

|                            |                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gericht:</b>            | BGH                                                                                                          |
| <b>Entscheidungsdatum:</b> | 30.04.2026                                                                                                   |
| <b>Aktenzeichen:</b>       | III ZR 164/25                                                                                                |
| <b>Dokumenttyp:</b>        | Urt.                                                                                                         |
| <b>Quelle:</b>             | <br>Verlag Dr. Otto Schmidt |
| <b>Fundstelle:</b>         | MietRB 2026, 249-250                                                                                         |
| <b>Normen:</b>             | BGB § 681 S. 1, § 677 BGB, § 678 BGB                                                                         |
| <b>Zitiervorschlag:</b>    | MietRB 2026, 249-250                                                                                         |

---

### **Titelzeile**

#### **Darf ein Makler eine Immobilie ohne Auftrag des Eigentümers am Markt anbieten?**

BGB §§ 677, 678, 681 S. 1

### **Leitsatz**

Der Eigentümer einer Immobilie hat gegen den Makler, der diese im Auftrag des Mieters vermarktet, keinen Unterlassungsanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677, 681 S. 1 BGB). Ein solcher Unterlassungsanspruch kann aber aus § 1004 Abs. 1 BGB folgen, wenn der Makler bei der Vermarktung Fotos von den Innenräumen der Immobilie nutzt. In dem Fall steht dem Eigentümer auch ein Anspruch auf Aufwendungsersatz zu (§§ 677, 683 S. 1, § 670 BGB), welcher die erforderlichen Rechtsanwaltskosten für die Abmahnung umfasst.

**Das Problem** Der Mieter eines Ladens in der Nähe des Münchener Maximilianplatzes beauftragt einen Makler mit der Suche nach einem Unter- oder Nachmieter. Der Makler vermarktet die Immobilie auf verschiedenen Webseiten mit Bildern aus den Innenräumen als „Exklusive Boutique nahe Maximiliansplatz“. Eine ausdrückliche Beauftragung durch den Eigentümer ist nicht erfolgt. Streitig ist, ob dieser mit der Vermarktung durch den Makler einverstanden ist.

Der Eigentümer lässt den Makler anwaltlich abmahnen und fordert ihn zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sowie zum Ersatz der entstandenen Rechtsanwaltskosten auf. Der Makler gibt die strafbewehrte Unterlassungserklärung „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“ ab, weigert sich aber, die Rechtsverfolgungskosten zu übernehmen. Der Eigentümer erhebt Klage. Das AG München weist diese ab, das LG München I gibt der Klage unmittelbar aus Geschäftsführung ohne Auftrag teilweise statt und lässt die Revision zu, die der Makler einlegt.

**Die Entscheidung des Gerichts** Der BGH hebt das Urteil des LG München I auf und weist die Sache zur neuen Verhandlung zurück. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung lasse sich ein (Schadensersatz-)Anspruch des Eigentümers nicht bejahen. Für eine verfahrensabschließende Entscheidung des Rechtsstreits bedürfe es aber noch weiterer Tatsachenfeststellungen.

Jedenfalls in der vorliegenden Konstellation stehe dem Eigentümer gegen den von ihm nicht beauftragten Makler weder ein Unterlassungs- noch ein Schadensersatzanspruch unmittelbar aus Geschäftsführung ohne Auftrag zu. Denn der Tatbestand der Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 677 BGB) verlange, dass der Geschäftsführer ein Geschäft „für einen anderen“ besorge. Das sei der Fall, wenn er das Geschäft nicht (nur) als eigenes, sondern (auch) als fremdes führe, also in dem Bewusstsein und mit dem Willen, zumindest auch im Interesse eines anderen zu handeln (Fremdgeschäftsfüh-

rungswille). Nach diesen Grundsätzen sei hier die im Auftrag allein des Mieters erfolgte Vermarktung der Immobilie durch den Makler zum Zweck der Suche eines Unter- oder Nachmieters nicht als Geschäftsbesorgung für den Eigentümer zu qualifizieren. Diese allein vom Mieter betriebene Suche liege ausschließlich in dessen Rechts- und Interessensphäre. Der von ihm mit einer solchen Suche beauftragte Makler werde allein in dieser Sphäre tätig. Der Rechtskreis des an den Vorgängen nicht beteiligten Eigentümers sei hiervon lediglich reflexhaft betroffen.

Allerdings sei - nach der Maßgabe weiterer tatrichterlicher Feststellungen - ein Unterlassungsanspruch des Eigentümers gegen den Makler auf sachenrechtlicher Grundlage gem. § 1004 Abs. 1 BGB in Betracht zu ziehen. Das Recht, Fotografien von Bauwerken und Gartenanlagen aufzunehmen und gewerblich zu verwerten, stehe dem Grundstückseigentümer zu, soweit die Abbildungen von seinem Grundstück aus gefertigt würden. Für Fotografien von Innenräumen gelte nichts anderes. Ein Verstoß gegen dieses Recht stelle eine nach § 1004 Abs. 1 BGB abwehrbare Eigentumsbeeinträchtigung dar. Der Makler habe das Ladenlokal zu gewerblichen Zwecken auf verschiedenen Webseiten mittels eines wesentlich von

- 249 -

MietRB 2026, 249-250

- 250 -

großformatigen Fotografien aus dem Inneren des Gebäudes geprägten Exposés vermarktet. Dies sei als ein Eingriff in das Eigentumsrecht zu werten. Allerdings sei hier noch zu prüfen, ob der Eigentümer in die Vermarktung eingewilligt habe. Das wäre etwa anzunehmen, wenn dem Mieter nach dem Mietvertrag das Recht zugestanden hätte, das Objekt unter Verwendung von Fotografien der Innenräume zum Zweck der Suche nach einem Unter- oder Nachmieter über einen Makler öffentlich anzubieten. Oder wenn der Eigentümer in sonstiger Weise seine Einwilligung gegeben hätte. Eine bloße Kenntnis des Eigentümers von der Einschaltung des Maklers genüge dafür allerdings nicht. Insofern seien weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich.

Sei nach Prüfung durch das Berufungsgericht von einem sachenrechtlichen Unterlassungsanspruch des Eigentümers auszugehen, stehe ihm - in Anlehnung an die Rechtsprechung zu den Kosten einer Abmahnung bei Wettbewerbsverstößen und Urheberrechtsverletzungen - gem. §§ 677, 683 S. 1, § 670 BGB ein Anspruch auf Aufwendungsersatz zu, welcher die erforderlichen Rechtsanwaltskosten für die Abmahnung umfasse.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung überzeugt. Ein Makler, der eine Immobilie am Markt anbietet und dabei Bilder derselben verwendet, bedarf der Einwilligung des Eigentümers.

**Beraterhinweis** Wie ist die Rechtslage, wenn ein Makler eine Immobilie ganz aus eigenem Antrieb am Markt anbietet, ohne dass er vom Eigentümer oder Mieter beauftragt worden ist? Auch in diesem Fall darf er natürlich keine Bilder von der Immobilie verwenden. Aber was ist, wenn er dies nicht tut? Zumindest dann liegt ein Unterlassungs- und Schadensersatzanspruch des Eigentümers aus Geschäftsführung ohne Auftrag nahe (so *Allmendinger/Lüneborg* NJW 2021, 509 Rz. 14 ff.; ablehnend OLG Hamm v. 18.5.2020 - 18 U 57/19, NZG 2020, 828 Rz. 38; MünchKomm/BGB/Althammer, 9. Aufl. 2023, § 652 Rz. 56; jurisPK/BGB/Würdinger, 11. Aufl. 2026, § 652 Rz. 186).

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

