LG Weiden, Endurteil v. 25.11.2025 – 15 O 51/25

Titel:

Kausales Schuldanerkenntnis, Duldungsvollmacht und Provisionsanspruch des doppelt tätigen Maklers

Normenketten:

BGB § 164 Abs. 1, § 167 Abs. 1, § 280 Abs. 1, Abs. 2, § 286, § 311 Abs. 1, § 652 Abs. 1 S. 1, § 654, § 780, § 781
GmbHG § 35 Abs. 1 S. 1
HGB § 1 Abs. 2

Leitsätze:

1. Durch ein kausales Schuldanerkenntnis soll eine bereits bestehende Schuld bestätigen, keine neue begründen und ist daher ein Schuldbestätigungsvertrag nach § 311 Abs. 1 BGB. Die Parteien wollen, ähnlich wie beim Vergleich, ein zwischen ihnen bestehendes Schuldverhältnis insgesamt oder in einzelnen Beziehungen dem Streit oder der Ungewissheit entziehen. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Parteien müssen nach den konkreten Umständen einen besonderen Anlass für die Bestätigung haben (ebenso BGH BeckRS 2008, 12341), zB weil zwischen ihnen Streit oder zumindest subjektive Ungewissheit über das Bestehen der Schuld oder anderer rechtserheblicher Punkte besteht. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Vertretung bei Abgabe eines Schuldanerkenntnisses kann auch durch Duldungsvollmacht erfolgen, wenn der Vertretene es wissentlich geschehen lässt, dass ein anderer für ihn auftritt und der Geschäftsgegner dies nach Treu und Glauben als Bevollmächtigung verstehen darf (ebenso BGH BeckRS 2002, 4870). (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein kausales Schuldanerkenntnis nach § 311 Abs. 1 BGB führt zum Ausschluss von Einwendungen gegen das Grundgeschäft, soweit der Schuldner diese bei Abgabe der Erklärung kannte oder kennen musste. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
5. Die bloße Doppeltätigkeit des Maklers begründet keinen Provisionsausschluss nach § 654 BGB, wenn keine parteiliche Interessenwahrnehmung zulasten einer Partei vorliegt. (Rn. 36 – 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Maklervertrag, Maklerlohn, Schuldanerkenntnis, Vertretung, Duldungsvollmacht, Einwendungsausschluss, Doppelmaklertätigkeit, konstitutive Wirkung, Verpflichtungswille, Anlassbezogenheit

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 17.850,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.01.2025 zu zahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 5 Euro Mahnkosten zu bezahlen.

3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu

5. vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 17.850,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Maklervertrag.

2

Der Beklagte betreibt als Inhaber einer Einzelfirma eine Schweißerei. Das Gewerbe ist bei der Stadt angemeldet, eine Eintragung im Handelsregister liegt aber nicht vor. Der Beklagte beabsichtigte im Rahmen seiner Tätigkeit eine Immobilie zu erwerben, um dort Metallkonstruktionen erstellen zu können. Im Zuge dessen trat die Ehefrau des Beklagten, Frau S. J., am 06.06.2024 mit der Klägerin in Kontakt und erbat Informationen über die seitens der Klägerin in ihrer Eigenschaft als Makler angebotenen Gewerbeimmobilie unter der Adresse: W. W. 92, 84524 N.. Die Klägerin, die um Jahr 2024 noch unter der Rechtsform G. T. C. N. firmierte, ist eine auf die Vermittlung von Immobilien und Grundstücken spezialisierte Firma.

3
Bereits vor der ersten Kontaktaufnahme mit der Klägerin wandte sich der Beklagte an B. G. B. H., der aber darauf hinwies, dass der Verkauf über die Klägerin abgewickelt würde.

4
Am 11.06.2024 fand schließlich eine Besichtigung der Immobilie statt, bei der der Geschäftsführer der Klägerin sowie der Beklagte und seine Ehefrau anwesend waren.

5
Am 20.08.2024 kam der Beklagte persönlich in die Geschäftsräume der Klägerin in: E. 35, 92431 N. v. W. und schloss mit dieser einen Maklervertrag in Form einer Kaufabsichtserklärung für die Gewerbeimmobilie zu einem Kaufpreis von 417.600,- € ab. In dem Maklervertrag wurde die Klägerin ausdrücklich durch den Beklagten damit beauftragt, hinsichtlich des Anwesen: W. W. 92, 84524 N. einen Kaufvertragsentwurf bei dem Notariat … in Auftrag zu geben. Hierzu legte der Beklagte auch eine Kopie seines Personalausweises gegenüber der Klägerin vor. In dem Vertrag war weiterhin als Honorar für die Klägerin eine Maklerprovision i.H.v. 15.000,- € netto verschriftlicht, zur Zahlung sofort fällig nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Der Beklagte unterzeichnete die Kaufabsichtserklärung handschriftlich persönlich vor Ort in den Räumen der Klägerin.

6
Am 26.08.2026 fand ein weiterer Besichtigungstermin statt, diesmal war neben dem Geschäftsführer der Klägerin und dem Beklagten auch der gesetzliche Vertreter der Verkäuferin, B. Z. und D. GmbH & C. W. K., Herr B. G. B. H. anwesend.

7
Aufgrund einer Nutzungserlaubnis, erteilt durch Herrn H., nutzte der Beklagte das Grundstück dann auch seit 02.09.2024.

8
Die Klägerin leitete schließlich am 09.09.2024 den Entwurf des notariellen Kaufvertrags an S. J. weiter.

9
Am 14.10.2024 wurde der notarielle Kaufvertrag über das Grundstück: W. W. 92, 84524 N., zwischen der B. Z. und D. GmbH & C. W. K. und dem Beklagten abgeschlossen.

10
Darin heißt es unter Ziffer I. 2. u.a.:

„Die Vertragsteile erklären, hier jeweils in Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit zu handeln.“

11
Am 14.10.2024 übersandte die Klägerin an den Beklagten eine Rechnung über den Maklerlohn in Höhe von 17.850 Euro mit dem Zusatz „zahlbar sofort und ohne Abzug auf untenstehendes Konto“ (K 4). Eine Bezahlung erfolgte aber nicht. Die Klägerin übersandte sodann am 22.10.2024 ein Schreiben (K 5) überschrieben mit „Zahlungserinnerung“, in dem der Beklagte gebeten wurde, den Betrag von 17.850 Euro bis 28.10.2024 zu bezahlen. Auch hierauf erfolgte keine Zahlung. Die Klägerin übersandte daraufhin am 12.11.2024 ein Schreiben (K 6) überschrieben mit „Mahnung“, in dem der Beklagte gebeten wird, den Betrag von 17.850 Euro bis 18.11.2024 zu überweisen.

12
Am 13.11.2024 teilte S. J. dem Geschäftsführer der Klägerin über das Chatprogramm „WahtsApp“ folgendes mit:

„Hallo Herr B.. Wie gestern telefonisch besprochen bestätige ich ihnen das ihre Rechnung enda Dezember beglichen wird. Lg. J.“

13
Daraufhin übersandte die Klägerin am 13.11.2024 ein Schreiben, in dem die Klägerin auf eine telefonische Vereinbarung Bezug nahm und einen letztmaligen Zahlungsaufschub bis 31.12.2024 gewährte.

14
Am 27.12.2024 schloss der Beklagte, ebenfalls aufgrund eines Maklervertrags mit der Klägerin, einen weiteren notariellen Kaufvertrag über ein Grundstück (K 9).

15
Am 10.01.2024 hinterließ S. J. auf der Mailbox des Geschäftsführers der Klägerin folgende Nachricht:

„Hallo Herr B., hier ist J.. Ich wollt` bloß kurz mit Ihnen telefonieren und mit Ihnen das alles besprechen und Bescheid sagen, dass wir`s angewiesen haben. Ich tat mich bei Ihnen später nochmal rühren. Danke tschüss.“ (K 12, Audiodatei)

16
Eine Zahlung erfolgte nicht.

17
Die Klägerin meint, dass die „WhatsApp – Nachricht“ vom 13.11.2024 sowie die Mailbox – Nachricht vom 10.01.2025 jeweils ein Anerkenntnis nach §§ 780, 781 BGB darstellen.

18
Die Klägerin beantragt,

1. Der Beklagte wird dazu verurteilt, an die Klägerin 17.850 Euro zu zahlen zzgl. Zinsen hieraus i.H.v. 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 01.01.2025.

2. Der Beklagte wird außerdem dazu verurteilt, an die Klägerin 5 Euro Mahnkosten zu zahlen.

19
Der Beklagte beantragt

Klageabweisung

20
Der Beklagte trägt vor, dass in der streitgegenständlichen Immobilie kein Strom – und Wasseranschluss bestanden habe. Der Geschäftsführer der Klägerin habe ihm daraufhin zugesichert, dieser Umstand behoben werde. Der Beklagte trägt zudem vor, dass der Geschäftsführer der Klägerin bei der Besichtigung am 11.06.2024 geäußert habe, dass der Bodenrichtwert bei 80 Euro liege, laut Landratsamt liege er aber bei 40 Euro.

21
Der Beklagte meint, dass der Anspruch aus dem Maklervertrag nicht bestehe, da der Anspruch aufgrund der Doppeltätigkeit der Klägerin verwirkt sei, § 654 BGB. Außerdem habe die Klägerin die Zusicherung, für einen Strom – und Wasseranschluss zu sorgen, nicht eingehalten. Aus diesem Grund seien Schadensersatzansprüche entstanden. Mit diesen Schadensersatzansprüchen erklärte der Beklagte vorsorglich die Aufrechnung.

22
Bezüglich des übrigen Vorbringens wird auf die eingereichten Schriftsätze und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 25.11.2025 verwiesen.

Entscheidungsgründe

23
Die Klage ist zulässig und begründet. I.

24

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Zahlung eines Maklerlohns in Höhe von 17.850 Euro gem. § 652 I 1BGB.

25
1. Die Tatbestandsvoraussetzungen sind erfüllt. Die Parteien schlossen am 20.08.2024 einen Maklervertrag mit entsprechendem Inhalt, insbesondere eine Vereinbarung über den Preis von 15.000 Euro netto, also 17.850 Euro brutto. Die Maklerleistung liegt in der Vermittlung des am 14.10.2024 geschlossenen notariellen Kaufvertrags (K 3). Dieser Vertrag ist auch rechtsgültig zustande gekommen. Die Leistung des Maklers war hierfür auch kausal, was sich aus Ziffer XIII. „Maklerhonorar“ des Kaufvertrags ergibt.

26
2. Die Einwände des Beklagten greifen nicht durch. Dies gilt insbesondere für den Vortrag zu der behaupteten Zusicherung der Klägerin, sie sorge dafür, dass ein Strom – und Wasseranschluss an der Immobilie bestünde. Die „WhatsApp“ – Nachricht vom 13.11.2024 sowie die Mailbox – Nachricht vom 10.01.2025 stellen ein kausales Schuldanerkenntnis gem. § 311 I BGB dar, weshalb der Beklagte mit diesem Einwand nicht gehört werden kann.

27
a) Durch ein kausales Schuldanerkenntnis soll eine bereits bestehende Schuld bestätigen, keine neue begründen und ist daher ein Schuldbestätigungsvertrag nach § 311 I BGB. Die Parteien wollen, ähnlich wie beim Vergleich, ein zwischen ihnen bestehendes Schuldverhältnis insgesamt oder in einzelnen Beziehungen dem Streit oder der Ungewissheit entziehen. Das Anerkenntnis setzt eine dahingehende Einigung und damit einen Rechtsbindungswillen des Erklärenden voraus (BGH, NJW 1995, 960), aber anders als der Vergleich kein gegenseitiges Nachgeben. In diesem Umfang hat das Anerkenntnis eine potentiell konstitutive Wirkung, im Übrigen legt es das alte Schuldverhältnis fest. Angebots – und Annahmeerklärung müssen eindeutig feststellbar sein. Ist der insoweit erforderlich Wille der Parteien nicht ausdrücklich erklärt, kann er daher nur unter engen Voraussetzungen angenommen werden. Insbesondere müssen die Parteien nach den konkreten Umständen einen besonderen Anlass für die Bestätigung haben (BGH, NJW 2008, 3425), z.B. weil zwischen ihnen Streit oder zumindest subjektive Ungewissheit über das Bestehen der Schuld oder anderer rechtserheblicher Punkte besteht. Einer bestimmten Form bedarf es anders als beim konsitutiven Schuldanerkenntnis nach §§ 780, 781 BGB nicht (zum Ganzen Grb./Sprau, BGB § 781 Rn. 3). Enthält die Erklärung des Schuldners keinen diesbezüglichen Verpflichtungswillen, so handelt es sich nur um eine einseitige tatsächliche Erklärung. Sie hat dann nur den Zweck, dem Gläubiger Erfüllungsbereitschaft anzuzeigen, um diesen dadurch von Maßnahmen abzuhalten und/oder ihm den Beweis zu erleichtern.

28
Die Anlassbezogenheit als zentrale Tatbestandsvoraussetzung ist vom Gläubiger darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. An die Anlassbezogenheit sollten aber insbesondere im geschäftlichen Verkehr auch keine unüberwindbaren Anforderungen gestellt werden. So kann nach OLG Koblenz, Hinweisbeschluss vom 14.07.2021 – 2 U 81/21, die Zusicherung einer Zahlung per E – Mail nach vorherigen Mahnungen als kausales Schuldanerkenntnis angesehen werden. Die Annahme eines kausalen Schuldanerkenntisses führt zum Einwendungsausschluss gegen das Grundgeschäft bezüglich aller Einwendungen, die der Schuldner bei der Abgabe kannte oder kennen musste (Grb/Sprau, BGB § 781 Rn. 4).

29
bb) Das kausale Schuldanerkenntnis erfordert eine Angebots – und Annahmeerklärung. Der Beklagte verfasste zwar weder die Nachricht vom 13.11.2024 noch die Mailbox – Nachricht vom 10.01.2025, er wurde dabei aber wirksam durch seine Ehefrau S. J. vertreten, § 164 I BGB.

30
Nach § 164 I BGB wirkt eine Willenserklärung unmittelbar für und gegen den Vertretenen, wenn sie innerhalb einer bestehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgegeben wird. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob sich dies aus den Umständen ergibt, § 164 I 2 BGB. Die erforderliche Vollmacht kann ausdrücklich erteilt werden, § 167 I BGB, oder sich auch aus Rechtsscheinsgrundsätzen ergeben. Anerkannt ist dabei die Duldungsvollmacht. Diese setzt voraus, dass der Vertretene es wissentlich geschehen lässt, dass ein anderer für ihn wie ein Vertreter auftritt und der Geschäftsgegner dieses Dulden nach Treu und Glauben

dahin versteht und auch verstehen darf, dass der als Vertreter handelnde auch bevollmächtigt ist (BGH, NJW 2002, 2325).

31
Gemessen daran wurde der Beklagte jeweils wirksam durch S. J. vertreten. Es ergab sich jedenfalls aus den Umständen, dass sie für den Beklagten handeln wollte, § 164 I 2 BGB. Die Maklerforderung, auf die sie Bezug nahm, bestand schließlich gegen den Beklagten. Der Beklagte ließ es auch wissentlich geschehen, dass S. J. für ihn Erklärungen abgibt. Dies folgt unter anderem aus seiner Aussage im Rahmen der informatorischen Anhörung, wo er angesprochen auf die „WhatsApp“ – Nachricht vom 13.11.2024 angab, dass diese von seiner Frau stamme. Seine Frau mache diese Sachen und er mache die Arbeit (S. 7, 8 des Protokolls vom 25.11.2025). Dies zeigt, dass der Beklagte davon weiß, dass seine Frau im Rahmen seines geschäftlichen Betriebs immer wieder für schriftlichen Verkehr verantwortlich ist, also insoweit eine Arbeitsaufteilung besteht.

32
Die Klägerin hat, vertreten durch den Geschäftsführer F. B., dieses Angebot auch jeweils angenommen, § 164 I BGB, § 35 I 1 GmbHG.

33
cc) Die „WhatsApp“ – Nachricht vom 13.11.2024 stellt ein kausales Schuldanerkenntnis dar, § 311 I BGB. Bei der Frage nach dem erforderlichen Rechtsbindungswillen ist insbesondere auf die Anlassbezogenheit der Erklärung abzustellen. Im konkreten Fall übersandte die Klägerin zuerst am 14.10.2024 eine Rechnung und sodann am 22.10.2024 ein Schreiben (K 5) überschrieben mit „Zahlungserinnerung“, in dem der Beklagte gebeten wurde, den Betrag von 17.850 Euro bis 28.10.2024 zu bezahlen. Die Klägerin übersandte daraufhin am 12.11.2024 ein Schreiben (K 6) überschrieben mit „Mahnung“, in dem der Beklagte gebeten wird, den Betrag von 17.850 Euro bis 18.11.2024 zu überweisen. Die Klägerin forderte also zweimal zur Zahlung auf, wobei das zweite Aufforderungsschreiben mit größerem Nachdruck formuliert war. Dies war der Anlass für den Beklagten bzw. seiner Ehefrau am 13.11.2024 diese „WhatsApp“- Nachricht zu verfassen. Dies wird durch den engen zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Schreiben vom 12.11.2024 und der Nachricht von S. J. deutlich. Damit diente diese Nachricht dazu, die Forderung dem Streit oder der Ungewissheit zu entziehen. Dabei deutet die Nachricht daraufhin, dass bereits zuvor eine Bestätigung bzw. Zusicherung durch Frau J. erfolgte, die dadurch nur noch einmal bekräftigt werden sollte. Dabei ist auch zu beachten, dass es sich um eine Willenserklärung im geschäftlichen Bereich handelte. Der Beklagte betreibt eine Schweißerei. Die Kaufmannseigenschaft wird daher gem. § 1 II HBG widerleglich vermutet. Ein Vortrag, der diese Vermutung entkräften könnte, ist nicht erfolgt.

34
Gleiches gilt für die Mailbox – Nachricht vom 10.01.2025. Anlass für diese Nachricht war offenbar eine Nachricht des Geschäftsführers der Klägerin vom 08.01.2025 (K 19) in der er rechtliche Schritte ankündigte, falls die Rechnung nicht bezahlt werde. Daraufhin sprach S. J. auf die Mailbox, dass die Rechnung bereits angewiesen sei. Auch darin ist der Wille zu erkennen, die Forderung dem Streit bzw. zumindest der subjektiven Ungewissheit zu entziehen.

35
Der Beklagte ist damit mit seiner Einwendung präkludiert, da er unstreitig bereits zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung am 14.10.2024 von der behaupteten fehlenden Strom – und Wasserversorgung sowie der behaupteten Zusicherung der Klägerin wusste.

36
b) Auch der Einwand der Doppelmaklertätigkeit nach § 654 BGB greift nicht durch.

37
Der Beklagte wusste unstreitig, dass der Kläger auch für Herrn H. tätig war. Die streitige Tatsache, ob der Geschäftsführer der Klägerin einen Bodenrichtwert von 40 Euro angegeben habe, ist insoweit auch nicht entscheidungserheblich. Der Wert eines Grundstücks wird durch viele andere, vorrangigeg Faktoren bestimmt wie die allgemeine Marktlage und die Lage des Objekts. Eine Parteilichkeit kann darin nicht erkannt werden.

38

c) Der Anspruch auf Mahnkosten besteht, §§ 280 I, II, 286 BGB. Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286, 288 BGB.

II.

39
Die Kostenfolge ergibt sich aus § 91 I ZPO.

40
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S.1, 2 ZPO.