

# Der Button bei der Exposeanforderung

Ein Urteil des LG Stuttgart steht im Raum

**17.02.2023**

**Informationsveranstaltung der Wordliner GmbH und  
MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE**

Sven R. Johns, Rechtsanwalt

[Sven.johns@mosler-partner.com](mailto:Sven.johns@mosler-partner.com)

# LG Stuttgart, Urteil vom 30.11.2022, 30 O 28/22 – nicht rechtskräftig

Ein Makler kann aus einem Maklervertrag keine Rechte herleiten, wenn der Verbraucher seine Vertragserklärung auf einer vom Makler bereitgestellten Webseite durch eine Schaltfläche abgibt, die allein mit dem Wort "Senden" beschriftet ist (§ 312j Abs. 3, 4 BGB)

- > Expose digital als Link in einer E-Mail zugeschickt
- > Kunde klickt in der E-Mail auf den EXPOSE-BUTTON
- > Webseite öffnet sich mit verschiedenen Kundenerklärungen
- > Kunde gibt Erklärungen ab und drückt auf einen Button
- > Was muss auf dem Button stehen?



## Bitte nehmen Sie zur Kenntnis...

Sollten Sie nur die einzelnen Angaben wie z.B. eine Rufnummer oder alte Anschrift löschen wollen, so geben Sie dies einfach im Betreff der E-Mail oder des Anschreibens an.

### Kontaktaufnahme über das Interaktive Exposé

Mit Nutzung des im Interaktiven Exposé hinterlegten Kontaktformulars, stimmen Sie zu, dass Ihre Angaben und Daten zur Beantwortung Ihrer Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden. Die Übermittlung der Daten erfolgt ausschließlich verschlüsselt.

### Messung des Nutzerverhaltens

Das Interaktive Exposé erfasst automatisiert bei jeder Verwendung das Leseverhalten, die Aufrufe und die Interaktion in bereitgestellten Exposés. Die erfassten Daten werden zur Optimierung und Verbesserung des Nutzerverhaltens genutzt. Dies zielt auf die Steigerung der Benutzerfreundlichkeit, Optimierung der Website sowie die Unterbreitung von passenden Immobilienangeboten im Rahmen des Suchverhaltens des Besuchers ab. Es werden folgende Informationen erhoben: Anzahl der Exposé Aufrufe, IP-Adresse des Besuchers, Anzahl Seitenaufrufe im Zeitverlauf, Bewegungen und Verweildauer sowie Art der ausgeführten Aktionen. Des Weiteren arbeitet das Interaktive Exposé mit sogenannten „Cookies“, Textdateien, die auf Ihrem Computer gespeichert werden und eine Analyse der Benutzung des Exposés durch diese ermöglicht. Die durch das Cookie erzeugten Informationen werden auf Servern der FLOWFACT GmbH innerhalb der europäischen Union erfasst und für mindestens zwei Monate vorgehalten. Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie unter dem Punkt 'Datenschutz'.

erwerben werde eine Provision in Höhe von 3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt. vom Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung.

- Ich habe die Widerrufsbelehrung gelesen, verstanden und bin damit einverstanden. \*
- Ich verlange und bin ausdrücklich damit einverstanden, dass Sie bereits vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung, die Gegenstand des zu schließenden Vertrags ist, beginnen. Ferner ist mir bekannt, dass ich bereits mit vollständiger Vertragserfüllung durch Sie das mir gesetzlich zustehende Widerrufsrecht verliere.

\* Pflichtfeld

Abbrechen

Makler:in zahlungspflichtig beauftragen

# Käufer-Kunde bezahlt die Provision nicht – Maklerbüro klagt – LG Stuttgart weist die Provisionsklage ab

Dem Makler steht ein Anspruch aus § 652 Abs. 1 BGB nicht zu, weil zwischen den Parteien kein Maklervertrag besteht, an den der Käuferkunde gebunden ist. Ein etwaiger über das System (Software, online-Expose) geschlossener Vertrag bindet jedenfalls den Käuferkunden nicht, weil das Maklerbüro die Anforderungen des § 312j Abs. 3 BGB nicht eingehalten hat. Der Anforderung weiterer Unterlagen durch den Käuferkunden sowie der "Vermittlungs- und Nachweisbestätigung" ist ein Wille auf Abschluss oder Bestätigung eines Maklervertrags nicht zu entnehmen.

An den mutmaßlich über das System f. geschlossenen Maklervertrag ist der Beklagte gemäß § 312j Abs. 4 BGB nicht gebunden, weil die Klägerin bei dem Vertragsschluss im elektronischen Geschäftsverkehr die Anforderungen des § 312j Abs. 3 BGB nicht eingehalten hat und der Vertrag auch nicht ausschließlich durch individuelle Kommunikation geschlossen worden ist (§ 312j Abs. 5 BGB).

# Käufer-Kunde bezahlt die Provision nicht – Maklerbüro klagt – LG Stuttgart weist die Provisionsklage ab

Hier: Maklervertrag im elektronischen Geschäftsverkehr zustande gekommen:

Dazu gehört auch die von der Software bereitgestellte Webseite, auf die das Maklerbüro den Kaufinteressenten dazu verwiesen hat, dass er seine Vertragserklärung durch Auswahl der Checkboxen und Betätigen des Bereichs "Senden" abgebe. Der Kaufinteressent als Verbraucher wird durch den Vertrag auch zur Zahlung eines Entgelts (s.o.), der Maklerprovision, verpflichtet.

Die Anwendung der Absätze 3 und 4 des § 312j BGB ist auch nicht nach § 312j Abs. 5 BGB ausgeschlossen. Die Absätze 2 bis 4 sind demnach nicht anzuwenden, wenn der Vertrag ausschließlich durch individuelle Kommunikation geschlossen wird. Individuell ist die Kommunikation nur dann, wenn sie sich auf den Austausch von Nachrichten, etwa E-Mails oder SMS, zwischen den Parteien beschränkt. Nach dem Willen des Gesetzgebers und dem eindeutigen Wortlaut handelt es sich gerade nicht um individuelle Kommunikation, wenn zum Beispiel wegen vertragsrelevanter Information oder der Abgabe von Willenserklärungen auf eine Internetseite des Anbieters verlinkt wird

# Die Vorschrift, um die es geht

## § 312j Besondere Pflichten im elektronischen Geschäftsverkehr gegenüber Verbrauchern

(1) (...)

(2) Bei einem Verbrauchervertrag im elektronischen Geschäftsverkehr, **der den Verbraucher zur Zahlung verpflichtet**, muss der Unternehmer dem Verbraucher die Informationen gemäß Artikel [246a](#) § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 5 bis 7, 8, 14 und 15 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche, unmittelbar bevor der Verbraucher seine Bestellung abgibt, klar und verständlich in hervorgehobener Weise zur Verfügung stellen.

(3) 1Der Unternehmer hat die Bestellsituation bei einem Vertrag nach Absatz 2 so zu gestalten, dass der Verbraucher mit seiner Bestellung **ausdrücklich bestätigt, dass er sich zu einer Zahlung verpflichtet**. 2Erfolgt die Bestellung über eine Schaltfläche, ist die Pflicht des Unternehmers aus Satz 1 nur erfüllt, wenn diese **Schaltfläche gut lesbar** mit nichts anderem als den Wörtern "**zahlungspflichtig bestellen**" oder mit einer entsprechenden eindeutigen Formulierung beschriftet ist.

(4) **Ein Vertrag nach Absatz 2 kommt nur zustande, wenn der Unternehmer seine Pflicht aus Absatz 3 erfüllt.**

(5) 1Die Absätze 2 bis 4 sind **nicht anzuwenden**, wenn der Vertrag **ausschließlich durch individuelle Kommunikation** geschlossen wird. 2Die Pflichten aus den Absätzen 1 und 2 gelten weder für Webseiten, die Finanzdienstleistungen betreffen, noch für Verträge über Finanzdienstleistungen.

## Was sagt § 312j BGB?

- 1. Gilt nicht, wenn der Vertrag über individuelle Kommunikation zustande kommt = E-Mail – vor allem bei voran geschaltetem E-Mail-Verkehr**
2. Vertrag ist unwirksam, wenn § 312j BGB nicht eingehalten wird
3. Bei Bestellung einer zahlungspflichtigen Leistung, muss auf dem Button „zahlungspflichtig bestellen“ stehen
4. Erfolgt eine zahlungspflichtige Bestellung beim Maklervertrag?
5. Ist eine erfolgsabhängige Vergütung eine zahlungspflichtige Bestellung?
6. BGH: Nein
7. Kann das Urteil des LG Stuttgart deshalb Bestand haben?

# Der BGH: erfolgsabhängige Vergütung fällt nicht unter § 312j BGB

- [BGH](#), Urteil vom 30.03.2022 - VIII ZR 358/20 (Legaltech – Abtretung Ansprüche Wohnungsmieter – zu viel gezahlte Miete – Button-Lösung)

**Dort: Kunden beauftragt Dienstleister mit einem Inkasso, das im Erfolgsfall bezahlt werden soll – BGH: Kein Button „zahlungspflichtig“ erforderlich**

- Dem Zustandekommen eines Vertragsverhältnisses zwischen den Mietern und der Klägerin, wonach diese mit der außergerichtlichen Durchsetzung von Forderungen sowie etwaiger Feststellungsbegehren beauftragt werden soll, steht nicht entgegen, dass die Klägerin den auf ihrer Internetseite verwendeten Button "Mietsenkung beauftragen" entgegen § [312j](#) Abs. 3 Satz 2 BGB nicht mit den Wörtern "zahlungspflichtig bestellen" oder mit einer entsprechenden eindeutigen Formulierung beschriftet hat.
- Allerdings kommt gemäß § [312j](#) Abs. 4 BGB ein Verbrauchervertrag im elektronischen Geschäftsverkehr, der eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand hat, nur zustande, wenn der Unternehmer seine Pflicht aus § [312j](#) Abs. 3 BGB erfüllt. Da der Mieter im Fall der Erfolglosigkeit der Tätigkeit der Klägerin von sämtlichen Kosten freigehalten wird, kommt als entgeltliche Leistung im Sinne von die (...)Beteiligung an dem (...) Erfolgshonorars (...) in Betracht.
- Die Vorschrift des § [312j](#) Abs. 3, 4 BGB kommt im Streitfall jedoch aufgrund der hier gegebenen Besonderheiten ausnahmsweise nicht zur Anwendung.

# BGH zu erfolgsabhängiger Vergütung und § 312j BGB

- Durch die als "Button-Lösung" bezeichnete Regelung soll sichergestellt werden, dass der Verbraucher vor Abgabe seiner Bestellung auf die Entgeltlichkeit des Vertrags hingewiesen wird. Dadurch sollen Verbraucher vor sogenannten Kosten- oder Abofallen im Internet geschützt werden. Dabei handelt es sich um unseriöse Angebote für Dienstleistungen oder Software, die auf den ersten Blick als kostenfrei erscheinen, jedoch an versteckter Stelle (etwa in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Unternehmers) Hinweise auf eine Entgeltlichkeit des Angebots enthalten
- Dieser Schutzzweck ist jedoch vorliegend ausnahmsweise nicht betroffen, weil der Verbraucher die Beitreibung einer möglicherweise bestehenden Forderung beauftragt und ein Entgelt nur unter bestimmten Voraussetzungen, nämlich ausschließlich im Erfolgsfall, geschuldet ist (...)
- Ein Button mit der Aufschrift "kostenpflichtig bestellen" ist zudem zur Unterrichtung über das - offenkundig nicht mit einer versteckten Kostenfalle verbundene - "Geschäftsmodell" der Klägerin und die daraus resultierenden Rechte und Pflichten weder notwendig noch hilfreich.
- Im Gegenteil könnte er bei dem Mieter - entgegen der Zielsetzung des Gesetzes und der hierdurch umgesetzten Richtlinie - Verwirrung stiften, weil die Leistung der Klägerin nicht in jedem Fall kostenpflichtig sein soll, die Buttonaufschrift dies aber nicht zum Ausdruck brächte.

# Das LG Berlin will es wissen – Aus: [www.grundeigentum.de](http://www.grundeigentum.de)

- „Conny“: LG Berlin lässt nicht locker – gegen den BGH zum EuGH
- Vorlagebeschluss an den EuGH
- Die ZK 67 des Landgerichts Berlin hat in zahlreichen Entscheidungen die Auffassung vertreten, dass das Geschäftsmodell von Inkassodienstleistern, insbesondere der Conny GmbH, mit der Geltendmachung von Ansprüchen aus der Mietpreisbremse gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstößt. Der BGH vertritt in ständiger Rechtsprechung – gerade wieder in mehreren neuen Entscheidungen – die gegenteilige Auffassung und hat Entscheidungen der ZK 67 immer wieder kassiert. Nun aber hat die Kammer zu einer Art finalem Gegenstoß gegen den BGH ausgeholt und die Frage dem Gerichtshof der Europäischen Union zur Auslegung vorgelegt. Interessant an dem Vorlagebeschluss ist, dass an ihm als Vertretungsrichter auch der Vorsitzende der ZK 64 mitgewirkt hat. Auch dessen Kammer war bisher skeptisch gegenüber dem Geschäftsmodell von Conny & Co.
- „Aus Gründen der Rechtsvereinheitlichung“ will sich die Kammer der ständigen Rechtsprechung des BGH anschließen, ausweislich derer das Geschäftsmodell der Klägerin (Conny) mit den Vorgaben des RDG vereinbar ist und die auf ihr beruhende Abtretung von Mieteransprüchen im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse insoweit nicht der Unwirksamkeit unterliegt, heißt es in dem Beschluss.
- Im zugrunde liegenden Ausgangsfall hätten aber die beklagten Vermieter argumentiert, dass die Klägerin durch Verwendung eines unzureichend beschrifteten Bestell-Buttons gegen die Vorgaben des § 312j Abs. 3 Satz 2 BGB und des Art. 8 RL 2011/83/EU verstoßen hätten, weshalb die Kammer gemäß Art. 267 AEUV zur Vorlage an den Gerichtshof der Europäischen Union verpflichtet sei.
- Obwohl als nicht letztinstanzliches Gericht dazu nicht verpflichtet, aber berechtigt, nimmt die Kammer das Argument auf und legt dem EuGH die Frage vor, ob die Beschriftung eines Internet-Bestellbuttons in Fällen, in denen der Verbraucher aufgrund eines auf elektronischem Wege angebahnten Vertragsschlusses nicht unbedingt, sondern nur unter bestimmten weiteren Voraussetzungen – etwa ausschließlich im späteren Erfolgsfall einer beauftragten Rechtsverfolgung oder im Fall der späteren Versendung einer Mahnung an einen Dritten – zur Zahlung verpflichtet ist, den unionsrechtlichen Vorgaben genügt.

## Zwischenergebnis

- BGH ordnet die rechtliche Situation anders ein als LG Stuttgart
- ABER: LG Berlin hat zu dem gleichen Sachverhalt einen Vorlagebeschluss an den EuGH erlassen
- Verfahren liegt beim EuGH – Ausgang offen

## Empfehlung

Bis zu einer eindeutigen Klärung, ist es besser, den Button gem. § 312j BGB zu beschriften. Denn die Rechtsfolge der Nichtbeachtung des § 312j BGB ist die Nichtigkeit des abgeschlossenen Maklervertrages.



Das **Buch zum neuen Maklerrecht – 2. Auflage 2021** - und den neuen Provisionsregelungen bei Wohnimmobilien ist fertig.

Jetzt kaufen unter:

[www.maklerrecht-buch.de](http://www.maklerrecht-buch.de)



**JETZT in 4. Auflage mit beschreibbaren pdfs. Und neuen Verträgen – Stand: 2023**

**Maklerverträge zum neuen Maklerrecht** – Vertragspaket mit verschiedenen Vertragsvorlagen. Alleinauftrag Innenprovision, Allgemeiner Auftrag, Suchauftrag, Bieterverfahren, NEU: Dienstleistungsvertrag, NEU: Wertermittlungsauftrag

<http://www.maklerrecht-vertrag.de>

Vertragspaket als pdf-Dokument und die Termine für die Sprechstunden (z.B. 03.03.2023)

Für Ihre Fragen -> E-Mail an Sven Johns unter  
[sven.johns@mosler-partner.com](mailto:sven.johns@mosler-partner.com)

Die digiKonREAL 7.0 findet am 09. und 10. Mai 2023 statt.

-> [www.digikonreal.de](http://www.digikonreal.de)

Auch mit dem Thema „Rechts-Update aus der digitalen Welt“