

# **Maklerprovision auf Immobilienplattform muss inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer angegeben werden**

**Landgericht Bielefeld**

**Urteil vom 15.10.2013**

**Az.: 17 O 122/13**

## **Tatbestand:**

Der Beklagte ist als Immobilienmakler tätig. Unter der Bezeichnung „LBS“ bewarb er am 25.02. und 07.03.2013 ein Wohnungsangebot auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) und gab dabei an „Provision für Mieter: 2 KM zzgl. gesetzl. MwSt. für den Mieter“.

Der Kläger macht geltend, der Beklagte sei als Dienstleistungsanbieter und –bewerber nach § 1 Abs. 1 S. 1 PAngV verpflichtet, für seine Dienstleistung im Bereich der Mietwohnungsvermittlung den Preis einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preistbestandteile anzugeben, z.B. in folgender Weise: „2,38 Kaltmieten inkl. MwSt.“.

Der Kläger hat den Beklagten mit Schreiben vom 11.03.2013 (Anlage 4) abgemahnt; der Beklagte hat die Abgabe einer Unterlassungserklärung verweigert. Der Kläger hat ferner die Einigungsstelle der Industrie- und Handelskammer Bielefeld nach § 15 UWG angerufen. Der Antragsgegner hat auch dort eine Unterwerfungserklärung verweigert; die Einigung scheiterte.

Der Kläger beantragt – nach Konkretisierung des ursprünglich angekündigten Antrages – ,

wie erkannt.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er bestreitet eine Antragsbefugnis des Klägers; dieser handele mit dem wirtschaftlichen Interesse, durch die Abmahnungen Geld zu verdienen.

Er trägt ferner vor, nur bei den beiden vom Kläger vorgelegten Angeboten die zahlenmäßige Preisangabe versäumt zu haben. Die Kunden hätten dadurch keinen erheblichen Nachteil, da in den Anzeigen die Kaltmiete genannt sei und die Kunden mit Leichtigkeit die Courtage ermitteln könnten. Es komme hinzu, dass die Angebote schon fast sechs Monate zurücklägen und der Beklagte durch die Beachtung der Preisangabenverordnung in der Folgezeit gezeigt habe, dass kein weiterer Wettbewerbsverstoß drohe. Der Beklagte bestreitet ferner, dass dem Kläger die geltend gemachten Kosten entstanden seien.

Der Kläger wiederum bestreitet mit Nichtwissen, dass der Beklagte in allen anderen Fällen die Preise entsprechend der Preisangabenverordnung angegeben habe.

## **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet.

Der Kläger ist gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung, der die Kammer folgt, für Unterlassungsansprüche antragsbefugt und aktiv legitimiert nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 UWG. Er hat gegen den Beklagten einen Unterlassungsanspruch nach §§ 8 Abs. 1, 3, 4 Nr. 11 UWG, 1 PAngV, 3 Abs. 1 WoVermRG. Der Beklagte hat in den vom Kläger vorgelegten Angeboten zum einen – für den Vermieter handelnd – ein Einfamilienhaus zur Miete und zum anderen – für sich selbst handelnd – eine Maklerleistung, nämlich die

Vermittlung des Mietvertrages über das Einfamilienhaus, angeboten. Nach § 1 PAngV ist für diese Leistung der Preis, und zwar der Endpreis einschließlich Umsatzsteuer und sonstiger Bestandteile, anzugeben; aus § 3 Abs. 1 WoVermRG ergibt sich, dass das Entgelt für die Wohnungsvermittlung ausnahmsweise nicht als Betrag, sondern als Bruchteil oder Vielfaches der Monatsmiete anzugeben ist. In den Angeboten des Beklagten ist als Preis der Vermittlung angegeben; „2 KM zzgl. gesetzl. MwSt.“. Dies wird zwar dem § 3 Abs. 1 WoVermRG gerecht, insofern, als das Zweifache der Wohnungskaltmiete angegeben ist, nicht aber dem § 1 Abs. 1 PAngV, da die Mehrwertsteuer nicht in den angegebenen Preis eingerechnet, sondern getrennt aufgeführt ist.

Dieser Verstoß gegen die Preisangabenverordnung stellt zugleich einen Wettbewerbsverstoß i.S.d. § 4 Nr. 11 UWG dar, da § 1 Abs. 1 der PAngV eine gesetzliche Vorschrift ist, die auch dazu bestimmt ist, im Interesse der Marktteilnehmer, insbesondere der Verbraucher, das Marktverhalten zu regeln. Der Verstoß des Beklagten ist auch geeignet, die Interessen der Marktteilnehmer spürbar zu beeinträchtigen, weil er die Preistransparenz beeinträchtigt: Verbraucher sind es gewöhnt, dass entsprechend dem gesetzlichen Gebot die Mehrwertsteuer nicht zusätzlich zu dem genannten Preis verlangt wird, sondern einberechnet ist; deshalb ist der Zusatz „zzgl. gesetzl. MwSt.“ leicht zu übersehen, so dass der Leser nur mit einer Maklerprovision in Höhe von zwei Kaltmieten netto rechnet.

Es besteht auch Wiederholungsgefahr. Selbst wenn es so sein sollte, dass die beiden streitgegenständlichen Verstöße die einzigen in dieser Hinsicht, die der Beklagte begangen hat, sein sollten und er in anderen Fällen gesetzeskonform inseriert hat, wird doch nach gefestigter Rechtsprechung die Wiederholungsgefahr nur ausgeräumt, wenn der Beklagte eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgibt. Das gilt auch dann, wenn der Beklagte sein Verhalten ändert und über mehrere Monate keinen Wettbewerbsverstoß begeht. Im vorliegenden Fall

hat der Beklagten auf mehrfache außergerichtliche Anforderung des Klägers hin die Abgabe einer Unterwerfungserklärung verweigert; damit ist eine Wiederholungsgefahr geradezu bestätigt worden (Köhler-Bornkamm, UWG, 31. Aufl., § 8 UWG, RN 1.34 m.w.N.).

Nach alledem ist der Beklagte zur Unterlassung entsprechend dem konkretisierten Antrag des Klägers zu verurteilen. Ferner sind ihm gemäß § 890 ZPO antragsgemäß Ordnungsmittel für den Fall der Zuwiderhandlung anzudrohen.

II. Der Beklagte ist auch zur Zahlung der geltend gemachten Beträge zu verurteilen.

Die Kosten der Abmahnung in Höhe von 219,35 € hat der Beklagte nach § 12 Abs. 1 S. 2 UWG zu ersetzen, da die Abmahnung berechtigt war.

Auch den Betrag von 88,00 € für die Durchführung des Einigungsverfahrens hat der Beklagte zu erstatten. Es handelt sich um Folgekosten der Abmahnung, da der Kläger mit der Anrufung der Einigungsstelle seiner Abmahnung doch noch zum Erfolg verhelfen und im Sinne beider Beteiligten ein teures gerichtliches Verfahren vermeiden wollte.

Die Höhe der geltend gemachten Kosten ist anzuerkennen. Sie entsprechen dem, was der Kläger auch in anderen Fällen pauschal für Abmahnungen geltend macht, und von der Größenordnung her auch dem, was andere ähnliche Institutionen berechnen. Die Beträge werden von der Rechtsprechung gebilligt. Eine Abrechnung der konkreten Kosten des vorliegenden Falles ist nicht geboten.

Der Beklagte schuldet ferner ab Rechtshängigkeit, d.h. ab 19.09.2013, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz.

III. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.