

Geschäftsnummer:  
2 S 17/12  
28 C 82/12  
Amtsgericht  
Heidelberg



Verkündet am  
19. Februar 2013

Gottfried, Alin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

**Landgericht Heidelberg**  
**2. Zivilkammer**  
**Im Namen des Volkes**  
**Urteil**

Im Rechtsstreit

██████████  
██████████, 68161 Mannheim

- Klägerin / Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Höfle und Sauer u. Koll., Kaiserring 38, 68161 Mannheim (3072/12-as)

**gegen**

██████████  
vertreten durch d. Geschäftsführer ██████████  
██████████, 69126 Heidelberg

- Beklagte / Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

██  
(521/12R06)

**wegen** Forderung

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg auf die mündliche Verhandlung vom  
15. Januar 2013 unter Mitwirkung von

Vors. Richterin am Landgericht Dr. Hemmerich-Dornick

Richterin Dr. Neuroth

Richter am Landgericht Teinert

für Recht erkannt:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Heidelberg vom 27.07.2012 – Aktenzeichen 28 C 82/12 – wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagte trägt die Kosten der Berufung.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

## Gründe

### I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1, 544 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

Auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils wird in vollem Umfang Bezug genommen.

Die Klägerin macht einen Anspruch auf Rückzahlung einer geleisteten Wohnungsvermittlungsgebühr in Höhe von 833,00 € geltend. Das Amtsgericht Heidelberg hat durch Urteil vom 27.07.2012 der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass der Beklagten ein Entgelt für die Maklerleistung wegen Ausübung einer verwaltungsähnlichen Tätigkeit gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermittG nicht zugestanden habe. Die Beklagte sei in nicht unerheblichem Umfang für die Vermieterin ordnend und gestaltend tätig gewesen und habe diese so gegenüber den Mietern repräsentiert.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit der Berufung.

Sie bringt vor, sie sei nicht als Repräsentant der Vermieterin tätig geworden; sie sei auf Bitten der Mieter tätig geworden und habe der Eigentümerin als Botin der Mieter Renovierungswünsche vorgetragen. Dies sei in der Hoffnung geschehen, dass die Eigentümerin sie mit entsprechenden Renovierungs- und Reparaturaufgaben beauftrage. Sie sei nicht von der Eigentümerin als Verwalterin bestellt worden. Aus den vorgelegten Schreiben ergebe sich lediglich, dass die Beklagte nicht mehr für die Mieter gegenüber der Vermieterin habe tätig werden wollen. Sie habe nicht regelnd gehandelt, sondern nur Empfehlungen ausgesprochen. Die Beklagte rügt die Aktivlegitimation der Klägerin, da diese nicht alleinige Vertragspartnerin geworden sei.

#### **Die Beklagte beantragt,**

das Urteil des Amtsgerichts Heidelberg vom 27.07.2012, Az: 28 C 82/12, aufzuheben und die Klage abzuweisen,

hilfsweise, die Revision zuzulassen.

**Die Klägerin beantragt,**

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Die Beklagte sei als Verwalterin aufgetreten und könne demzufolge auch nicht als neutrale Maklerin gelten. Die Aktivlegitimation der Klägerin liege auch vor, da die Klägerin alleinige Vertragspartnerin des Vermittlungsvertrages geworden sei. Die Klägerin hat in der zweiten Instanz eine Abtretungserklärung vorgelegt (II, 87).

**II.**

Die Berufung ist zulässig; sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

Die Klägerin ist aktivlegitimiert, nachdem sie die Abtretungserklärung von [REDACTED] an die Klägerin vorlegte und diese die Abtretung annahm (II, 87).

Zu Recht ist das Amtsgericht zu dem Ergebnis gelangt, dass der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung der gezahlten Provision gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 WoVermittG in Verbindung mit § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alternative BGB zusteht. Die Beklagte hat die von der Klägerin geleistete Provision ohne rechtlichen Grund erlangt. Dies folgt aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermittG, wonach dem Wohnungsvermittler ein Anspruch nicht zusteht, wenn der Mietvertrag über Wohnräume geschlossen wird, deren Verwalter der Wohnungsvermittler ist. Die gemäß § 529 zugrunde liegenden Tatsachen rechtfertigen keine andere Entscheidung. Die Einwendung der Beklagten, sie sei nicht als Verwalter für die Vermieterin tätig geworden, ist unbegründet. Welche Tätigkeiten dazu führen, dass eine Verwaltungstätigkeit angenommen werden kann, ist im Gesetz nicht näher definiert. Nach dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung soll durch das Wohnungsvermittlungsgesetz einer-

seits das gesetzliche Leitbild des Maklers als unabhängiger Vermittler von Verträgen auf dem Gebiet der Wohnungsvermietung beibehalten werden und andererseits als sozialer Schutzzweck der Mieter vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen, die aus der Ausnutzung der Situation des Wohnungssuchenden durch den auf Seiten des Vermieters stehenden Makler resultieren können, geschützt werden (vgl. LG Paderborn, NJW-RR 2000, 1611). Hieraus wird für die Verwalterqualifizierung gefolgert, dass jede verwaltende Tätigkeit, die zeigt, dass der Vermittelnde vorrangig die Interessen des Vermieters annimmt, ausreicht. Branchenübliche Serviceleistungen des Maklers, Leistungen, die noch im Zusammenhang mit Nebenpflichten aus dem Vermittlervertrag stehen und Gefälligkeitstätigkeiten führen nicht zur Annahme eines Provisionsausschlusses. Eine Verwaltungstätigkeit im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermittG liegt dann vor, wenn sie eine echte Repräsentation des Vermieters gegenüber dem Mieter umfasst. Der Verwalter muss ordnend und gestaltend tätig sein und dem Eigentümer die Sorge und die Obhut für das Objekt ganz oder teilweise abnehmen (LG Düsseldorf, NJW-RR 2006, 235). Die Tätigkeit muss sich zudem über einen längeren Zeitraum erstrecken und in einem solchen Umfang geschehen, dass von einer gelegentlich ausgeführten Gefälligkeit nicht mehr gesprochen werden kann.

Für die Einordnung als Verwalter ist maßgeblich, wie sich das Verhältnis des Maklers zum Vermieter aus der Sicht des Wohnungssuchenden darstellt (LG Wiesbaden, WuM 1986, 349). Die Regelung des § 2 WoVermittG dient nach ihrem Sinn und Zweck dem Verbraucherschutz und soll bereits die Möglichkeit des Interessenkonflikts verhindern (LG Bonn, ZMR 2003, 46) sowie die Markttransparenz auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung verbessern (BGH MDR 2003, 1346). Die Norm findet deshalb auch Anwendung, wenn keine vertragliche Bestellung vorliegt, der Vermittler gegenüber dem Mieter aber tatsächlich als Repräsentant des Vermieters auftritt. Deshalb kann es offen bleiben, ob die Beklagte von der Vermieterin beauftragt wurde.

Die Beklagte nahm aus Sicht der Klägerin erhebliche Verwaltungsaufgaben wahr. Wie das Schreiben vom 02.10.2011 zeigt (I, 11 f.), nahm sie die Mängelrügen der Mieterin entgegen und nahm im Anschluss daran auch zu diesen Stellung. Der Klägerin musste die Beklagte, da diese sich ihr gegenüber als mit eigenen Entscheidungskompetenzen ausgestattet darstellte, als Verwalter erscheinen. Weiterhin veranlasste die Beklagte eigenverantwortlich Handwerkertermine. Es handelt sich hierbei um typische Verwaltertätigkeiten, die belegen, dass die Beklagte „im Lager“ der Vermieterin stand. Die Formu-

lierung „unsererseits“ in Ziffer 7 im Schreiben vom 02.10.2011 unterstreicht diese Wertung. Dies gilt auch für den Hinweis der Beklagten in demselben Schreiben, dass das Mietverhältnis umgehend beendet werden könne. Damit brachte die Beklagte gegenüber der Klägerin zum Ausdruck, dass sie über das Mietverhältnis disponieren könne; dies stellt ein originäres und elementares Recht des Vermieters dar. Aus der maßgeblichen Sicht der Mieterin entstand so der Eindruck, dass zwischen der Vermieterin und der Beklagten ein besonderes Näheverhältnis bestand, aufgrund dessen die Beklagte hierzu befugt war.

Die Beklagte stellte sich gegenüber den Mietern als Ansprechpartnerin dar, was auch aus dem Aushang „An die Mieter des Hauses“ hervorgeht (I, 9). In diesem Schreiben erklärt die Beklagte, dass sie seit dem 20.01.2012 nicht mehr als Ansprechpartner zur Verfügung stehe. Die Eigentümerin habe eine differierende Einstellung zu auszuführenden Arbeiten und Reparaturen in den Wohnungen und am Haus. Dies habe zur Folge, dass sie - die Beklagte - es nicht vertreten könne, dies weiter „mit meinem Namen zu vertreten“. Aus diesen Äußerungen geht hervor, dass sich die Beklagte bis zu diesem Zeitpunkt selbst als Repräsentantin der Vermieterin ansah. Weiterhin stellt auch die Entgegennahme der Mängel und die Sorge um deren Beseitigung eine elementare Vermieterpflicht bzw. Verwaltungstätigkeit dar, weswegen unzweifelhaft zumindest ein Teilbereich der Verwaltung durch die Beklagte übernommen wurde. Ob dies nun auf ausdrücklichen Wunsch der Vermieterin erfolgte oder von dieser wissentlich geduldet wurde, ist unerheblich.

Wie vom Amtsgericht zutreffend ausgeführt wurde, lässt auch der zeitliche Umfang Schlüsse auf die Art der Tätigkeit zu. Diese erfolgte zumindest vom 01.09.2011, dem Beginn des Mietverhältnisses, bis Januar 2012. Von gelegentlich für die Mieter ausgeführten Gefälligkeiten kann nicht die Rede sein, da die Beklagte den Mietern zumindest in diesem Zeitraum als Ansprechpartner zur Verfügung stand.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Entgegen der Auffassung der Beklagten geht es bei dem Rechtsstreit nicht um die Frage, ob ein Makler durch die Beauftragung von einem oder mehreren Mietern

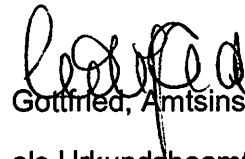
zum Verwalter wird, sondern darum, bei welchem Tätigkeitsumfang eine Verwaltertätigkeit im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. WoVermittG anzunehmen ist. Diese Rechtsfrage ist geklärt, wie sich aus der oben zitierten Rechtsprechung ergibt.

Dr. Hemmerich-Dornick  
Vors. Richterin am  
Landgericht

Dr. Neuroth  
Richterin

Teinert  
Richter am Landgericht

Ausgefertigt:



Gottfried, Amtsinspektorin

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

