

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 539, 677 BGB

- 1. Führt der Mieter nach Vertragsende im Vertrauen auf seine vertragliche Verpflichtung aus dem Mietvertrag ohne Kenntnis der Unwirksamkeit der formularvertraglichen Abwälzung der Schönheitsreparaturpflicht Renovierungsarbeiten aus, kann er den Ersatz seiner Aufwendungen nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen.**
- 2. Die Rechtsprechung bejaht das Bestehen eines Fremdgeschäftsführungswillens auch dann, wenn der Geschäftsführer irrig von seiner Verpflichtung zur Leistung ausgeht. Eine Einschränkung der Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag in diesen Fällen findet weder im Wortlaut noch im Sinn des Gesetzes eine hinreichende Stütze.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 28.04.2006, Az.: 9 S 479/05

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe vom 06.09.2005 - Aktenzeichen: 5 C 212/05 - unter Aufhebung der Kostenentscheidung wie folgt abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.756,74 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 01.05.2005 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen trägt der Beklagte.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

I. Die Klägerin macht Aufwendungsersatz für erbrachte Malerarbeiten, zu denen sie aufgrund einer unwirksamen Klausel im Mietvertrag nicht verpflichtet war, geltend. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihr erstinstanzliches Begehren weiter.

2

Sie beantragt,

3

Das Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe vom 06.09.2005, Aktenzeichen: 5 C 212/05, wird aufgehoben.

4

Der Beklagte/Berufungsbeklagte wird verurteilt,

5

an die Klägerin/Berufungsklägerin 2.756,74 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB hieraus seit 01.05.2005 zu bezahlen.

6

Der Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil, auf dessen tatsächliche Feststellungen zunächst Bezug genommen wird, und beantragt,

7

die Berufung zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

8

II. Die Berufung ist zulässig und begründet.

9

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen in Höhe von 2.756,74 EUR gemäß §§ 539 Abs. 1, 677, 683 S. 1, 670 BGB.

10

Mit der Vornahme der Malerarbeiten besorgte die Klägerin ein objektiv fremdes Geschäft i. S. d. § 677 BGB. Aufgrund der Unwirksamkeit der mietvertraglichen Klausel über die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Auszug war die Klägerin zur Vornahme der Malerarbeiten nicht verpflichtet. Die Durchführung fiel daher ihrem Inhalt nach in den Rechts- und Interessenkreis des Beklagten.

11

Die Klägerin handelte auch mit Fremdgeschäftsführungswillen.

12

Bei objektiv fremden Geschäften besteht bereits allein auf Grund ihrer Vornahme eine tatsächliche Vermutung für Bewusstsein und Willen der Fremdgeschäftsführung (Palandt-Sprau, BGB, 65. Auflage, § 677, Rn 4).

13

Das Vorliegen des Fremdgeschäftsführungswillens ist auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil sich die Klägerin irrtümlich aufgrund der unwirksamen mietvertraglichen Vereinbarung zur Leistung der Malerarbeiten verpflichtet sah. Die obergerichtliche Rechtsprechung bejaht das Bestehen eines Fremdgeschäftsführungswillens auch dann, wenn der Geschäftsführer irrig von seiner Verpflichtung zur Leistung ausgeht. Eine Einschränkung der Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag in diesen Fällen findet weder im Wortlaut noch im Sinn des Gesetzes eine hinreichende Stütze (vgl. erstmalig BGH, NJW 1962, 2010, 2011 und diese Rechtsprechung fortführend u. a.: BGH, NJW 1963, 950; BGH NJW-RR 1989, 970; OLG Hamm NJW-RR 1991, 1304).

14

Die Klägerin handelte ohne Auftrag des Beklagten und nach dessen wirklichen bzw. mutmaßlichen Willen. Nach dem Vortrag des Beklagten hatte die Klägerin vor

Durchführung der Malerarbeiten mit ihm die Art der anzubringenden Tapeten besprochen. Im Rahmen dieses Gesprächs war der Beklagte mit der Durchführung der Malerarbeiten einverstanden bzw. hat sich zumindest nicht dagegen ausgesprochen.

15

Die Klägerin kann daher gemäß § 670 BGB den Ersatz ihrer Aufwendungen in Höhe von 2.756,74 EUR verlangen.

16

Zinsen stehen der Klägerin gemäß §§ 288 Abs. 1, 286 Abs. 1 BGB seit 01.05.05 zu.

17

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

18

Gründe für die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Die Frage, ob das Vorliegen eines Fremdgeschäftsführungswillens auch dann zu bejahen ist, wenn das Geschäft aufgrund einer vermeintlichen vertraglichen Verpflichtung gegenüber dem Geschäftsherrn geführt wurde, hat der BGH bereits im Jahr 1962 bejaht und diese Rechtsprechung seither fortgeführt.