

Ausfüllen eines Mietvertragsformulars keine Rechtsberatung

Eigener Leitsatz:

Ein Immobilienmakler, der Kunden beim Ausfüllen eines standardisierten Mietvertrages behilflich ist, leistet keine Rechtsberatung. Auch die Beantwortung von hiermit im Zusammenhang stehenden Rechtsfragen stellt keine Rechtsberatung im Sinne des RDG dar, da hierzu keine umfassende Prüfung des Einzelfalles notwendig ist. Die Ausfüllhilfe ist lediglich Nebenleistung zur sonstigen gewerblichen Tätigkeit des Maklers.

Oberlandesgericht Karlsruhe

Urteil vom 13.10.2010

Az.: 6 U 64/10

Leitsätze

Wirbt ein Immobilienmakler, der für seine Kundschaft ein Wohnungsmietobjekt sucht, in einer Anzeige mit der Formulierung "Mietvertrag kostenfrei", entnehmen die angesprochenen Verkehrskreise dieser Werbung lediglich, dass der Makler potentiellen Vermietern anbietet, ihnen ein Mietvertragsformular kostenlos zu überlassen und erforderlichenfalls beim Ausfüllen des Formulars behilflich zu sein. Darin liegt kein Verstoß gegen das RDG.

Tenor

I. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Heidelberg vom 16.03.2010 – 11 O 94/09 KfH – wird zurückgewiesen.

II. Die Kosten des Berufungsrechtszugs trägt der Kläger.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Kläger ist der Anwaltsverein X, der sich nach § 1 seiner Satzung u.a. der Bekämpfung von unzulässiger Rechtsberatung widmet. Die beklagte Gesellschaft ist Immobilienmaklerin. Sie schaltete in der ...-Zeitung vom 08./09. August 2009 eine Anzeige, in der es heißt:

„ Vorstand sucht 1 FH/5ZKB

in [Ort] bzw. näherer Umgebung zur Miete. Für Vermieter kostenfrei. Mietvertrag ebenfalls kostenfrei. 20 Jahre Kompetenz in Vermietung!“

Mit seiner Klage hat der Kläger nach erfolgloser Abmahnung geltend gemacht, die Beklagte habe mit der angegriffenen Anzeige i.S. von §§ 2 Abs. 1, 6 Abs. 2 RDG unentgeltliche Rechtsdienstleistungen betreffend die Erstellung von Mietverträgen angeboten. Da sie nicht bei der zuständigen Behörde registriert sei und es sich bei der angebotenen Leistung auch nicht um eine erlaubte Nebenleistung i.S. von § 5 RDG gehandelt habe, liege in der Anzeige ein Verstoß gegen § 3 RDG und zugleich ein wettbewerbswidriges Handeln i.S. von §§ 3, 4 Nr. 11 UWG. Die Beklagte beschränke sich nicht auf die Überlassung eines unausgefüllten Mietvertragsformulars, vielmehr werde die Anzeige von den angesprochenen Verkehrskreisen dahin verstanden, dass sie das Formular dann auch gemäß den Wünschen ihrer Kunden individuell ausfülle und ergänze. Die Beklagte habe daher auch die Kosten der Abmahnung zu tragen.

Der Kläger hat im ersten Rechtszug folgende Anträge gestellt:

1. Der Beklagten wird es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten – Ordnungshaft zu vollstrecken am Geschäftsführer der Beklagten X – verboten, im geschäftlichen Verkehr zum Zwecke des Wettbewerbs mit dem Angebot, Mietverträge zu erstellen zu werben, insbesondere in der Form der Zeitungsanzeige in der ...-Zeitung vom 08./09.08.2009, wie nachstehend wiedergegeben: „Für Vermieter kostenfrei. Mietvertrag ebenfalls kostenfrei“.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger die vorgerichtlichen Kosten in Höhe von 775,64 EUR nebst Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 01.09.2009 zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die angegriffene Anzeige werde nicht dahin verstanden, dass eine kostenlose inhaltliche Erörterung des Mietvertrags angeboten werde. Es sei allgemein bekannt, dass Immobilienmakler keine Beratung über den Inhalt des Mietvertrags erteilten, sondern allenfalls aufgrund ihrer Marktkennntnis mitteilten, ob die gewünschten Konditionen marktüblich seien. In der von der Beklagten zugestandenen Hilfe beim Ausfüllen des Formulars sei, was keiner näheren Ausführung bedürfe, keine unerlaubte Rechtsberatung zu sehen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Klägers. Er macht unter Wiederholung und Vertiefung seines Vorbringens im ersten Rechtszug geltend, die angegriffene Werbung werde vom Verkehr dahin verstanden, dass die Beklagte die individuelle Erstellung eines Mietvertrags anbiete. Über die bloße Hilfe beim Ausfüllen eines Mietvertragsformulars gehe das hinaus. Die Auffassung des Landgerichts, der Verkehr erwarte keine Hilfe bei der Erstellung des Mietvertrags, werde nicht von Feststellungen getragen. Sowohl das Erstellen eines

individuellen Mietvertrags als auch die Hilfe und Beratung beim Ausfüllen eines Mietvertragsformulars werde von § 5 RDG nicht gedeckt. Das gelte unabhängig davon, ob die Beklagte Nachweis- oder Vermittlungsmaklerin sei. Wegen der zahlreichen rechtlichen Hürden, die es im Mietrecht gebe, könne es einem Makler nicht gestattet sein, im Rahmen einer Nebentätigkeit „Ausfüllhilfe“ zu leisten.

Entscheidungsgründe

1. Die Berufung ist zulässig [wird ausgeführt].

2. Das Rechtsmittel hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

a) Für die Beurteilung der Zulässigkeit der angegriffenen Werbung ist deren Verständnis durch die angesprochenen Verkehrskreise maßgeblich. Die Anzeige richtet sich an jeden, der eine Wohnung oder ein Haus zu vermieten hat und damit grundsätzlich nicht an Fachkreise, sondern an jedermann. Ein durchschnittlich informierter, verständiger und situationsadäquat aufmerksamer Leser der Anzeige wird ihr lediglich entnehmen, dass die Beklagte potentiellen Vermietern anbietet, ihnen ein Mietvertragsformular kostenlos zu überlassen und beim Ausfüllen dieses Formulars im konkreten Einzelfall behilflich zu sein. Er wird der Anzeige dagegen nicht entnehmen, dass die Beklagte bereit wäre, ihm nach seinen Wünschen und Vorgaben eigenständig einen Mietvertrag zu entwerfen. Die Anzeige betrifft ein Mietgesuch für ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung. In Deutschland ist es, wie allgemein bekannt, üblich, dass beim Abschluss eines Mietvertrags für solche Räume in aller Regel Formularverträge eingesetzt werden. Entsprechende Formulare werden insbesondere von den einschlägigen Verbänden, etwa von den Mietervereinen und den Verbänden der Haus- und Grundstückseigentümer bereit gehalten und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Gesetzeslage und der Rechtsprechung aktualisiert. Sie sind bei diesen Verbänden, aber auch im Schreibwarenhandel erhältlich.

Schon deshalb besteht bei demjenigen, der die angegriffene Anzeige liest, nicht die Erwartung, wenn er ein Haus oder eine Wohnung zu vermieten habe, werde für ihn ein auf seine speziellen Wünsche und Vorstellungen angepasster, individueller Mietvertrag erarbeitet. Hinzu kommt, dass dem Leser einer solchen Anzeige bewusst ist, dass die individuelle Erarbeitung eines solchen Vertrags mit erheblichem Aufwand verbunden ist, weshalb er nicht damit rechnet, dass eine solche Leistung ohne gesondertes Entgelt erbracht wird. Dem steht nicht entgegen, dass im Anzeigentext nicht von einem Mietvertragsformular, sondern von einem Mietvertrag die Rede ist. Anzeigen werden aus Kostengründen knapp gehalten. Es entspricht zudem dem üblichen Sprachgebrauch, auch schon ein Vertragsformular als „Vertrag“ zu bezeichnen.

Mit dem Inhalt einer solchen Anzeige verbindet der Leser allerdings die Vorstellung, dass ihm der Makler im Bedarfsfall behilflich ist, wenn es um die Ausfüllung des Mietvertragsformulars geht. Er versteht die Anzeige dahin, dass der Makler wegen seines Interesses, ein passendes Objekt zu finden und dafür von dem Kunden, in dessen Auftrag er sucht, die versprochene Provision zu erhalten, bereit ist, dem potentiellen Vermieter in der Weise entgegenzukommen, dass sein Aufwand möglichst minimiert wird.

b) Mit dem so beworbenen Angebot, ein Mietvertragsformular kostenlos zu überlassen und erforderlichenfalls beim Ausfüllen dieses Formulars behilflich zu sein, verstößt die Beklagte nicht gegen die Bestimmungen des RDG.

aa) Die Unterstützung beim Ausfüllen eines solchen Formulars stellt schon keine erlaubnispflichtige Rechtsdienstleistung i.S. von § 2 Abs. 1 RDG dar. Nach dieser Norm ist als Rechtsdienstleistung nur eine Tätigkeit anzusehen, die eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert (vgl. BT-Drucks. 16/3655, S. 35, S. 46f.). Eine solche ist nicht erforderlich, wenn die Beklagte Kunden, etwa weil sie im Schreiben nicht

gewandt sind, Hilfe beim Ausfüllen des Mietvertrags leistet. Hierfür ist lediglich erforderlich, dass sie die erforderlichen Angaben von ihrem Kunden erfragt und in das Formular einsetzt. Wie das von der Beklagten beispielhaft vorgelegte Formular zeigt, handelt es sich dabei um die Personalien der Beteiligten, die Angaben zur Höhe der Miete und der Mietkaution, Mietdauer, zu den Nebenkosten (Betriebskosten) und deren Verteilung, eine Dokumentation des Zustands der Mieträume sowie die Festlegung eines Betrags, mit zudem kleinere Instandhaltungsarbeiten vom Mieter zu tragen sind. Es mag nicht ausgeschlossen sein, dass in diesem Zusammenhang vereinzelt Rechtsfragen thematisiert werden, wenn es etwa um die Zulässigkeit der Höhe einer Mietkaution geht. Selbst wenn die Beklagte entsprechende Fragen beantwortet, bedarf es hierfür keiner substantiellen Prüfung der Rechtslage im Einzelfall, wie sie der Gesetzgeber als Merkmal einer Rechtsdienstleistung ansieht. Alle wesentlichen rechtlichen Fragen sind dagegen in dem Formular bereits vorgegeben. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte bereit ist, auf Wunsch ihrer Kunden die im Formular vorgegebenen rechtlichen Regelungen zu überprüfen und Alternativen vorzuschlagen, sind nicht dargetan und auch sonst nicht ersichtlich.

bb) Selbst wenn man die Erteilung von Rechtsauskünften, wie sie im Zusammenhang mit der Hilfe beim Ausfüllen eines Mietvertragsformulars geschehen mag, als Rechtsdienstleistung ansehen wollte, ist sie jedenfalls nach § 5 Abs. 1 RDG zulässig. Nach dieser Norm sind Rechtsdienstleistungen erlaubt, die im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit stehen, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass viele gewerbliche Tätigkeiten, deren Schwerpunkt im wirtschaftlichen Bereich liegt, notwendig auch mit Rechtsdienstleistungen verbunden sind. Ob eine Nebenleistung vorliegt, ist dabei nach ihrem Inhalt, Umfang und dem sachlichen Zusammenhang mit der Haupttätigkeit unter Berücksichtigung der Rechtskenntnisse zu beurteilen, die für

die Haupttätigkeit erforderlich sind. Nach dieser Maßgabe sind Auskünfte des Maklers über die Rechtslage, wie sie beim Ausfüllen des Mietvertragsformulars erforderlich werden können, als zulässige Nebenleistungen seiner Maklertätigkeit anzusehen. Es handelt sich um einfache Auskünfte, die auf einen ganz engen Bereich beschränkt sind und notwendig mit der Tätigkeit der Vermittlung von Wohnungen oder Wohnhäusern verbunden sind, etwa die bereits erwähnte Begrenzung der Höhe einer Mietkaution. Um solche allgemeinen, einfachen Rechtsauskünfte erteilen zu können, bedarf es keiner Prüfung der individuellen rechtlichen Situation des Kunden. Eine andere Beurteilung käme allerdings in Betracht, wenn die Beklagte auf Bitten ihrer Kunden bereit wäre, mit diesen die Zweckmäßigkeit der im Formular vorgegebenen Regelungen zu erörtern und zu prüfen, ob sie nicht im Einzelfall durch andere, den individuellen Wünschen und Bedürfnissen eher entsprechende Regelungen ersetzt werden sollten. Anhaltspunkte hierfür sind jedoch weder dargetan noch sonst ersichtlich.

c) Damit erweist sich die Berufung des Klägers als unbegründet.

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. Gründe für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor.