

Ausfertigung



Mandant hat Abschrift

Amtsgericht Charlottenburg

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 234 C 243/03

verkündet am : 06.02.2004

Justizangestellte

In dem Rechtsstreit



Klägers,

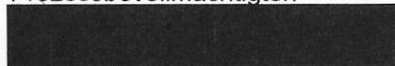
- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Bepi Uletilovic,
Wulffstraße 14, 12165 Berlin, -

g e g e n



Beklagten,

- Prozessbevollmächtigter:



hat das Amtsgericht Charlottenburg, Zivilprozessabteilung 234, auf die mündliche Verhandlung vom 06.02.2004 durch die Richterin am Amtsgericht [Blinder Name] für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 3.828,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p. a. seit dem 25.07.2003 zu zahlen.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Kläger übersandte dem Beklagten am 17. Oktober 2002 ein Exposé, in dem er ihm die Gelegenheit zum Abschluss eines Mietvertrages über die Gaststättenräume in [REDACTED] nachwies. In diesem Exposé wies er darauf hin, dass bei Abschluss eines Mietvertrages eine Provision von 3 Monatskaltmieten und bei Abschluss eines Kaufvertrages von 6 % des Kaufpreises jeweils zuzüglich 16 % Mehrwertsteuer zu zahlen sind. Wegen des genauen Wortlautes des Exposés wird auf das in Kopie eingereichte Schreiben vom 17. Oktober 2002 (Bl. 5 d. A.) verwiesen.

Daraufhin vereinbarten die Parteien einen Besichtigungstermin am 22. Oktober 2002 um 14.00 Uhr, der vereinbarungsgemäß im Beisein des Vermieters [REDACTED], der Parteien, der Ehefrau, des Bruders und der Schwägerin des Beklagten stattfand. Eine weitere Besichtigung der Gaststättenräume fand wieder im Beisein aller vorgenannten Beteiligten am 09. November 2002 gegen 11.00 Uhr statt. Bei den Besichtigungen wurde unter Vermittlung des Klägers über die Miete und den Inventarkaufpreis verhandelt. In der Folgezeit schloss die Schwägerin des Beklagten mit dem Vermieter einen Mietvertrag mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.400,00 Euro und einen Inventarkaufvertrag über 15.000,00 Euro ab.

Der Kläger übersandte dem Beklagten eine Rechnung vom 24. Juni 2003, in der er ihm die Provision für den Abschluss des Mietvertrages in Höhe von insgesamt 4.872,00 Euro berechnete. Wegen des Inhaltes der Rechnung im Einzelnen wird auf die eingereichte Rechnungskopie vom 24. Juni 2003 (Bl. 6 d. A.) Bezug genommen. Der Beklagte zahlte hierauf lediglich 1.044,00 Euro, so dass der weitergehende Betrag mit der Klage geltend gemacht wird.



Der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an ihn 3.828,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p. a. seit dem 25. Juli 2003 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte meint, dem Kläger stünde lediglich eine Provision von 6 % des Kaufpreises des Inventars, das zum Preis von 15.000,00 Euro erworben worden sei, zu. Die alternative Provisionszahlung sei dem Kläger bei der Besichtigung der Gaststättenräume mitgeteilt worden. Dem Kläger sei es verwehrt, seine Provision doppelt zu berechnen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch auf Provisionszahlung in Höhe von 3.828,00 Euro aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Maklervertrag zu, § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB. Denn der zwischen der Schwägerin des Beklagten und dem Vermieter über die Gaststättenräume geschlossene Mietvertrag ist das Ergebnis der Vermittlung des Mietobjektes durch den Kläger. Der Anspruch ist auch in der vom Kläger geforderten Höhe entstanden. Denn nach dem Inhalt des Exposés ist bei Abschluss eines Mietvertrages eine Provision in Höhe von drei Monatskaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer geschuldet. Bei der vereinbarten Nettokaltmiete von 1.400,00 Euro beträgt die Höhe der Provision zutreffend 4.872,00 Euro, auf die der Beklagte bislang lediglich 1.044,00 Euro gezahlt hat.

Entgegen der Ansicht des Beklagten ist die Vereinbarung nicht dahingehend zu verstehen, dass als Provision lediglich 6 % des Inventarkaufpreises geschuldet ist. Denn der Kläger vermittelt ausweislich seines Briefkopfes Wohn- und Gewerberäume, Grundstücke und Wohnhäuser. Hierbei entscheidend ist die Anmietung oder der Kauf von Immobilien, Abstandzahlungen für vorhandenes Inventar spielt eine untergeordnete Rolle. Die streitgegenständliche Immobilie wurde dem Beklagten jedoch sowohl zur Anmietung als auch ausweislich des am 25. Oktober 2002 übersandten Exposé zum Kauf angeboten. Vorliegend wurde die Immobilie jedoch nicht gekauft, sondern angemietet. Allein das ist entscheidend, welche Alternative der Provisionszahlung vorliegend zum Ansatz kommt. Das vorliegend eine andere Provisionszahlung bei den Besichtigungen vereinbart worden sein soll, hat der Beklagte nicht substantiiert dargetan. Denn es fehlen nähere Angaben zu den Einzelheiten. Soweit der Beklagte angibt, er habe dem Kläger eine alternative Provisionszahlungen mitgeteilt, ist dies ohnehin unerheblich, da insoweit eine Vereinbarung getroffen sein müsste, eine einseitige Erklärung des Beklagten genügt hierfür nicht.

Die Zinsforderung beruht auf §§ 286 Abs. 3, 288 Abs. 1, 247 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in § 709 Satz 1 und 2 ZPO.

Ausgefertigt

Justizangestellte

