LG Traunstein, Endurteil v. 29.10.2021 – 2 O 381/21

**Titel:**

## Widerrufsrecht, Kostenerstattung, Widerrufsfrist, Rechtsanwaltskosten, Dienstleistungen, Widerruf, Widerrufsbelehrung, Vertragsschluss, Maklervertrag, Maklercourtage, Internet, Vergleich, Verbraucher, Vertrag, Kosten des Rechtsstreits

**Schlagworte:**

Widerrufsrecht, Kostenerstattung, Widerrufsfrist, Rechtsanwaltskosten, Dienstleistungen, Widerruf, Widerrufsbelehrung, Vertragsschluss, Maklervertrag, Maklercourtage, Internet, Vergleich, Verbraucher, Vertrag, Kosten des Rechtsstreits

**Rechtsmittelinstanz:**

OLG München, Hinweisbeschluss vom 18.01.2022 – 35 U 8169/21

## Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 11.424,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 26.01.2021 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, den Kläger von den außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten der M. Rechtsanwälte, in Höhe von 1.054,10 € freizustellen.

3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

## Tatbestand

1
Der Kläger macht gegen die Beklagte die Rückzahlung einer bezahlten Maklercourtage nach Vertragswiderruf gelten.

2
Die Beklagte, eine Immobilienmaklerin, inserierte über das Internetportal „Immobilienscout24“ eine Doppelhaushälfte in A. (vgl. Online – Anzeige als Anlage K1). Die unter der Überschrift „Sonstiges“ enthaltene Widerrufsbelehrung lautet wie folgt:

Widerrufsrecht bei Maklerverträgen

Sie haben das Recht, binnen 14 Tage ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag dieses Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie der Firma U. Immobilien, (Z.straße 4, K.) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein einfaches Schreiben verwenden, in dem Sie erklären, dass sie den abgeschlossenen Vertrag widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tage ab dem Tag zurück zu zahlen, an dem die Mitteilung über ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir das selbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit denen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlungsentgelte berechnet.

Kostenerstattung

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen der Firma U. Immobilien während der Widerrufsfrist beginnen soll (z.B. weil wir ein Exposé übermitteln oder eine Wohnungsbesichtigung durchführen), so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich des Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Sofern wir unsere Dienstleistung als Immobilienmakler zu diesem Zeitpunkt bereits vollständig erbracht haben, entspricht diese Kostenerstattung der Höhe nach der vollen vereinbarten Provision.

3
Am 18.01.2020 kontaktierte der Kläger über die im Internetportal vorgesehene Kontaktfunktion telefonisch die Beklagte. Nach dem Telefonat übermittelte der Kläger seine Kontaktdaten an die Beklagte, woraufhin er ein Exposé der Beklagten erhielt (Anlage K2). Dieses enthält unter der Überschrift „Sonstiges“ dieselbe Widerrufsbelehrung wie die in Anlage K1. Auf der Seite mit der Widerrufsbelehrung sowie auf diversen anderen Seiten befinden sich am unteren Ende Namen und Kontaktdaten der Beklagten wie folgt:

U. Immobilien

U. M.

…Telefon +49(xx83) xx20 E-mail u…@web.de Fax +49(xx38) xx23 Internet www.u…net

4
Eine weitere gesonderte Belehrung wurde nicht übersandt.

5
Anschließend erfolgte zwischen den Parteien die Vereinbarung des Besichtigungstermins, der noch am gleichen Tage stattfand. Die von der Beklagten dem Kläger in Rechnung gestellte Reservierungsgebühr in Höhe von 0,45% aus dem Kaufpreis von 430.000,00 €, entsprechend 1.440,00 € netto, 1.713,60 € brutto (Anlage K3) bezahlte der Kläger. Am 10.03.2020 wurde der notarielle Kaufvertrag unterzeichnet. Unter dem 11.03.2020 stellte die Beklagte dem Kläger die Maklercourtage in Höhe von 3% aus dem Kaufpreis von 320.000,00 €, entsprechend 9.600,00 € netto, 11.424,00 € brutto, in Rechnung und brachte hierbei die bezahlte Reservierungsgebühr in Abzug, was im Ergebnis 9.710,40 € ergab. Diesen Betrag bezahlte der Kläger am 13.03.2020.

6
Mit Schreiben vom 03.01.2021 (Anlage K5) erklärte der Kläger gegenüber der Beklagten den Widerruf des Maklerauftrages. Die Beklagte wies diesen Widerruf mit E-Mail vom 05.01.2021 zurück (Anlage K6). Mit Schriftsatz vom 12.01.2021 (Anlage K7) forderte der Klägervertreter die Beklagte zur Rückzahlung der Maklercourtage auf.

7
Der Kläger ist der Auffassung, dass die dem Exposé beigefügte Widerrufsbelehrung, die nicht von der Beklagten stamme, genauso unzureichend sei, wie die der Onlineanzeige. Der Kläger habe deshalb den Widerruf auch noch am 03.01.2021 erklären können. Die Beklagte habe keinerlei nähere Angaben zur Möglichkeit einer Kontaktaufnahme gemacht. Die Widerrufsbelehrung sei weder mit E-Mail-Adresse noch mit Faxnummer versehen gewesen. Es fehle die vorgesehene gesetzlich Überschrift „Widerrufsbelehrung„. Die Unterüberschrift „Widerrufsrecht bei Maklerverträgen „sei missverständlich und für den Verbraucher verwirrend. Die verwendeten Widerrufsbelehrungen ließen jeden Hinweis zum Gestaltungshinweis Nr.6 des gesetzlichen Widerrufsrechts – Formulars missen und seien in relevanter Weise redaktionell bearbeitet worden. Es komme nicht auf die Übermittlung des Exposes oder die Durchführung einer Wohnungsbesichtigung an, sondern auf den Vertragsschluss.

8
Der Kläger beantragt zu erkennen:

1. die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 11.424,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus einem Betrag von 9.710,40 € seit dem 03.02.2020 sowie aus einem Betrag von über 9.710,40 € seit dem 13.03.2020 zu zahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, den Kläger von den außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten der M. Rechtsanwälte, in Höhe von 1.054,10 € freizustellen.

9
Die Beklagte beantragt Klageabweisung.

10
Die Beklagte trägt vor, dass der Kläger von der Firma Immobilienscout 24 eine Zwischennachricht mit Widerrufsbelehrung erhalten habe (Anlage B1).

11
Die Beklagte ist der Auffassung, dass die vorgenommene Widerrufsbelehrung korrekt gewesen sei.

12
Das Gericht hat am 22.09.2021 mündlich verhandelt, wobei der Kläger und der Klägervertreter gemäß § 128a ZPO per Videokonferenz zugeschaltet waren (vgl. Protokoll Bl. 56/57).

## Entscheidungsgründe

I.

13
Die zulässige Klage ist in der Hauptsache in vollem Umfang begründet.

14
Der Kläger hat gegen die Beklagte gem. § 355 Abs. 3 BGB Anspruch auf Rückzahlung der bezahlten Maklercourtage in Höhe von 11.424,00 €, da er seine auf Abschluss des Maklervertrages gerichtete Willenserklärung wirksam widerrufen hat.

15
Nach § 312g Abs. 1 BGB steht dem Verbraucher bei Fernabsatzverträgen ein Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB zu. Die Vorschrift des § 312g Abs. 1 BGB findet nach § 312 Abs. 1 BGB auf Verträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (Verbraucherverträge, § 310 Abs. 3 BGB) Anwendung, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben. Fernabsatzverträge sind Verträge, bei denen der Unternehmer und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden (§ 312c Abs. 1 BGB). Fernkommunikationsmittel sind alle Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, wie E-Mails und Telefonanrufe (§ 312c Abs. 2 BGB). Der vorliegende Maklervertrag wurde unstreitig vom Kläger als Verbraucher und von der Beklagten als Unternehmerin abgeschlossen. Der Vertrag wurde unstreitig mit E-Mails über die Internetplattform Immobilienscout24 angebahnt und telefonische geschlossen.

16
Der mit Schreiben des Klägers vom 03.01.2021 erfolgte Widerruf erfolgte fristgerecht. Gemäß § 355 Abs. 2 Satz 1 BGB beträgt die Widerrufsfrist 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss, soweit nichts anderes bestimmt ist (§ 355 Abs. 2 Satz 2 BGB). Die Widerrufsfrist beginnt bei Fernabsatzverträgen nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend den Anforderungen des Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EGBGB unterrichtet hat (§ 356 Abs. 3 Satz 1 BGB). Das Widerrufsrecht erlischt spätestens 12 Monate und 14 Tage nach dem in § 355 Abs. 2 Satz 2 BGB genannten Zeitpunkt des Vertragsschlusses (§ 356 Abs. 3 Satz 2 BGB). Nach Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EGBGB ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher über die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren für die Ausübung des Widerrufsrechts nach § 355 Abs. 1 BGB sowie das Muster – Widerrufsformular in der Anlage 2 zum EGBGB zu informieren. Nach Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 2 EGBGB kann der Unternehmer diese Informationspflichten dadurch erfüllen, dass er das in der Anlage 1 zum EGBGB vorgesehene Muster für die Widerrufsbelehrung zutreffend ausgefüllt in Textform übermittelt. Nach Art. 246a § 4 Abs. 1 EGBGB muss der Unternehmer dem Verbraucher diese Informationen vor Abgabe von dessen Vertragserklärungen in klarer und verständlicher Weise zur Verfügung stellen. Nach Art. 246a § 4 Abs. 3 EGBGB muss bei einem Fernabsatzvertrag der Unternehmer dem Verbraucher die Informationen in einer den benutzten Fernkommunikationsmitteln angepassten Weise zur Verfügung stellen.

17

Die im Internetauftritt der Beklagten verwendete und vom Kläger beanstandete Widerrufsbelehrung hat gegen § 312d Abs. 1 Satz 1 BGB und Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 in Verbindung mit Anlage 1 verstoßen.

18
Die oben genannte Widerrufsbelehrung enthält folgenden Hinweis:

„Um ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (2) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren."

19
In den Gestaltungshinweisen heißt es zu (2):

„Fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift und, soweit verfügbar, Ihre Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail Adresse ein."

20
Die Beklagte hat zur Erfüllung ihrer Informationspflichten die Musterwiderrufsbelehrung verwendet. Sie hat jedoch an der dafür vorgesehenen Stelle des Musterwiderrufsformulars keine Telefonnummer, keine Telefaxnummer und keine E-Mail-Adresse eingefügt, obwohl sie einen geschäftlichen Telefonanschluss, einen Telefaxanschluss und eine E-Mail-Adresse unterhält (vgl. BGH vom 24.09.2020, I ZR 169/17). Vielmehr hat sie an der entsprechenden Stelle lediglich ihren Namen und ihre Postanschrift eingefügt. Dass die Beklagte einen Telefonanschluss, einen Telefaxanschluss und eine E-Mail-Adresse unterhält, ergibt sich daraus, dass das Exposé an anderer Stelle die entsprechenden Angaben enthält.

21
Die Widerrufsbelehrung stimmt ferner auch deshalb inhaltlich nicht vollständig mit dem Muster überein, da die Widerrufsbelehrung nicht die im Muster vorgesehene Überschrift „Widerrufsbelehrung„ enthält. Die Widerrufsbelehrung enthält lediglich unter der Überschrift „Sonstiges" die Zwischenüberschriften „Widerrufsrecht bei Maklerverträgen", Folgen des Widerrufs" und „Kostenerstattung." Durch das Fehlen der in der Musterbelehrung vorgesehenen Überschrift „Widerrufsbelehrung" wird für den Verbraucher nicht hinreichend deutlich, dass die klein gedruckten Ausführungen unter der Überschrift „Widerrufsrecht „eine für den Verbraucher wichtige Belehrung enthalten, und zwar nicht nur über sein Widerrufsrecht, sondern auch über die mit der Ausübung des Rechts verbundenen Pflichten (vgl. BGH vom 01.12.2017, VIII ZR 82/10).

22
Der Widerruf des Klägers vom 03.01.2021 ist vor Ablauf der in § 356 Abs. 3 Satz 2 BGB genannten Höchstfrist von 12 Monaten und 14 Tagen nach dem Vertragsschluss erfolgt.

II.

23
Der Ausspruch über die Verzinsung beruht auf §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB. Die Beklagte kam mit der Mahnung des Klägervertreters vom 12.01.2021 (Anlage K7), die Frist zur Zahlung des 25.01.2021 setzte, mit Ablauf dieser Frist in Verzug. Die Klage war insoweit abzuweisen, als der Kläger eine Verzinsung bereits ab Zahlung der Maklercourtage erfolgte, also aus einem Betrag von 1.713,60 € ab 03.02.2020 und im Übrigen ab 13.03.2020. Voraussetzung für die Verzinsung ist ein Verzug des Schuldners. Dieser besteht beim Rückzahlungsanspruch nicht rückwirkend ab Zeitpunkt der Zahlung. Er tritt auch noch nicht mit der Widerrufserklärung ein, da die Rückgewährpflicht gemäß § 355 Abs. 3 BGB keine Entgeltforderung im Sinne des § 286 Abs. 3 BGB ist (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 80. Aufl. 2021, § 355 Rn. 15).

III.

24
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

IV.

25
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.