

Unzulässige Makler-Klausel

Kunden müssen es dem Makler nicht mitteilen, wenn sie ein Objekt bereits kennen

Ein Verband zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs, dem auch Makler angehören, beanstandete die Internetanzeige einer Maklerin auf der Internetplattform ImmobilienScout24. Sie bot dort eine Wohnung zum Kauf an, nannte den Kaufpreis und eine pauschale Käuferprovision, die im Erfolgsfall zu zahlen war (6.000 Euro). Unter der Überschrift "Sonstiges" stand folgende Klausel:

"Sollte Ihnen dieses Angebot bereits bekannt sein, so bitten wir um schriftliche Bekanntgabe unter Nennung des Anbieters innerhalb von 5 Tagen nach Erhalt des Angebots. Sollten wir keine Rückäußerung erhalten, ist unser Nachweis als Erstnachweis vom Empfänger akzeptiert."

Diese Sätze stellten eine unzulässige Geschäftsbedingung (AGB) dar, kritisierte der Verband.

So sah es auch das Landgericht Berlin, das der Maklerin per einstweiliger Verfügung verbot, die Klausel in ihren Maklerverträgen weiterhin zu verwenden (52 O 304/18). Dagegen wehrte sich die Maklerin: Sie habe in dem Inserat keine "AGB-Klausel" formuliert, denn eine Anzeige bei ImmobilienScout24 sei kein rechtsverbindliches Vertragsangebot. Ein Maklervertrag komme erst zustande, wenn sie dem Kunden ein Exposé übersende und der Kunde dieses Angebot annehme.

Es sei zwar richtig, dass eine Zeitungsanzeige oder Onlineinserat für sich genommen noch nicht als Angebot zum Abschluss eines Maklervertrags zu sehen sei, räumte das Landgericht ein. Anders sei dies aber zu beurteilen, wenn ein Makler sein Provisionsverlangen im Inserat bereits explizit und eindeutig zum Ausdruck bringe — dann sei das Inserat als verbindliches Angebot einzustufen. Und das treffe hier zu.

Also seien die strittigen Sätze als Allgemeine Geschäftsbedingung anzusehen. Was die Maklerin hier von den Kunden verlange, sei mit den gesetzlichen Regelungen zum Maklervertrag nicht zu vereinbaren: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei der Maklerkunde nicht verpflichtet, den Makler darüber zu informieren, wenn er/sie das angebotene Objekt bereits kenne. Die AGB-Klausel benachteilige die Vertragspartner der Maklerin unangemessen und sei wettbewerbswidrig.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/unzulaessige-makler-klausel>