

Aktenzeichen:  
28 C 82/12



Verkündet am  
27.07.2012

## Amtsgericht Heidelberg

■■■■■ Alnsp'in  
Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

### Im Namen des Volkes

## Urteil

In dem Rechtsstreit

■■■■■ ■■■■■ 68161 Mannheim  
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Krämer, Höfle, Sauer**, Kanzlei am Markt, Q 1, 8, 68161 Mannheim, Gz.:  
3072/12-as

gegen

■■■■■ ■■■■■ vertreten durch d. Geschäftsführer ■■■■■ ■■■■■  
69126 Heidelberg  
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

■■■■■ ■■■■■, ■■■■■ ■■■■■ 69117 Heidelberg,  
■■■■■ ■■■■■

wegen Schadensersatz

hat das Amtsgericht Heidelberg  
durch den Richter am Amtsgericht ■■■■■  
am 27.07.2012 auf die mündliche Verhandlung vom 29.06.2012

für **Recht** erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 833,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 05.05.2012 zu bezahlen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

## Tatbestand

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Rückzahlung einer bereits entrichteten Maklercourtage in Anspruch.

Sie war durch ein Inserat der Beklagten auf der Plattform immobilenscout24.de auf eine Wohnung im ersten Obergeschoss rechts in [REDACTED] in Mannheim aufmerksam geworden und hatte die Wohnung zum 01.09.2011 zu einem Kaltmietpreis von 350,00 € angemietet. Für ihre Vermittlungsleistungen bezahlte die Klägerin der Beklagten einen Betrag von 833,00 €.

Im Januar 2012 hat der Geschäftsführer der Beklagten ein Rundschreiben bzw. einen Aushang an alle Mieter des Anwesens U6, 22 verfasst und hierbei mitgeteilt, dass er als Ansprechpartner ab dem 20.01.2012 nicht mehr zur Verfügung stehe. Offene Arbeiten und Mängel müssten jetzt wieder der Eigentümerin gemeldet werden.

Zumindest gelegentlich hat die Beklagte Anfragen und Wünsche der Mieter an die Eigentümerin weitergeleitet. Darüber hinaus hat sie Handwerkertätigkeiten ausgeübt und auch Aufträge an Handwerksunternehmen erteilt, so etwa am 27.09.2011 an die Firma Fütterer.

Am 02.10.2011 hat der Geschäftsführer der Beklagten ein Schreiben an die Klägerin verfasst, in welchem er sie über den Stand verschiedener Reparaturaufträge informierte und ihr anbot, jeder-

zeit ohne Frist aus der angemieteten Wohnung auszuziehen.

Unstreitig hat die Beklagte weder Mieten noch Kautionen für die Eigentümerin vereinnahmt, keine Nebenkostenabrechnungen erstellt oder Mieteingänge verwaltet. Derartige Aufgaben wurden von einem gesonderten Hausverwalter wahrgenommen.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, ein Entgelt für Maklerleistungen habe der Beklagten wegen § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermRG nicht zugestanden.

Die Klägerin behauptet:

Die Beklagte sei Verwalterin der angemieteten Immobilie gewesen oder habe zumindest erhebliche verwalterähnliche Tätigkeiten ausgeführt. Sie habe nicht nur den Vertragsabschluss organisiert sondern hierbei die Eigentümerin vertreten.

Über die unstreitigen Tätigkeiten der Beklagten hinaus habe diese durchgehend als Ansprechpartnerin für Reparaturen und Instandsetzungen gedient.

Die Klägerin beantragt:

**Die Beklagte wird verpflichtet, an die Klägerin 833,00 € zuzüglich Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.**

Die Beklagte beantragt:

**Klagabweisung.**

Sie behauptet:

Sie habe lediglich nach Weisungen der Eigentümerin gehandelt. Sie sei weder Verwalterin des Anwesens noch habe sie verwalterähnliche Tätigkeiten ausgeführt. Sie sei vielmehr lediglich als Handwerkerin in dem Hause tätig gewesen. Es fehle an einem Verwaltungsauftrag der Eigentümerin.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist zulässig und auf der Grundlage einer so genannten *condictio indebiti* (§ 812 Abs. 1 S.1, 1. Alt., 818 BGB) auch begründet. Wegen Ausübung einer verwalterähnlichen Tätigkeit stand der Beklagten von vornherein kein Anspruch auf Maklerlohn zu (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermRG).

Hierbei verkennt das Gericht nicht, dass weder die Vertretung des Vermieters beim Abschluss des Mietvertrages noch Verwaltungstätigkeiten, die in Erfüllung von Nebenverpflichtungen aus dem Maklervertrag anfallen, den Anspruch auf Maklerlohn ausschließen (vgl. LG Düsseldorf NJW-RR 2006, 235).

Entscheidend ist vielmehr, ob der Makler in einer Weise ordnend und gestaltend tätig ist, die sich als Repräsentation des Vermieters gegenüber den Mietern darstellt und dem Eigentümer die Sorge und Obhut für das Objekt ganz oder teilweise abnimmt (AG Schöneberg, Urteil vom 25.08.2010, 6 C 245/10).

Eben dies aber war vorliegend der Fall. Eine Repräsentation der Vermieterin liegt darin, dass der Geschäftsführer der Beklagten als Ansprechpartner für die Mieter zur Verfügung stand. So konnten offene Arbeiten und Mängel bis in den Januar 2012 hinein anstelle der Eigentümerin dem Geschäftsführer der Beklagten gemeldet werden. Dies ergibt sich aus dem vorgelegten Aushang an die Mieter des Hauses U 6, 22. Auch dass die Beklagte unter ihrem eigenen Briefkopf ohne Kenntlichmachung eines irgendwie gearteten Vertretungsverhältnisses der Klägerin nahelegt, den „entspannten Wohnungsmarkt in Mannheim“ zu nutzen und jederzeit ohne Frist zu gehen, zeigt, dass die Beklagte für die Vermieterin im Sinne einer Repräsentantin auftrat.

Weil es ausreicht, wenn dem Eigentümer die Sorge und Obhut für das Objekt auch nur teilweise abgenommen wird, kommt es auch nicht darauf an, ob die Beklagte Mieten verwaltet und Nebenkostenabrechnungen erstellt hat etc. Die Übernahme von Sorge und Obhut ergibt sich vorliegend deutlich aus dem Schreiben vom 02.10.2011. Diesem ist zu entnehmen, dass die Beklagte eigenverantwortlich Handwerkertermine organisiert, Termine vereinbart und entsprechende Aufträge verwaltet hat.

Schon vom zeitlichen Ablauf her können diese Tätigkeiten nicht mehr als Wahrnehmung von Nebenverpflichtungen aus dem Maklervertrag angesehen werden. Die Klägerin hat die Wohnung zum 01.09.2011 angemietet. Bis in den Januar 2012 hinein hat sich die Beklagte aber in dem oben dargestellten Sinne betätigt.

Die Beklagte kann sich auch nicht mit dem Hinweis entlasten, sie habe lediglich auf Weisung der Eigentümerin gehandelt. Gemäß §§ 675, 665 BGB ist nämlich auch und gerade ein echter Hausverwalter grundsätzlich weisungsgebunden.

Nach Sinn und Zweck des WoVermRG (Verbraucherschutz, vgl. LG Aurich, NJW 1975, 544) kommt es - entgegen der Auffassung der Beklagten - auch nicht auf einen erteilten Auftrag an. Entscheidend ist vielmehr die Verflechtung, welche den Makler seiner grundsätzlich eigenständigen Stellung enthebt (BGH NJW 1985, 2473).

Es ist nicht ersichtlich, unter welchem Gesichtspunkt der Klägerin die Aktivlegitimation fehlen sollte. Insoweit erscheint der Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 20.07.2012 nicht substantiiert.

Neben der Hauptforderung hat das Gericht gemäß § 291 BGB Prozesszinsen zugesprochen.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

■

Richter am Amtsgericht

Ausgefertigt

Heidelberg, 27.07.2012



■  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

