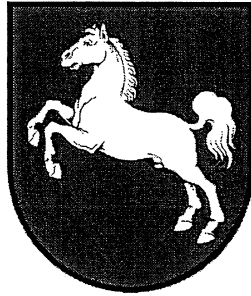


THOMSEN & PARTNER
EINGEGANGEN

30. JUNI 2021

Fristenkontrolle:

in Ordnung	Einspruch	UNGEPRÜFT
AdV/Stundung		Mitarbeiter



Amtsgericht Hannover

Verkündet am 29.06.2021

553 C 13064/20

Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn [REDACTED] Hannover

Kläger

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] Hannover
Geschäftszeichen: 0196-20

gegen

Herrn [REDACTED] Hannover

Beklagter

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Thomsen & Partner, Bohlendamm 4, 30159 Hannover
Geschäftszeichen: 010001-21

hat das Amtsgericht Hannover auf die mündliche Verhandlung vom 03.06.2021 durch die Richterin [REDACTED] für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages Sicherheit leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten um Ersatz vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten.

Der Kläger ist Erbe seiner verstorbenen Ehefrau und macht aus eigenem sowie abgetretenen Recht der weiteren Erben einen behaupteten Anspruch der Erblasserin gegen den Beklagten geltend.

Die Erblasserin war gemeinsam mit dem Sohn des Beklagten, dem Zeugen [REDACTED] je zur Hälfte Eigentümer einer Immobilie in der [REDACTED]. Bei der Immobilie handelt es sich um ein vermietetes Gewerbeobjekt im sogenannten Rotlichtmilieu.

Unstreitig gab es zwischen den Parteien 2012 oder 2013, wobei der genaue Zeitpunkt nicht näher bekannt ist, Gespräche über einen möglichen Verkauf der Immobilie. Auch 2017 gab es zwischen den Parteien ein Gespräch über einen möglichen Verkauf, wobei der genaue Inhalt zwischen den Parteien streitig ist.

Im Juni 2017 beauftragte der Beklagte, ohne dazu ausdrücklich von der Erblasserin bevollmächtigt gewesen zu sein, im Namen der Erblasserin und seines Sohnes das Maklerbüro [REDACTED] UG mit der exklusiven Vermittlung von Interessen für den Kauf dieser Immobilie zu einem Kaufpreis von 1,6 Millionen Euro.

Mit Schreiben vom 19.07.2017 forderte die [REDACTED] UG die Erblasserin auf, die Immobilie betreffende Unterlagen zu übersenden, teilte mit, dass die [REDACTED] UG bereits einige Interessenten an der Immobilie nachweisen könnten und wies darauf hin, dass der Makleranspruch mit Nachweis von Kaufinteressenten als entstanden gelte. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf das Schreiben vom 19.07.2017 (Bl. 5f. d.A.) verwiesen.

Mit Schreiben vom 24.07.2017 erklärte die Erblasserin, sie sei weder mit der Beauftragung der [REDACTED] UG noch mit den Geschäftsbedingungen einverstanden.

Mit weiterem Schreiben vom 26.07.2017 erklärte die [REDACTED] UG, ihr liege ein wirksamer ungekündigter Maklerauftrag von 27.06.2017 vor. Der Beklagte habe bestätigt, dass die Erblasserin und der Sohn des Beklagten in Kenntnis über die Auftragserteilung waren. Aus diesem Grunde gelte der Auftrag unverändert weiter. Die [REDACTED] UG führte in dem Schreiben u.a. aus:

„Sollten Sie diesen weiter anzweifeln und infrage stellen, behalten wir uns eine zivilrechtliche Klage und Strafanzeige sowie eine Schadensersatzforderung, unabhängig von einem weiterlaufenden Auftrag und Provisionsanspruch vor. Wie in unserem letzten Schreiben

bereits zum Ausdruck gebracht, scheinen Sie es sehr deutlich und mit Vorsatz bewusst darauf anzulegen den Makler um die Provision zu betrügen. [...]

Ihr Verhalten und wahrgenommene Besichtigung mit unseren Interessenten sind gemäß Ihren Ausführungen rechtlich ein versuchter Betrug. Sie haften auch im vollen Umfang bei Verkauf an einen unseren Interessenten für die volle Provision. Diese werden wir in jedem Fall durchsetzen und auch ein Abschluss über einen Anwalt, Detektei oder das Grundbuchamt prüfen.[...]

Sie können versichert sein, wir werden uns nicht davor scheuen gerichtlich mit Ihnen diese Angelegenheit zu klären und eine Strafanzeige gegen Sie zu erstatten sowie ein Schadens- und Provisionsanspruch gerichtlich geltend zu machen. Wir sind Vollkaufmann und daher ist Gerichtsstand das Amtsgericht Nürnberg/Fürth. Darüber hinaus behalten wir uns vor, diesen Vorgang und Ihr merkwürdiges und sehr von einer Absicht getragenen Vorgehensweise und Verhalten öffentlich über die Presse als auch bei Kammern und Verbänden zu diskutieren und eine öffentliche Meinung einzuholen, wer im Recht ist.“

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf das Schreiben der [REDACTED] UG vom 26.07.2017 (Bl. 8f. d. A.) verwiesen.

Die Erblasserin beauftragte daraufhin einen Rechtsanwalt, den Prozessbevollmächtigten des Klägers, mit der Vertretung ihrer Interessen. Mit anwaltlichen Schreiben vom 07.08.2017 wies die Erblasserin die Forderung der [REDACTED] UG zurück, widerrief und kündigte vorsorglich einen etwaigen Vertrag.

Mit anwaltlichen Schreiben vom 11.10.2017 forderte die Erblasserin den Beklagten unter Fristsetzung auf, sie von den Kosten der Beauftragung des Rechtsanwaltes freizustellen und gegenüber der [REDACTED] UG klarzustellen, dass er Vollmacht ausgehandelt habe.

Der Prozessbevollmächtigte rechnete seine Tätigkeit gegenüber der Erblasserin mit Schreiben vom 01.12.2017 zu einem Gegenstandswert von 42.840 €, welcher der Höhe nach einer von der [REDACTED] UG angekündigten Maklerprovision von 4,5 % von 1.600.000,00 € zzgl. MwSt je Eigentümer entspricht, ab und die Erblasserin glich die Rechnung aus.

Die [REDACTED] UG meldete sich in der Folge nicht mehr bei der Erblasserin und unternahm auch keinen der im Schreiben vom 26.07.2017 angekündigten Schritte.

Im Jahr 2019 veräußerte die Erblasserin ihren hälftigen Miteigentumsanteil an den Sohn des Beklagten. Der Verkauf wurde direkt abgewickelt.

Mit Schreiben vom 04.11.2019 wurde der Beklagte unter Fristsetzung bis zum 14.11.2019 aufgefordert, die Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.706,94 € an die Erblasserin zu zahlen. Mit Schreiben vom 09.12.2019 lehnte der Beklagte eine Zahlung ab.

Der Kläger behauptet, im Jahr 2017 habe der Beklagte den Kläger auf einen möglichen Verkauf der Immobilie angesprochen, der Kläger habe dies jedoch in Rücksprache mit der Erblasserin abgelehnt. Der Beklagte könne daher nicht davon ausgegangen sein, der Kläger sei mit der Involvierung eines Maklers einverstanden gewesen.

Er ist der Ansicht, die [REDACTED] UG habe in ihrem Schreiben vom 24.07.2017 Forderungen gegenüber der Erblasserin geltend gemacht. Aus diesem Grund sei die Beauftragung eines Rechtsanwaltes erforderlich gewesen sei. Die Rechtslage sei durch einen juristischen Laien nicht zu beurteilen gewesen. Dies liege auch darin begründet, dass sich bei der Immobilie aus dem Rotlichtmilieu um eine Sonderimmobilie auf einem Sondermarkt handele.

Er beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 1706,94 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15.11.2019 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er behauptet, der Kläger habe den Verkauf nicht ausdrücklich abgelehnt, dieser sei für diesen durchaus vorstellbar gewesen, habe im Wesentlichen aber von dem zu erzielenden Kaufpreis abgehungen. Der Beklagte sei irrig davon ausgegangen, die Erblasserin und der Kläger seien an einem Verkauf der Immobilie interessiert gewesen. Er habe zudem mit Einschreiben vom 1.8.2017 gegenüber der [REDACTED] UG erklärt, seine Unterzeichnung mit dem Zusatz „i.A.“ habe sich allein auf den Eigentumsanteil seines Sohnes bezogen. Dies sei der Grund, warum sich das Maklerbüro nicht mehr bei der Erblasserin gemeldet habe

Der Beklagte ist der Auffassung, die Beauftragung sei nicht erforderlich gewesen. Er ist ferner hilfsweise der Ansicht, der Vergütung sei nicht der richtige Gegenstandswert zugrunde gelegt worden. Da das Maklerbüro keine bezifferte Forderung gegen die Erblasserin gestellt habe, sei allenfalls der Auffangstreitwert von 5.000,00 € nach § 23 Absatz 3, S. 2 RVG denkbar, woraus sich Rechtsanwaltskosten in Höhe von 492,54 € ergeben würden.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zur Akte gereichten Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

1. Dem Kläger steht aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt aus eigenem oder abgetretenen Recht ein Anspruch auf Ersatz der entstandenen außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1706,94 € gegen den Beklagten zu.

Es kann letztlich dahinstehen, ob der Kläger – mangels Vorliegen vertraglicher Beziehung zwischen der Erblasserin und dem Beklagten – der Kläger einen Anspruch der Erblasserin auf Schadensersatz aus Sonderverbindung oder unberechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 678 BGB, stützen kann. Gemäß § 678 BGB ist der Geschäftsführer zum Ersatz des aus

der Geschäftsführung entstehenden Schadens verpflichtet, wenn die Übernahme der Geschäftsführung mit dem wirklichen oder dem mutmaßlichen Willen des Geschäftsherrn im Widerspruch steht und der Geschäftsführer dies erkennen musste. Ob der Beklagte, der bei der Geschäftsführung Fremdgegeschäftsführungswillen aufwies, bei Auftragserteilung erkennen musste, dass die Auftragserteilung nicht dem Willen der Erblasserin entsprach, kann ebenfalls dahinstehen. Der Anspruch scheidet, genau wie ein Schadensersatzanspruch aus Sonderverbindung, bereits daran, dass der Erblasserin aufgrund der Beauftragung der [REDACTED] UG zum Zeitpunkt des Tätigwerdens des Prozessbevollmächtigten am 07.08.2017 noch kein adäquat kausaler Schaden entstanden war.

Als Rechtsfolge eines Ersatzanspruchs nach § 678 BGB sind alle adäquat kausal durch die schuldhafte Übernahme der unberechtigten Geschäftsführung entstandenen Schäden zu ersetzen. Dies ergibt sich aus den allgemeinen Schadensgrundsätzen gemäß §§ 249ff BGB. (BeckOGK/Thole, 15.4.2021, BGB § 678 Rn. 21).

Der Kläger kann keine durch die Beauftragung des Prozessbevollmächtigten entstandenen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten geltend machen, da diese keinen adäquat kausal durch die Übernahme der unberechtigten Geschäftsführung entstandenen Schaden darstellen.

Zwar ist anerkannt, dass auch vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten eine ersatzfähige Schadensposition darstellen können, allerdings erstreckt sich die Ersatzpflicht nur auf die durch die Geltendmachung und Durchsetzung des Schadensersatzanspruches verursachten Kosten (Palandt/Grünberg, 80. Aufl. 2021, § 249 Rn. 56). Vorliegend sind die Kosten der Beauftragung jedoch nicht dadurch entstanden, dass die Erblasserin wegen der Beauftragung der [REDACTED] UG einen Anspruch gegenüber dem Beklagten geltend gemacht hat, sondern dadurch, dass die Erblasserin, ob vermeintlich oder nicht, davon ausging, unberechtigten Ansprüchen eines Dritten, nämlich der [REDACTED] UG ausgesetzt zu sein.

Eine Haftung des Beklagten für die entstandenen Rechtsanwaltskosten, kann daher nur angenommen werden, wenn bei der Erblasserin aufgrund der Beauftragung der [REDACTED] UG bereits ein Schaden eingetreten wäre. Dann wäre die Prüfung, ob gegen die [REDACTED] UG vorgegangen werden kann und die dadurch anfallenden Rechtsverfolgungskosten, vergleichbar mit den Rechtsanwaltskosten, die entstehen, wenn der Geschädigte prüfen lässt, ob er einen Schadensfall der Versicherung meldet, ersatzfähig sein, wenn sie adäquat kausal auf dem Schadensereignis beruhen und die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe unter den Umständen des Falles erforderlich war (vgl. BGH, NJW 2005, 1112).

Vorliegend lag zum Zeitpunkt der Beauftragung des Rechtsanwalts jedoch noch kein adäquat-kausaler Schaden vor.

aa) Ein Schaden liegt nicht darin begründet, dass sich die [REDACTED] UG in ihrem Schreiben vom 26.07.2017 eine zivilrechtliche Klage vorbehalten hat.

Grundsätzlich bestimmt sich, ob ein Vermögensschaden vorliegt nach der Differenzhypothese. Ein Vermögensschaden ist gegeben, wenn der jetzige tatsächliche Wert des Vermögens des Geschädigten geringer ist als der Wert, den das Vermögen ohne das ersatzpflichtbegründende Ereignis haben würde. Eine bloße Vermögensgefährdung genügt nicht (Palandt/Grünberg, 80. Aufl. 2021, Vorb. v. § 249 Rn. 10).

Die [REDACTED] UG hat der Erblasserin weder in ihrem Schreiben vom 19.07.2017 noch in ihrem Schreiben vom 26.7.2017 ihre Maklertätigkeit in Rechnung gestellt oder eine Forderung konkret beziffert. Vielmehr geht die [REDACTED] UG in ihrem Schreiben vom 26.07.2017 selbst davon aus, dass ein Provisionsanspruch zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht entstanden sei. Dies ergibt sich aus den Ausführungen der [REDACTED] UG, die Erblasserin hafte bei Verkauf an einen von der [REDACTED] UG vermittelten Interessenten für die volle Provision hafte und der nachfolgenden Ankündigung, einen Vertragsabschluss über einen Anwalt, Detektei oder das Grundbuchamt prüfen zu wollen. Die [REDACTED] UG hatte zum Zeitpunkt der Beauftragung des Rechtsanwaltes lediglich angekündigt, Ansprüche bei einem erfolgten Verkauf der Immobilie geltend zu machen. Nach unbestrittenem Vortrag des Beklagten veräußerte die Erblasserin ihren Miteigentumsanteil 2019 an den Beklagten. Eine weitere Aufforderung der [REDACTED] UG hat der Kläger nicht vorgetragen.

bb) In der Mitteilung sich eine Strafanzeige vorzubehalten, ist ebenfalls noch kein Schaden begründet. Unabhängig von der Frage, ob eine Strafanzeige seitens der [REDACTED] UG dem Beklagten überhaupt zugerechnet werden könnte, – die [REDACTED] UG hat sich in ihrem Schreiben vom 27.07.2017 ausdrücklich auf Verhalten der Erblasserin und des Klägers bezogen, u.a. durchgeführte Besichtigungen, das sie zu dem Schluss habe gelangen lassen, sie sei in strafrechtlich relevanter Weise getäuscht worden – hat sich die [REDACTED] UG das Stellen einer Strafanzeige in ihrem Schreiben vom 26.07.2017 nur vorbehalten. Eine Strafanzeige wurde weder konkret angekündigt noch bereits erstattet worden.

cc) Auch der Vortrag des Klägers, ein Verkauf der Immobilie sei aufgrund der Beauftragung [REDACTED] UG nicht möglich gewesen, genügt nicht um von einem eingetretenen Schaden zum Zeitpunkt der Beauftragung auszugehen. Unabhängig von der Frage, ob der Kläger damit seiner Darlegungslast hinsichtlich eines Schadenseintritts genügt hat, da er nicht vorgetragen hat, zu welchem konkreten Verkaufsabschluss es nicht gekommen sei, ist der Vortrag bereits unbeachtlich, da es unstreitig schlussendlich doch zu einem Verkauf gekommen ist, indem die Erblasserin ihren hälftigen Miteigentumsanteil 2019 an den Sohn des Beklagten veräußert hat.

dd) Auch in der Mitteilung sich die Veröffentlichung des Vorgangs vorzubehalten, liegt noch kein Schaden. Hier gilt das zu der Mitteilung des Vorbehalts einer Strafanzeige ausgeführte. Eine Veröffentlichung lag nicht und war auch nicht konkret angekündigt. Das Verhalten der [REDACTED] UG kann dem Beklagten auch nicht zugerechnet werden, da ein solches Verhalten weder objektiv vorhersehbar noch der Kläger vorgetragen hat, dass der Beklagte damit rechnen müssen. Die Erblasserin war indes nicht ohne Anspruch, da es ihr freistand, die ihr entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber der [REDACTED] UG gemäß §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB geltend zu machen.

b). Da bereits kein Schaden vorliegt, scheiden Ansprüche aus unerlaubter Handlung ebenfalls aus.

2. Da dem Kläger bereits die Hauptforderung nicht zusteht, kann er auch keine Zinsen verlangen.

II. Die Nebenentscheidung folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.