

Titel:

**Unterlassungsanspruch, Eigentumsbeeinträchtigung, Nutzungsrechte,
Gewerbebetriebsschutz, Vermögensschutz, Schadensersatz, Vermarktungsbeeinträchtigung**

Schlagworte:

Unterlassungsanspruch, Eigentumsbeeinträchtigung, Nutzungsrechte, Gewerbebetriebsschutz,
Vermögensschutz, Schadensersatz, Vermarktungsbeeinträchtigung

Rechtsmittelinstanzen:

LG München I, Endurteil vom 22.07.2025 – 13 S 235/25

BGH, Versäumnisurteil vom 30.04.2026 – III ZR 164/25

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 3.145,77 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger ist Eigentümer der Immobilie in der ... Die Ladenfläche des Gewerbeobjekts ist derzeit an die ... vermietet. Die Beklagte ist ein auf Immobilien-Dienstleistungen spezialisiertes Unternehmen und bietet insbesondere die Durchführung von Maklertätigkeiten an.

2

Die Einschaltung der Beklagten wurde durch die Mieterin des Klägers initiiert, die einen Nachmieter für das Objekt suchte. Die Beklagte vermittelte der Mieterin und dem Kläger im Spätsommer 2023 einen Interessenten, mit dem ein Vertragsschluss letztlich jedoch nicht zustande kam.

3

Im April 2024 erfuhr der Kläger, dass die Beklagte die Immobilie auf verschiedenen Webseiten als ... zu einer Monatsmiete von 10.363,00 € vermarktete. Eine ausdrückliche Beauftragung der Beklagten durch den Kläger, das Objekt öffentlich anzubieten, erfolgte unstreitig nicht.

4

Der Kläger mahnte die Beklagte anwaltlich vertreten mit Schreiben vom 04.04.2024 ab und forderte ihn einerseits zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sowie andererseits zum Ersatz der Rechtsanwaltskosten in Höhe von 3.770,16 € auf. Dabei machte er eine 1,5 Geschäftsgebühr aus einem Gegenstandswert von 124.365,00 € geltend. Dieser berechnet sich aus der Jahresmiete bei Zugrundelegung der inserierten Miete in Höhe von 10.363,00 € netto.

5

Die Beklagte verpflichtete sich mit Erklärung vom 11.04.2024 „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht jedoch rechtsverbindlich [...] es zu unterlassen, die vorgenannte Immobilie als Makler zu vermarkten, insbesondere Exposés samt darin enthaltener Fotos auf Immobilienportalen öffentlich zugänglich zu machen oder analog über Broschüren anzubieten“. Der Aufforderung, die Rechtsverfolgungskosten zu übernehmen, kam die Beklagte nicht nach.

6

Der Kläger behauptet, im Januar 2024 selbst einen Makler beauftragt zu haben. Die Veröffentlichung des Exposés der Beklagten sei für die Vermarktung durch den vom Kläger beauftragten Makler schädlich. Insbesondere würden die Chancen des Klägers beeinträchtigt, einen höheren als den im Exposé der Beklagten genannten Mietzins zu erzielen. Er ist der Ansicht, die Maklertätigkeit der Beklagten sei rechtswidrig gewesen und stelle eine Beeinträchtigung seines Eigentums dar. Ihm habe daher ein Unterlassungsanspruch zugestanden, den er mithilfe eines Rechtsanwalts geltend machen dürfen.

7

Der Kläger beantragte zuletzt,

die Beklagte zu verurteilen, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten i.H.v. 3.145,77 € nebst Zinsen i.H.v. 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

8

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

9

Die Beklagte behauptet, dem Kläger sei bereits kein Schaden entstanden. Zudem ist sie der Ansicht, wirksam von der Mieterin des Klägers, vertreten durch die Geschäftsführerin, beauftragt worden zu sein. Die Zustimmung eines Vermieters zur Vermarktung einer Immobilie zur Vermietung sei, wenn diese im Auftrag der Mieterin erfolgt, nicht erforderlich. Ferner sei der zugrunde gelegte Gegenstandswert bei der Berechnung der Rechtsanwaltskosten weit überhöht. Außerdem sei eine über 1,3 hinausgehende Geschäftsgebühr keinesfalls gerechtfertigt.

10

Die mit Schriftsatz vom 15.05.2024 erhobene Klage ist der Beklagten am 03.07.2024 zugestellt worden.

11

Im Übrigen wird zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 01.10.2024 sowie auf sonstige Unterlagen des Verfahrens Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

12

Die zulässige Klage ist unbegründet.

13

Dem Kläger steht kein Anspruch auf Erstattung der Rechtsanwaltskosten aus §§ 823, 1004 BGB zu.

14

Dem Kläger stand bereits kein Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB zu, da dessen Eigentum an der streitgegenständlichen Immobilie nicht durch das Verhalten der Beklagten in tatbestandsmäßiger Weise beeinträchtigt wurde. Der Kläger war durch das Verhalten der Beklagten weder in seinen Verfügungs – noch in seinen Nutzungsrechten in irgendeiner Weise betroffen. Die ihm durch die anwaltliche Geltendmachung dieses nicht bestehenden Anspruchs entstandenen Kosten sind daher nicht als Schadensersatz erstattungsfähig. Auf die Höhe des geltend gemachten Anspruchs kommt es mithin nicht an.

15

1. § 1004 BGB schützt unmittelbar das Eigentum, § 903 BGB. Dabei sind alle Beeinträchtigungen des Eigentums erfasst, die nicht in § 985 BGB geregelt sind. Eine solche liegt in jedem dem Inhalt des Eigentums widersprechenden, nach Dauer und Intensität nicht nur ganz unerheblichem Eingriff in die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Eigentümers (vgl. Grüneberg, BGB, 82. Auflage, § 1004 Rn. 3 ff.). Der Kläger ist unstreitig Eigentümer der streitgegenständlichen Immobilie, sodass er grundsätzlich einen Unterlassungsanspruch geltend machen kann. Es fehlt jedoch an einer tatbestandsmäßigen Beeinträchtigung seines Eigentums.

16

a) Es liegt kein Eingriff seitens der Beklagten in die rechtliche Herrschaftsmacht des Klägers vor. Der Kläger ist nicht in seinen Verfügungsrechten betroffen. Eine rechtsgeschäftliche Verfügung über die streitgegenständliche Immobilie durch die Beklagte hat nicht stattgefunden.

17

b) Auch greift die Beklagte nicht in die tatsächliche Herrschaftsmacht des Klägers ein. Soweit der Kläger geltend gemacht, die Vermarktung sei erschwert, insbesondere seien die Chancen beeinträchtigt, einen höheren Mietzins zu erzielen, als seitens der Beklagten im Exposé benannt, ist dies als reiner Vermögenswert nicht Bestandteil des dem Eigentümer im Rahmen des § 1004 BGB gewährten Schutzes (vgl. LG Berlin, Urt. V. 03.09.2013 – 102 O 70/13, BeckRS 2013, 19836).

18

Die öffentliche Vermarktung durch die Beklagte führte auch nicht zu einer sonstigen Störung der Nutzbarkeit der Sache. Im vorliegenden Fall ist die Nutzung der Immobilie zu Vermietungszwecken maßgeblich. Behauptet wurde die Beeinträchtigung bei der Verhandlung eines neuen Mietzinses sowie die Vermarktung der Objekte durch einen anderen Makler. Die Modalitäten der Vermietung selbst sowie die Vermarktung sind jedoch keine tauglichen Nutzungen der Immobilie, da sie unabhängig von dem Gegenstand der Immobilie selbst sind.

19

2. Der Schutzbereich des § 1004 BGB umfasst in entsprechender Anwendung über das Eigentum hinaus alle absoluten Rechte. Daher fällt auch der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb in den Schutzbereich der Norm. Jedoch fehlt es auch an einem Eingriff durch die Beklagte in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb des Klägers. Denn dem Verhalten der Beklagten fehlt es jedenfalls an der erforderlichen Betriebsbezogenheit.

20

Voraussetzung für einen Anspruch wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb ist eine Beeinträchtigung, die die Grundlagen des Betriebs bedroht oder gerade den Funktionszusammenhang der Betriebsmittel auf längere Zeit aufhebt oder seine Tätigkeit als solche in Frage stellt (LG Berlin Urteil v. 03.09.2013 – 102 O 70/13; BGH, NJW 1983, 812). Die Verletzungshandlung muss sich gerade gegen den Betrieb und seine Organisation oder gegen die unternehmerische Entscheidungsfreiheit richten und über eine bloße Belästigung oder eine sozial übliche Behinderung hinausgehen (vgl. Senat NJW 2019, 781 Rn. 16; BGHZ 138, 311 [317] = NJW 1998, 2141; BGH NJW 2013, 2760 = GRUR 2013, 917 Rn. 16). Dies ist im vorliegenden Fall bereits nicht ersichtlich.

21

Zudem gewährt § 1004 BGB keinen reinen Vermögensschutz. Geschützt ist nicht die bloße Erwerbsaussicht (Münchener Kommentar/Wagner, 9. Aufl. 2024, § 823 BGB Rn. 417). Nichts anderes als solche Gewinnchancen sieht der Kläger jedoch verletzt, wenn er geltend macht, dass die öffentliche Vermarktung der Immobilie durch die Beklagte negative Auswirkungen auf die Verhandlung des Mietzins mit potentiellen neuen Mietern und die Vermarktung des Objekts insgesamt habe.

22

Auch im Übrigen ist eine Anspruchsgrundlage nicht ersichtlich.

23

Die Nebenforderung teilt das Schicksal der Hauptforderung.

II.

24

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1. ZPO.

25

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

26

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 3 ZPO, § 63 Abs. 2 S. 1 GKG.