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

Titel:

Unterlassungsanspruch des Eigentümers gegen unbefugte Maklertätigkeit

Normenkette:

BGB § 249, § 681 S. 1, § 684

Leitsätze:

1. Aus § 681 S. 1 BGB ergibt sich ein Unterlassungsanspruch des Geschäftsherrn gegen den Geschäftsführer, wonach der Geschäftsführer dem Geschäftsherrn die Geschäftsführung anzuzeigen und im Regelfall dessen Entschließung abzuwarten hat. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

2. Wenn der Geschäftsführer einer Geschäftsbesorgung für einen anderen zur Besorgung des Geschäfts einem Dritten gegenüber verpflichtet ist, kommt eine Inanspruchnahme des Geschäftsherrn dann nicht in Betracht, wenn Verpflichtung auf einem mit einem Dritten in der Weise geschlossenen Vertrag beruht, der Rechte und Pflichten des Geschäftsführers und insbesondere die Entgeltfrage umfassend regelt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

3. Dem Eigentümer steht gegen einen ohne Auftrag handelnden Makler ein Unterlassungsanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag zu, wenn die Maklertätigkeit in dessen Rechtskreis eingreift. (Rn. 5 – 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Unterlassungsanspruch, Geschäftsführung ohne Auftrag, Fremdgeschäftsführungswille, Schadensersatz, Maklervertrag, Gegenstandswertschätzung, Kostenentscheidung, Makler, Unterlassung, Geschäftsbesorgung

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 05.12.2024 – 211 C 17142/24

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Versäumnisurteil vom 30.04.2026 – III ZR 164/25

Tenor

1. Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 05.12.2024 wird abgeändert:

Die Beklagte hat an den Kläger 2.017,64 € nebst Zinsen in Höhe fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03.07.2024 zu zahlen.

Im übrigen wird die Berufung zurückgewiesen und die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger 1/3, die Beklagte 2/3.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung durch die Beklagte durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Beklagte kann die Vollstreckung durch den Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

4. Die Revision wird hinsichtlich des Anspruchsgrundes zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 3.154,77 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
1. Auf die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Endurteils wird Bezug genommen.

2
2. Mit seiner Berufung verfolgt der Kläger den erstinstanzlichen Klageantrag weiter, die Beklagte beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

3
3. Im Berufungsverfahren haben die Parteien ihren Sachvortrag, insbesondere im Hinblick auf den Hinweis in der Ladungsverfügung vom 05.03.2025 wiederholt und vertieft; auf die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze wird Bezug genommen.

II.

4
Die zulässige Berufung erweist sich in der Sache als teilweise begründet.

5
1. Anerkannt ist ein Unterlassungsanspruch des Geschäftsherrn gegen den Geschäftsführer, der sich aus § 681 S. 1 BGB, wonach der Geschäftsführer dem Geschäftsherrn die Geschäftsführung anzuzeigen und im Regelfall dessen Entschließung abzuwarten hat, ableiten lässt. Diese Verpflichtung impliziert, dass die Entschließung des Geschäftsherrn auch bereits vor der Ausführung der ersten Geschäftsführungshandlung dahin lauten kann, diese zu unterlassen. Ferner verpflichtet § 684 BGB den Geschäftsführer im Anschluss einer unberechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag auf Ersatz des den Geschäftsherrn entstandenen Schadens. Wie im Rahmen der § 249 BGB üblich, ist der Ersatzanspruch auf Wiederherstellung desjenigen Zustandes gerichtet, der bestanden hätte, wenn die unberechtigte Geschäftsführung nicht erfolgt wäre, was jedenfalls ein Unterlassen weiterer Tätigkeiten enthält (Allmendinger/Lüneburg, NJW 2021, 509, 511).

6
a) Der Annahme einer Geschäftsführung ohne Auftrag steht der Vortrag der Beklagten, aufgrund des Verhältnisses zur Mieterin (des Klägers) zur Vermarktung der klägerischen Immobilie berechtigt und verpflichtet gewesen zu sein, nicht entgegen. Nach dem eigenen Vortrag der Beklagte zielte diese behauptete – aber nicht näher dargelegte – Vereinbarung auf den Nachweis/die Vermittlung eines Untermietverhältnisses.

7
Aus der mit Anlage K 6 vorgelegten Anzeige ergibt sich indes nicht, dass das klägerische Objekt (nur) zum Abschluss eines Untermietvertrages öffentlich vermarktet wurde.

8
Dementsprechend bewegte sich die Tätigkeit der Beklagten nicht ausschließlich im Bereich der behaupteten Sphäre im Verhältnis zur Mieterin; nachdem die Vermarktung ohne jegliche Einschränkung im Bezug auf nur ein Untermietverhältnis erfolgte, berührte dies unmittelbar die Rechtssphäre des Klägers; unabhängig davon, dass nach dem Mietvertrag die Zustimmung des Klägers zur Untervermietung erforderlich wäre, kann eine Vermittlung eines Mietvertrages nur im Verhältnis zum Kläger erfolgen; ein (Haupt) mietverhältnis konnte und wollte (auch nach Vortrag der Beklagten) die Mieterin gerade nicht begründen.

9
b) Damit verfolgte die Beklagte neben einer eigenen Verpflichtung auch eine objektiv fremde Angelegenheit, weshalb hier auch ein Fremdgeschäftfsührungswille vermutet wird (Beck OK BGB7Gehrlein Stand 01.05.2025, § 677 Rand-Nr. 15 mit weiteren Nachweisen).

10
c) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann eine Geschäftsbesorgung für einen anderen auch dann vorliegen, wenn der Geschäftsführer zur Besorgung des Geschäfts einem Dritten gegenüber verpflichtet ist; jedoch kommt in solchen Fällen eine Inanspruchnahme des Geschäftsherrn dann nicht in Betracht, wenn Verpflichtung auf einem mit einem Dritten in der Weise geschlossenen Vertrag

beruht, der Rechte und Pflichten des Geschäftsführers und insbesondere die Entgeltfrage umfassend regelt (BGH Urteil vom 21.10.2003, X ZR 66/01).

11
Allerdings geht es hier nicht um die Entgeltfrage, wobei ohnedies ungeklärt ist, ob tatsächlich ein Maklervertrag im Verhältnis zur Mieterin hinsichtlich eines Untermietverhältnisses vorgelegen hat.

12
Die Herleitung eines Unterlassungsanspruchs des Klägers (Immobilieneigentümers) gegen den nicht beauftragten Makler widerspricht gerade nicht der Ratio dieser Rechtsprechung. Denn diese liegt in der Wahrung der Grundprinzipien der Privatautonomie, nachdem ihm der Makler seine Leistung nicht aufdrängen und hierfür dann auch noch eine Vergütung erhalten darf. Es dient jedoch gerade der Durchsetzung dieses Grundprinzips, wenn der Eigentümer nicht nur keine Vergütung schuldet, sondern zudem Unterlassung der Aktivitäten im eigenen Rechtskreis fordern kann (Allmendinger/Lüneborg a.a.O. mit weiteren Nachweisen).

13
2. Gemäß § 249 BGB hat die Beklagte die entstandenen erforderlichen Kosten für die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs zu erstatten.

14
a) Allerdings ist nicht der von der Klagepartei angesetzte Gegenstandswert zugrunde zu legen. Es geht nicht um den Abschluss eines Mietvertrages, sondern um das Interesse an der Unterlassung unberechtigter öffentlicher Vermarktung mit der Gefahr einer ungünstigeren Verwertung. Dieses Interesse ist zu schätzen. Bei angenommener Mietdifferenz von 900,00 € beträgt gemäß § 9 ZPO das Interesse 37.800,00 €.

15
Dieser Betrag ist als Gegenstandswert zugrunde zu legen.

16
b) Angesichts der aufgeworfenen Rechtsfragen liegt die Schwierigkeit der Tätigkeit jedenfalls über dem Durchschnittlichen, so dass eine Gebühr von 1,5 anzusetzen war.

17
c) Der Kläger kann unmittelbar Zahlung fordern (§ 250 S. 2 BGB).

III.

18
1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92, 97 ZPO.

19
2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

20
3. Hinsichtlich der Frage, ob ein Unterlassungsanspruch des Eigentümers gegen den auftragslos handelnden Makler sich aus Geschäftsführung ohne Auftrag und bei dessen Geltendmachung ein Schadensersatzanspruch bestehen kann, war die Revision zuzulassen.

21
4. Die übrigen Fragen sind juristisch geklärt und werfen keinen über den Einzelfall hinausweisende Besonderheit auf.