wie etwa „www.immobilienscout24.de“ oder „www.immonet.de“ vergleichbar sein. Der entscheidende Unterschied ist jedoch, dass diese Internetsuchmaschinen für den Mietsuchenden kostenlos sind. Eine Vergütung entrichtet nur der Vermieter, der sein Angebot in den Suchdienst einstellt. Dies stellte keinen Verstoß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz dar.

Mit den Vereinbarungen zwischen den Parteien hat die Beklagte entgegen § 2 Abs. 4 WoVermG einen Vorschuss eingefordert. Diese Vereinbarung ist gem. § 2 Abs. 5 WoVermG unwirksam.

Die Revision war gemäß § 543 1 Nr. 2 ZPO zuzulassen, weil die Fortbildung des Rechts und die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Der bisher ergangenen Rechtsprechung lassen sich keine einheitlichen Kriterien entnehmen, wann bei der Übersendung von Angebotslisten eine Nachweistätigkeit anzunehmen ist. Insbesondere bleibt eine Abgrenzung zwischen dem Urteil des OLG Hamburg (Urt. v. 25.5.2000 - 3 U 280/99) und des KG Berlin (Urt. v. 11.3.1993 - 25 U 5965/92) unklar. In beiden Fällen ging es um die Übersendung von Angebotslisten. Das OLG Hamburg hat eine Nachweistätigkeit bei der Übersendung solcher Listen abgelehnt, das KG Berlin hat eine Nachweistätigkeit hingegen angenommen.

Eingesandt von RA Thomas Heinzelmann

Anmerkung: Es wurde Revision eingelegt.