

Keine Traumwohnung zu Schnäppchenpreisen

Bei der Wohnungssuche führt Home info nicht zum Ziel

Wer in den letzten Jahren auf Wohnungssuche war, dem werden diese sorgfältig im Immobilienteil der Tageszeitungen verstreuten Anzeigen der Berliner Vian GmbH sicher schon aufgefallen sein. Traumwohnungen zu Schnäppchenpreisen: „Drei Zimmer, 110 qm, 354 Euro, sanierter Altbau, Balkon, Dielen, Wannenbad, Stuck, Keller, hell“. Etwas ungläubig liest man weiter: „Gebührenpflichtiges Abonnement, Home info“, danach folgt die Telefonnummer der Vian GmbH. Solche Angebote machen neugierig. Schließlich war die Fahndung nach einer passenden Wohnung lange genug erfolglos.

Bei einem Anruf unter besagter Nummer wird man zunächst zu einem persönlichen Besuch in die Geschäftsräume der Berliner Vian GmbH am Alexanderplatz gebeten. Dort erfolgt eine Aufklärung über die Geschäftsbedingungen der „Anzeigen-Zentrale Berliner Wohnungseigentümer“: Zugang zu konkreten Wohnungen wie dieser erhalte man nur nach Zahlung einer „Abonnement-Gebühr“ von 185 Euro. Dem Wohnungsinteressenten wird im Gegenzug für ein Jahr der exklusive Zugang zu provisionsfreien Wohnungsangeboten direkt vom Eigentümer garantiert.

Die computergestützte Ausgabe dieser Angebote soll auf das individuelle Wunschprofil des Suchenden zurechtgeschnitten sein. Und – als wäre dies nicht schon von Gesetzeswegen so – verspricht Home info im Falle der Nichterfüllung dieser Garantien die Rückzahlung der „Abonnement-Gebühren“. Offen bleibt allerdings, wie der Nutzer dies beweisen sollte.

Schlecht vermietbare Wohnungen im Angebot

Doch die einmalig günstige sanierte Drei-Zimmer-Wohnung ist auf Nachfrage leider nicht mehr zu haben. Und die übrigen überreichten Angebote sind nicht sehr überzeugend. Jeder Immobilienteil der Tageszeitungen ist deutlich interessanter. Es scheint fast so, als wäre die „Anzeigen-Zentrale Berliner Wohnungseigentümer“ nur die zentrale Resterampe unvermietbarer Wohnungen. Wer sich aber enttäuscht um die Rückzahlung der „Abonnement-Gebühr“ bemüht, wird wortreich abgewimmelt. Er erhält von Herrn Rechtsanwalt Konsul a.D. Dr. Bodo Stephan die zweieinhalb Seiten lange Stellungnahme eines „Konsultations-Ausschusses“, der die „vorgebrachten Gründe und Erwägungen (...) sorgfältig geprüft und diskutiert“ habe. Die Darlegungen des Ausschusses überraschen kaum. Da ein Vertrags-

verstoß nicht bewiesen werden könne, bestehe auch kein Rückzahlungsanspruch. Dennoch sei Home info „die ergiebigste Quelle des Markts an Angeboten dieser Art“.

Vian GmbH vor Gericht

Kürzlich durften sich zwei Berliner Gerichte mit der Geschäftsidee der Vian GmbH befassen. Das Landgericht Berlin (26 O 168/03) hatte über einen Unterlassungsantrag des Berliner Mietervereins zu befinden und vor dem Amtsgericht Mitte (18 C 136/03) klagte ein Betroffener auf Rückzahlung seiner „Abonnement-Gebühr“. Beide Gerichte mussten sich daher mit der Frage auseinandersetzen, ob die Vereinbarung einer pauschalen Zahlung von 185 Euro für die Bekanntgabe von Wohnungsadressen eine Maklerprovision darstellt und damit gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG) verstößt. Der § 2 dieses Gesetzes verbietet nämlich unter anderem die Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Provision für die Vermittlung von Wohnungen.

Natürlich verstehen die Betreiber von Home info ihre „Abonnement-Gebühr“ nicht als Maklerprovision. Ihre Begründung war durchaus originell. Nach ihrer Ansicht sei die klassische Aufgabe eines Maklers, zwei potenzielle Vertragsparteien bewusst und zweckgerichtet aufeinander zuzuführen. Anders als bei einem Nachweismakler stelle aber Home info keinen Kontakt zwischen den Wohnungsanbietern und den Wohnungssuchenden her. Für Maklerverträge sei zudem die Vereinbarung einer erfolgsabhängigen Maklerprovision charakteristisch. Gerade diese sei hier nicht vereinbart. Das Angebot der Vian GmbH könne stattdessen lediglich als ein „Mietwohnungssuchgerät“ des digitalen Zeitalters angesehen werden und sei daher vielmehr mit dem Anzeigenteil einer Tageszeitung vergleichbar.

Beide Gerichte mochten dieser Auffassung jedoch nicht folgen. Sie gaben den Begehren der beiden Kläger uneingeschränkt statt. Die Begründungen zu beiden noch nicht rechtskräftigen Urteilen gleichen sich in den wesentlichen Punkten. Mit dem Betrieb von Home info sei die Vian GmbH als so genannte Nachweismaklerin tätig. Als solche habe sie ihre Leistung eben gerade durch den Nachweis von Gelegenheiten zur Anmietung von Wohnungen schon erbracht. Weitere Vermittlungsbemühungen müsse sie danach nicht mehr leisten. Der Wohnungssuchende könne aufgrund der mitgeteilten Angaben unmittelbar in Verhandlung mit den Vermietern treten, ohne dass er zusätzliche Ermittlungen anstellen müsse. Im Unterschied zu den Wohnungsanzeigen in Tageszeitungen biete Home info einen spezifischen exklusiven Zugang zu Wohnungen entsprechend einem vorgegebenen Mieterprofil. Den von der Vian GmbH reklamierten grundgesetzlichen Schutz der Berufsfreiheit für ihr neues Geschäftsmodell ließen die Richter gleichfalls nicht gelten. Da sie mit

Home Info maklertypische Leistungen erbringe, sei der Nutzer hier ebenso schutzbedürftig wie gegenüber einem Nachweismakler.

Das Amtsgericht hat wegen der besonderen Bedeutung seiner Entscheidung die Berufung gegen sein Urteil zugelassen. Es ist also zu erwarten, dass die Vian GmbH in beiden Angelegenheiten Berufung einlegen wird. Doch angesichts der Klarheit beider Urteile ist kaum mit einer gegenteiligen Entscheidung der Berufungsgerichte zu rechnen.

Für die betroffenen „Abonnenten“ eröffnet sich damit die Möglichkeit, eine gezahlte „Abonnement-Gebühr“ – nötigenfalls gerichtlich – zurückzufordern. Der Rückforderungsanspruch verjährt frühestens drei Jahre nach der Zahlung. So lange sollte man aber besser nicht warten. Denn es erscheint derzeit fraglich, ob die Vian GmbH in drei Jahren noch zur Rückzahlung in der Lage sein wird.

30.09.2003

Henrik Solf

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Nachsatz: Nachdem das Landgericht Berlin und das Kammergericht die Geschäftspraktiken der Home Info Gruppe für rechtswidrig erklärt haben, haben die Vian GmbH und ihre Partnerfirmen in Berlin ihren Geschäftsbetrieb eingestellt. Ein Insolvenzverfahren wurde mangels Masse nicht eröffnet.