

18 O 372/13

**Ausfertigung**



Verkündet am 11.06.2014

Holzappel, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Landgericht Essen**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

Verf.:	Frist not.		KV/ KIA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kenn- zahl
SB	10. JULI 2014			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zahl- ung
zdA				Stel- lung

In dem Rechtsstreit

des Herrn

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

g e g e n

Rechtsanwalt

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

hat die 18. Zivilkammer des Landgerichts Essen  
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 11.06.2014  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Becker, die Richterin am  
Landgericht Dr. Linka und die Richterin Bienefeld

**für Recht erkannt:**

Der Beklagte wird verurteilt, den Kläger gegenüber Herrn  
über einen Betrag in Höhe von 14.000,00 € nebst Zinsen in Höhe  
von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 25.05.2012 freizustellen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen der Beklagte 90 % und der Kläger 10 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in  
Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils jeweils vollstreckbaren Betrages. Dem

Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung des Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, sofern nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Tatbestand:**

Der Kläger macht gegenüber seinem ehemaligen Rechtsbeistand Freistellungsansprüche aus einer ihm gerichtlich auferlegten Zahlungsverpflichtung in Höhe von 14.000,00 € geltend.

Der Kläger ist Eigentümer eines Ladenlokals in der Wohnungseigentümergeinschaft in . Für dieses Ladenlokal hatte die Stadt eine Genehmigung zum Betrieb einer Pizzeria erteilt. Mit Beschluss vom 23.01.2006 untersagte das Amtsgericht Bottrop (Az.: 5 II 59/05) dem Kläger auf Betreiben eines WEG-Mitglieds den zu diesem Zeitpunkt von ihm in seinen Räumlichkeiten geführten Betrieb einer Pizzeria außerhalb der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten. Bereits in diesem Verfahren war der Kläger durch den Beklagten vertreten worden. In der Folgezeit schloss der Kläger die Pizzeria, zog nach und überantwortete dem Beklagten neben der Betreuung seiner nicht näher bezeichneten Geschäfte in Deutschland und der Immobilienverwaltung insbesondere die Vermittlung und Vermietung des Ladenlokals in

Mit Wirkung zum 01.07.2009 schloss der Beklagte sodann namens und im Auftrag des Klägers mit dem Herrn einen Mietvertrag über das Ladenlokal des Klägers in , ohne dass Herr von einer der hiesigen Parteien über die vorgenannten Geschehnisse und insbesondere den Ausgang des Verfahrens vor dem Amtsgericht Bottrop informiert worden war. Der Mietvertrag weist vielmehr unter § 1 „Mietobjekt, Mietzweck“ den Zusatz „Betrieb einer Steh-Pizzeria“ aus, den Herr sodann auch aufnahm. Mit Berufungsurteil vom 06.09.2011 untersagte das Landgericht Essen (Az.: 15 S 90/11) Herrn - wiederum auf Betreiben einen WEG-Mitglieds - den Betrieb der Pizzeria außerhalb der Ladenöffnungszeiten an Sonn- und Feiertagen, nachdem das Amtsgericht Bottrop die Unterlassungsklage des WEG-Mitglieds zunächst abgewiesen hatte (Az.: 11 C 557/10). Herr kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos und focht es zudem wegen arglistiger Täuschung an. Gleichzeitig mietete er neue Räumlichkeiten, um den Betrieb seiner Pizzeria aufrecht zu erhalten. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten machte Herr gegenüber dem Kläger gerichtlich geltend. Auch in diesem Verfahren trat der hiesige Beklagte den Kläger. Unter dem 27.11.2012 verurteilte das Landgericht Essen (Az.: 17 O 88/12) den hiesigen Kläger zur Zahlung iHv 16.000,00 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 25.05.2012. Die hiergegen zunächst eingelegte Berufung nahm der Kläger später zurück.

Er behauptet, der Beklagte habe den Mietzweck „Betrieb einer Steh-Pizzeria“ eigenmächtig und ohne jede Rücksprache mit dem Kläger in den Mietvertrag aufgenommen. Er selbst sei an den Vertragsverhandlungen nicht beteiligt gewesen. Erst nach Vertragsschluss habe er von der Zweckbindung erfahren.

Der Kläger hat zunächst angekündigt, eine Freistellungsverpflichtung des Beklagten gegenüber dem Kläger in Höhe der ihm durch das Landgericht Essen mit Urteil vom 27.11.2012 auferlegten Zahlungsverpflichtung von 16.000,00 € zu beantragen. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 11.06.2014 hat er vor Antragstellung die Klage in Höhe von 2.000,00 € nebst anteiliger Zinsen zurückgenommen.

Zuletzt beantragt der Kläger,

den Beklagten zu verurteilen, den Kläger gegenüber Herrn  
über einen Betrag in Höhe von 14.000,00 € nebst  
Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem  
25.05.2012 freizustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, er habe die Problematik der Ladenöffnungszeiten vor Abschluss des Mietvertrags mit dem Kläger besprochen. Es sei der Kläger gewesen, der sich auf die erteilte Gaststättenerlaubnis berufen, und ihn angewiesen habe, den Mietvertrag mit der Zweckbindung „Betrieb einer Steh-Pizzeria“ ohne Hinweis auf die damit gegebenenfalls einhergehenden Probleme mit der WEG zu schließen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen sowie auf das Protokoll Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage hat in der Sache Erfolg.

Der Kläger hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Freistellung seiner Zahlungsverpflichtung gegenüber dem ehemaligen Mieter aus dem Urteil des Landgerichts Essen vom 27.11.2012 in Höhe von 14.000,00 € gemäß §§ 675 Abs. 1, 611, 241 Abs. 2, 257 S. 1 BGB.

Im Rahmen des zwischen den Parteien unstreitig bestehenden Auftragsverhältnisses über die Vermittlung und Vermietung des Ladenlokals in hat der Kläger ein von § 241 Abs. 2 BGB geschütztes Interesse, dass der Beklagte diese so vollzieht, dass das Mietverhältnis in der Folge auch vertragsgemäß durchgeführt werden kann. Seine insofern bestehende Pflicht zur Rücksichtnahme und Interessenwahrung hat der Beklagte verletzt, als er - ohne mit Herrn über die mit dem Betrieb der Pizzeria außerhalb der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gegebenenfalls auftretenden Schwierigkeiten zu sprechen - auf Betreiben des künftigen Mieters den Mietzweck „Betrieb einer Steh-Pizzeria“ ohne weitere Einschränkungen in den Mietvertrag aufnahm und diesen für den Kläger wirksam unterzeichnete, § 164 Abs. 1 BGB.

Der Beklagte musste auch mit der Möglichkeit rechnen, dass die WEG bzw. eines ihrer Mitglieder sich erneut gegen einen die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten überschreitenden Betrieb des Ladenlokals wehren würde. Er kannte die Gefahr einer erfolgreichen gerichtlichen Inanspruchnahme des Mieters, denn er hatte den Kläger in dessen eigenem vor dem Amtsgericht Bottrop im Jahre 2005 geführten Verfahren vertreten. Diese Gefahr hat sich im Jahre 2011 mit der gegen Herrn ergangenen Unterlassungsurteil auch realisiert. Der Beklagte musste damit rechnen, jedenfalls aber die Möglichkeit in Betracht ziehen, dass Herr den Kläger seinerseits wegen der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung des Mietvertrags beanspruchen werde.

Sofern der Beklagte behauptet hat, dass der Kläger ihn im Hinblick auf die erteilte Gaststättenerlaubnis angewiesen habe, den Mietvertrag mit der Zweckbindung „Betrieb einer Steh-Pizzeria“ ohne Hinweis auf die damit gegebenenfalls verbundene Problematik zu schließen, ist er für diese Behauptung beweisfällig geblieben.

Nach den allgemeinen Beweislastgrundsätzen hat jede Partei die für sie günstigen Tatsachen vorzutragen und zu beweisen. Der Kläger hat insofern unbestritten vorgebracht, den Beklagten mit der Vermittlung und Vermietung des Ladenlokals in beauftragt zu haben. Darüber hinausgehend war der Beklagte auch mit allen anderen Geschäften des Klägers in Deutschland und der Immobilienverwaltung insgesamt von dem Kläger beauftragt worden. Diesbezüglich hatte der Beklagte vorgetragen, dass er stets alle Entscheidungen - insbesondere im Zusammenhang mit der Vermietung des Ladenlokals in - zuvor mit dem Kläger habe abstimmen müssen. Auch dies ist unbestritten geblieben. Bestritten hat der Kläger jedoch, dass es derartige Gespräche im Vorfeld der Vermietung gegeben hat, und dass er den Beklagten - wie behauptet - angewiesen habe, den Mietvertrag mit der Zweckbindung „Betrieb einer Steh-Pizzeria“ ohne jeden Hinweis zu schließen. Da es sich hierbei um eine für den Beklagten günstige Tatsache handelt, war er für diese beweisbelastet. Auch auf entsprechenden Hinweis hat der Beklagte jedoch weder weiter vorgetragen, noch einen Beweis angeboten.

Der Kläger ist mit Urteil des Landgerichts Essen vom 27.11.2012 (Az.: 17 O 88/12) wegen Verletzung seiner Aufklärungspflicht bei Vertragsschluss zur Zahlung der Herrn in diesem Zusammenhang entstandenen Schäden in Höhe von insgesamt 16.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten seit dem 25.05.2012 verurteilt worden. Dabei war die eigentlich durch den Beklagten begangene Auskunftspflichtverletzung dem Kläger gemäß § 164 Abs. 1 BGB zuzurechnen. Das Urteil des Landgerichts Essen ist rechtskräftig.

Die Pflichtverletzung war auch kausal für den entstandenen Schaden. Denn hätte der Beklagte Herrn ordnungsgemäß aufgeklärt und den Mietvertrag – sofern Herr diesen weiterhin hätte schließen wollen – entsprechend der Interessenlage beider Mietvertragsparteien ausgestaltet, wäre es nicht zu einer Inanspruchnahme des Klägers durch den früheren Mieter gekommen. So hätte man beispielsweise die Zweckbindung „Betrieb einer Steh-Pizzeria“ sofort unter die Bedingung eines ausschließlich innerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten zu führenden Betriebs stellen, oder einen entsprechenden Haftungsausschluss vereinbaren können.

Der Anspruch ist berechtigt auf Freistellung gemäß § 257 S. 1 BGB gerichtet, da der Kläger die ihm obliegende Verbindlichkeit gegenüber Herrn                    unbestritten noch nicht erfüllt hat, eine Vollstreckung des Urteils jedoch jederzeit droht.

Der Zinsanspruch rechtfertigt sich ebenfalls aus §§ 611 Abs. 1, 675, 241 Abs. 2, 257 S. 1 BGB, da das Landgericht Essen den Kläger mit Urteil vom 27.11.2012 zu einer entsprechenden Zinslast ab dem 25.05.2012 rechtskräftig verurteilt hat.

Die Kostenentscheidung und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 2, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

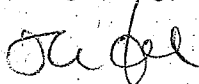
Der Streitwert wird bis zum 10.06.2014 auf 16.000,00 EUR und ab dem 11.06.2014 auf 14.000,00 EUR festgesetzt.

Becker

Dr. Linka

Bienefeld

Ausgefertigt



Holzapfel, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

