



Ihr gutes Recht

Rechts-  
anwälte  
und  
Kanzleien  
stellen  
sich vor

# Fehlerhafte Widerrufsbelehrung bei Immobilienscout24 Erfolgreiche Rückforderung der Maklerprovision

Der 7. Senat des OLG Naumburg (Urteil vom 01.06.2018, AZ.: 7 U 13/18) hatte vor kurzem die Widerrufsbelehrung zu Maklerverträgen zu prüfen, die das Internetportal Immobilienscout24 in seiner Bestätigungs-E-Mail für Makler, die das Portal nutzten, verwendet hatte. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass die Belehrung nicht den gesetzlichen Anforderungen des Art. 246a § 4 Abs. 1 EGBGB entspricht und damit unwirksam ist. Dies hat weitreichende Folgen. Betroffene Verbraucher können innerhalb einer Frist von zwölf Monaten und vierzehn Tagen ab Vertragsschluss den Maklervertrag widerrufen. Wird der Maklervertrag wirksam widerrufen, besteht keine Pflicht zur Provisionszahlung. Maklerkunden können eine bereits gezahlte Provision zurückfordern.

## Hintergrund

Viele Maklerverträge kommen zustande, indem Makler auf Internetportalen wie Immobilienscout24.de oder ImmoWelt.de Anzeigen schalten, Exposés und Besichtigungstermine anbieten. Seit dem Jahr 2014 müssen Maklerverträge, die über das Internet mit einem Verbraucher zustande kommen, eine Widerrufsbelehrung enthalten. Wie bei einem Vertragsschluss über das Telefon, E-Mail, Brief oder Fax

liegt ein Fernabsatzgeschäft vor, bei dem dem Verbraucher eine Frist zum Überdenken des Vertragsabschlusses eingeräumt wird. Entscheidet er sich binnen der gesetzlichen Frist von 14 Tagen um, kann er den Maklervertrag in der Regel folgenlos widerrufen. Bei der Nutzung von Internetportalen war es bislang so, dass das Internetportal automatisch eine Widerrufsbelehrung generierte und diese, soweit der Makler sich nicht dagegen entschied, für diesen dem Verbraucher übersandte.

## Sachverhalt

Der Entscheidung des Oberlandesgerichts Naumburg vom 1. Juni 2018 lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Makler hatte dem Käufer eine Immobilie zum Kauf nachgewiesen. Der Kontakt zum Käufer war über das Internetportal Immobilienscout24 entstanden. Der Käufer erwarb im Anschluss die Immobilie und weigerte sich sodann, die vereinbarte Maklerprovision zu zahlen. In der automatisch generierten E-Mail des Internetportals war der Eindruck erweckt worden, dass alle darin enthaltenen Angaben und Erklärungen vom Absender, also der Immobilien Scout GmbH selbst stammen. Die Grußformel „Ihr Immobilienscout24-Team“ und die Angabe des Impressums stan-



**Katalin Winkler**  
LL.B., LL.M.  
Rechtsanwältin

den unmittelbar vor der Widerrufsbelehrung, die für den Maklervertrag verfasst worden war.

## Entscheidungsgründe

Das Oberlandesgericht Naumburg kam zu dem Ergebnis, dass diese Widerrufsbelehrung den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht. Für einen angemessenen und verständigen Verbraucher sei es nicht hinreichend transparent, dass es sich dabei gerade um eine Widerrufsbelehrung zum noch abzuschließenden Maklervertrag handeln solle. Aus Sicht des Verbrauchers könne es sich genauso um eine Widerrufsbelehrung zu etwaigen anderen Verträgen handeln. Für den Verbraucher sei im Einzelnen weder erkennbar,

dass die Belehrung vom Makler stamme noch, dass sie auch nur in seinem Namen durch einen Dritten – das Internetportal – erfolgt sei. Letzteres sei indes Mindestvoraussetzung, soweit sich der Makler einer dritten Person zur Abgabe der Erklärung bediene. Damit seien die formalen Anforderungen des Art. 246 a § 4 (3) Satz 2 EGBGB für die Erfüllung der Informationspflichten nicht erfüllt.

## Praxistipp

Im Erfolgsfall dauert die Vermittlung einer Immobilie mehrere Monate. Der Vertragspartner des Maklers kann die Dienste des Maklers unentgeltlich in Anspruch nehmen, wenn er erst im Erfolgsfall nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags den Maklervertrag widerruft. Er kann so die teilweise erheblichen Provisionsforderungen des

Maklers erfolgreich abwehren. Trotz erbrachter Leistung und Erfolgseintritt hat der Makler keinen Provisionsanspruch.

Es ist davon auszugehen, dass Gerichte auch bei den Automatisierterklärungen anderer Portale zu dem Ergebnis des Oberlandesgerichts Naumburg gelangen. Schon im Jahre 2016 hatte das Landgericht Hamburg (325 O 22/16) ähnlich geurteilt. Für Makler hat dies weitreichende wirtschaftliche Folgen.

Maklern ist daher dringend zu empfehlen, eigene Widerrufsbelehrungen zu verwenden und sich nicht auf automatische Belehrungen zu verlassen. Soweit der Provisionsanspruch wegen eines erfolgreichen Widerrufs des Maklervertrages ins Leere geht, haben Makler möglicherweise Regressansprüche gegen das Internetportal. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

K a h l e r t  
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte  
Partnerschaft mbB