

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

Provisionsfreies Maklerangebot

UWG § 3

Die Zeitungswerbung eines Immobilienmaklers für eine in seinem Eigentum stehende, provisionsfrei angebotene Immobilie begründet eine Irreführungsgefahr nicht deshalb, weil in der Zeitungsanzeige nicht auf die Tätigkeit des Inserenten als Immobilienmakler hingewiesen wird.

UWG § 1

Immobilienmakler, die mit Zeitungsinseraten in ihrem Eigentum stehende Immobilien provisionsfrei anbieten, handeln grundsätzlich nicht sittenwidrig i.S. des § 1 UWG, wenn sie es unterlassen, auf ihre berufliche Tätigkeit hinzuweisen.

BGH, Urt. v. 3. Juni 1993 - I ZR 147/91 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

51

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

I ZR 147/91

Verkündet am:
3. Juni 1993
Führinger
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

R. Gesellschaft für Immobilien-Beteiligungen und Anlagen
mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Rolf D. S.,
M. Straße, K.

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. und Dr. -

g e g e n

Vereinigung zum S. des W. e.V., vertreten
durch den Vorstand Burghard F., L. Straße,
B.

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

51

- 2 -

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juni 1993 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Piper und die Richter Dr. Teplitzky, Dr. Mees, Prof. Dr. Ullmann und Starck

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Kammergerichts vom 4. März 1991 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der Zivilkammer 15 des Landgerichts Berlin vom 30. Januar 1990 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten beider Rechtsmittel.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87 a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze [\(mobile App\)](#)
Über 100.000 Urteile



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beklagte ist eine Gesellschaft, die mit Immobilien, Beteiligungen und Anlagen handelt. Sie wird dabei auch als Immobilienmaklerin tätig.

Im "K[REDACTED] Stadtanzeiger" vom 24. Juni 1989 warb die Beklagte in der Rubrik "Immobilienangebote-Eigentumswohnungen" mit nachstehender Anzeige:

"Klettenberg, Nonnenstrombergstr. 10,
3 Zimmer, Küche, in restauriertem Altbau, 84 m², 210.000,-. Rodis GmbH, Köln
37 16 66".

Die Beklagte bewarb damit - provisionsfrei - eine in ihrem Eigentum stehende Wohnung.

Der Kläger, ein Verein zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 UWG), hat die Anzeige beanstandet, weil aus ihr nicht hervorgehe, daß es sich um das Angebot eines Maklers handle. Die Beklagte sei auch bei provisionsfreien Geschäften verpflichtet, auf ihre Maklertätigkeit hinzuweisen.

Die Beklagte hat geltend gemacht, sie sei nicht verpflichtet, sich als Maklerin zu bezeichnen, da sie die in ihrem Eigentum stehende Wohnung nicht als Maklerin vermittelt, sondern als Verkäuferin angeboten habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung des Klägers hat das Berufungsgericht die Beklagte unter Androhung gesetzlich vorgesehener Ordnungsmittel verurteilt,

es zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs für Immobilien zu werben, ohne darauf hinzuweisen, in welcher Weise sie jeweils konkret auf dem Gebiet der Immobilienbranche tätig ist (z.B. "Immobilienhändler", "Makler"), insbesondere so wie in der Anzeige geschehen.

Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat den auf § 3 UWG gestützten Anspruch für begründet gehalten. Dazu hat es ausgeführt: Eine Verpflichtung zur Zahlung einer Provision sei nicht der einzige Grund dafür, daß ein Immobilienmakler in den von ihm im Rahmen seines Gewerbes geschalteten Anzeigen auf die von ihm ausgeübte Maklertätigkeit hinweisen müsse. In der Person der Immobilienmakler ruhende Gegebenheiten begründeten einen Aufklärungsanspruch der mit Werbemaßnahmen angesprochenen Interessenten. Dieser Kreis von Verbrauchern habe ein schützenswertes Interesse daran, bereits der Anzeigenwerbung ent-

nehmen zu können, daß er es im Falle einer Kontaktaufnahme mit einem geschäftserfahrenen, die Marktverhältnisse genau kennenden und sich dementsprechend verhaltenden Geschäftspartner zu tun habe. Es komme gleichgewichtig hinzu, daß nach der Erfahrung des täglichen Lebens ein beachtlicher Teil der am Erwerb einer Immobilie interessierten Personen jeden Kontakt zu Immobilienmaklern ablehne und daß weite Kreise des Verkehrs davon ausgingen, daß Angebote aus Privathand günstiger seien als die von gewerblichen Vermittlern. Dabei reiche es aus, wenn ein Immobilienmakler die jeweils von ihm konkret ausgeübte Betätigung, also die jeweils wahrgenommene Funktion, in dem Inserat benenne.

II. Die Revision hat Erfolg. Der Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, in der Anzeige anzugeben, daß sie sich in der Immobilienbranche betätige, kann nicht beigetreten werden.

1. Die Gefahr einer Irreführung über Beruf oder geschäftliche Qualifikation, auf die das Berufungsgericht entscheidend abgestellt hat, kommt vorliegend nicht in Betracht. Das Inserat erweckt - den Tatsachen entsprechend - den Eindruck des Angebots eines gewerblichen Unternehmens. Durch den Gebrauch üblicher und allgemein bekannter Abkürzungen für eine Handelsgesellschaft, hier für eine GmbH, wird für die angesprochenen Verkehrskreise hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, daß es sich um das Immobilienangebot eines kaufmännisch tätigen Unternehmens handelt, mithin ein Angebot aus Privathand vorliegend ausscheidet. Dadurch, daß die Beklagte nicht ihre vollständige Firmenbe-

zeichnung in die Anzeige aufgenommen hat, hat sie also keine Irreführung über den gewerblichen Charakter der Anzeige bewirkt.

Sie hat dadurch aber auch sonst keine Irreführung bewirkt, insbesondere nicht darüber, daß es sich um das Angebot einer Immobilienfirma handelt. Angaben oder Andeutungen, daß es sich vorliegend nicht um das Angebot einer Immobilienfirma handele, enthält die Anzeige nicht. Eine allgemeine Rechtspflicht zur vollständigen Firmenbezeichnung oder zur Angabe der beruflichen bzw. unternehmerischen Tätigkeit besteht bei Angeboten wie hier nicht.

Besondere Umstände, die solche Angaben erfordern, sind im Streitfall nicht gegeben. Da die Beklagte Provision nicht erhob, bedurfte es aus diesem Grund derartiger Angaben nicht (vgl. BGH, Urt. v. 16.11.1989 - I ZR 107/87, GRUR 1990, 377 = WRP 1990, 409 - RDM; Urt. v. 13.12.1990 - I ZR 31/89, GRUR 1991, 324, 325 = WRP 1991, 236 - Finanz- und Vermögensberater).

Darüber hinaus kann der Auffassung des Berufungsgerichts nicht beigetreten werden, der angesprochene Verkehr habe mit Blick auf in der Person von Immobilienmaklern ruhende Gegebenheiten ein schützenswertes Interesse daran, bereits der Anzeigenwerbung entnehmen zu können, daß er es im Falle einer Kontaktaufnahme mit einem geschäftserfahrenen, die Marktverhältnisse genau kennenden und sich dementsprechend verhaltenden Geschäftspartner zu tun habe, weil ein beachtlicher Teil der Kaufinteressenten jeglichen Kontakt zu Immobilienmaklern ablehne. Um eine Irreführung des Verkehrs (§ 3

UWG) geht es insoweit nicht. Das beanstandete Inserat läßt für jeden Leser, so auch für Kaufinteressenten, die jeglichen Kontakt zu Immobilienmaklern ablehnen, die Möglichkeit offen, daß es sich bei der inserierenden Firma um ein Immobilienunternehmen handelt. Davon abgesehen erwartet der Verkehr bei einer Anzeige wie der vorliegenden auch nicht, daß beim Fehlen von Hinweisen auf Beruf oder geschäftliche Qualifikation der Inserent nur denjenigen Grad an Geschäftsgewandtheit hat, der von Personenkreisen geschätzt wird, die - wie das Berufungsgericht zu meinen scheint - Kontakte zu Maklern deshalb ablehnen, weil sie mit keinem ihnen überlegenen Partner verhandeln wollen, also Angst haben, übervorteilt zu werden, und sich bei Vertragsverhandlungen ohne Einschaltung eines Maklers größere Vorteile versprechen (vgl. BGH, Urt. v. 22.4.1993 - I ZR 75/91, Umdr. S. 10 - Makler-Privatangebot - zur Veröffentlichung bestimmt).

2. Die Erwägung des Berufungsgerichts, die Verpflichtung zum Hinweis auf die Tätigkeit der Beklagten bei einer Anzeige wie hier ergebe sich aus dem Schutzbedürfnis eines Teils des Verkehrs, der es ablehne, mit einem Makler als einem ihm überlegenen, weil geschäftserfahrenen, Partner zu verhandeln, kann auch nicht unter dem Gesichtspunkt des § 1 UWG Bedeutung erlangen. Ein Schutzbedürfnis des Verkehrs, das es rechtfertigte, von einem Gewerbetreibenden in der Immobilienbranche bei seiner geschäftlichen Betätigung stets die Angabe seiner beruflichen Stellung zu verlangen, besteht nicht generell. Der Verkehr erwartet nicht ohne weiteres, daß Verkaufsanzeigen mit der Angabe des Berufs des Inserenten versehen werden. Das schließt es aus, das Verhalten ei-

nes Gewerbetreibenden, wie hier der Beklagten, ohne Hinzutreten weiterer die Sittenwidrigkeit begründender Umstände als unlauter (§ 1 UWG) zu beurteilen.

III. Danach war auf die Revision der Beklagten unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Piper

Teplitzky

Mees

Ullmann

Starck