

# Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536, 854, 858 Abs. 1, 862 Abs. 1 BGB

- 1. Das rein schuldrechtliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter gebietet die Gewährung und Aufrechterhaltung des vertragsmäßigen Zustands der Mietsache für die Dauer der Mietzeit (§ 535 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BGB).**
- 2. Dieser Zustand kann z.B. während der Durchführung der Arbeiten durch eine Verschattung der Räume aufgrund des Gerüsts sowie Lärmbeeinträchtigungen und andere Unannehmlichkeiten durchaus beeinträchtigt sein, hieraus folgen für den Mieter jedoch ausschließlich mietrechtliche Gewährleistungsansprüche (§§ 536 ff. BGB).**
- 3. Derartige Ansprüche können nicht im Rahmen des einstweiligen Verfügungsverfahrens gesichert werden (LG Berlin, Urteil vom 26. Februar 2013 - 63 S 429/12 - MDR 2013, 643f; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 11. Aufl., § 555 a Rn 8), zumal sich nicht jeder Mangel der Mietsache i.S.v. § 536 BGB zugleich eine Besitzstörung i.S.v. §§ 862 Abs. 1, 858 Abs. 1 BGB darstellt.**

LG Berlin, Urteil vom 16.12.2014; Az.: 63 S 239/14

## **Tenor:**

Auf die Berufung der Verfügungsbeklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 27. Juni 2014 - 232 C 1003/14 - unter Zurückweisung der Berufung des Verfügungsklägers teilweise abgeändert und wie folgt gefasst:

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.

Der Verfügungskläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

## **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 313a Abs. 1 S. 1, 540 Abs. 2 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung des Verfügungsklägers ist unbegründet, diejenige der Verfügungsbeklagten ist begründet.

Ein Verfügungsanspruch ergibt sich nicht aus §§ 862 Abs. 1, 858 Abs. 1 BGB, weil der Verfügungskläger in seinem Besitz nicht widerrechtlich gestört ist.

Der in jeder Hinsicht geschützte Besitz des Mieters i.S.v. § 854 BGB beschränkt sich vor allem auf die ihm zur alleinigen Nutzung überlassene Gebäudeteile und damit im Wesentlichen auf die Wohnung und deren Zugang, Kellerräume und sonstige etwa zur Mietsache zugehörige Räumlichkeiten, er erstreckt sich indes nicht ohne weiteres auf mitnutzbare Gemeinschaftsflächen, wie das Treppenhaus, den allen Mietern zugänglichen Garten oder die Außenfassade, weil dem Mieter insoweit keine uneingeschränkte Sachherrschaft möglich ist und auch mietvertraglich nicht übertragen wird (vgl. KG, Urteil vom 20. August 2012 - 8 U 168/12 - Grundeigentum 2012, 1561). Zwar ist der Besitzschutz nicht ausschließlich auf Arbeiten in den Wohnräumen des Mieters beschränkt, sondern bezieht sich grundsätzlich auf alle Maßnahmen, die den Mietgebrauch beeinträchtigen (vgl. Lehmann-Richter, NZM 2011, 572 m.w.N.). Davon unabhängig ist der Mieter nicht schutzlos gegenüber etwaigen Beeinträchtigungen des Gebrauchs der Wohnung: Das rein schuldrechtliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter gebietet nämlich die Gewährung und Aufrechterhaltung des vertragsmäßigen Zustands der Mietsache für die Dauer der Mietzeit (§ 535 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BGB). Dieser Zustand kann z.B. während der Durchführung der Arbeiten durch eine Verschattung der Räume aufgrund des Gerüsts sowie Lärmbeeinträchtigungen und andere Unannehmlichkeiten durchaus beeinträchtigt sein, hieraus folgen für den Mieter jedoch ausschließlich mietrechtliche Gewährleistungsansprüche (§§ 536 ff. BGB), die - weil in ihrer Durchsetzung weder gefährdet noch erschwert - nicht im Rahmen des einstweiligen Verfügungsverfahrens zu sichern sind (LG Berlin, Urteil vom 26. Februar 2013 - 63 S 429/12 - MDR 2013, 643f; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 11. Aufl., § 555 a Rn 8), zumal sich nicht jeder Mangel der Mietsache i.S.v. § 536 BGB zugleich eine Besitzstörung i.S.v. §§ 862 Abs. 1, 858 Abs. 1 BGB darstellt.

Die widerrechtliche Besitzbeeinträchtigung muss sich allerdings direkt auf den geschützten alleinigen Besitz beziehen und unmittelbar auf ihn einwirken, was z.B. durch das Eindringen von Immissionen in die Wohnung denkbar ist, und darf nicht unerheblich sein (so wohl auch: LG Berlin Beschluss vom 13. Mai 2014 - 67 S 105/14 - Grundeigentum 2014, 1138).

Soweit Einigkeit darüber besteht, dass hierbei die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung der Darlegungs- und Beweislast des Störers unterfällt (BGH, Urteil vom 16. Oktober 1970 - V ZR 10/68 - WM 1970, 1460), mithin Unsicherheiten bei der Beurteilung der Wesentlichkeit oder Unwesentlichkeit der Störung zu Lasten des Störers gehen (BGH, Urteil vom 8. Oktober 2004 - V ZR 85/04, NVwZ 2005, 116; auch: LG Berlin. Beschluss vom 13. Mai 2014 - 67 S 105/14 - a.a.O), beruht dies auf der Anwendung des Rechtsgedankens des unmittelbar nur zwischen Eigentümern geltenden § 906 BGB auch auf das Verhältnis zwischen Eigentümer und Mieter als Besitzer (LG Berlin, Urteil vom 26. Februar 2013 - 63 S 429/12 - MDR 2013, 643f).

Vorliegend lässt indes bereits das Vorbringen des Verfügungsklägers selbst keine die Grenze der Erheblichkeit erreichenden Beeinträchtigungen erkennen:

Soweit Geräuschbelästigungen durch Baulärm geltend gemacht werden, ist dem Vortrag des Verfügungsklägers keinerlei Anhaltspunkt dafür zu entnehmen, dass es sich hierbei um eine intensivere Belästigung in Bezug auf die von ihm angemietete Wohnung handelt, als wenn aufgrund sonstiger Umstände - etwa Straßenbauarbeiten, Arbeiten auf dem Nachbargrundstück, Arbeiten in den Nachbarwohnungen - vorübergehende Störungen von außen einträten. Für die Annahme einer Besitzstörung müssten Anhaltspunkte dafür gegeben sein, dass die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte - wie z.B. in der TA Lärm - überschritten oder gegen Maßstäbe aus Verordnungen aufgrund § 48 BImSchG verstoßen würde. Das wird von dem Verfügungskläger weder behauptet noch ergibt sich dies aus seinen Beschreibungen der Belästigungen.

Die pauschal vorgetragene Verschmutzung der Treppenhäuser durch Baustaub stellt keinen seiner Intensität nach konkretisierten Eingriff in die ungestörte Ausübung des Besitzes dar. Das zur Durchführung der Bauarbeiten aufgestellte Gerüst führt auch nicht zu einer nennenswerten Sichtbeeinträchtigung oder Verdunkelung der vom Verfügungskläger gemieteten Wohnung. Dies ergibt sich schon daraus, dass ausweislich der vom Verfügungskläger mit Schriftsatz vom 9. Oktober 2014 eingereichten Lichtbilder das Gerüst nicht mit einer Plane verhängt wurde und auch ein Netz in Höhe des Daches angebracht wurde.

Soweit der Verfügungskläger eine erhöhte Einbruchsfahr mit der Begründung geltend macht, dass die Haus-, Durchgangs- und Kellertüren werktags ständig offen stehen würden, bedarf es keiner Erörterung, ob darin eine Besitzstörung liegen kann. Denn der Verfügungskläger begehrt im hiesigen Verfahren nicht, dass der Verfügungsbeklagten aufgegeben werden möge, dafür Sorge zu tragen, dass die genannten Türen geschlossen gehalten werden.

Dem Verfügungskläger steht im hiesigen Verfahren zudem auch kein Verfügungsgrund gemäß §§ 935 ff, 920 Abs. 2 ZPO zur Seite. Der Verfügungskläger hat das Vorliegen eines Verfügungsgrundes durch zu langes Zuwarten in Bezug auf das hiesige Verfahren selbst widerlegt. Die Notwendigkeit für eine einstweilige Verfügung kann infolge Selbstwiderlegung durch längeres Zuwarten in Kenntnis der sie rechtfertigenden Umstände entfallen; für die noch hinzunehmende Zeitspanne sind die Besonderheiten des Einzelfalles unter Berücksichtigung der Schwierigkeit tatsächlicher und rechtlicher Art maßgeblich (Musielak/Huber, ZPO, 11. Aufl., § 940 Rz. 4). Gemessen daran hat der Verfügungskläger mit seinem am 6. Juni 2014 gestellten Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung zu lange zugewartet. Denn wie sich aus seiner eidesstattlichen Versicherung vom 5. Juni 2014 ergibt, finden bereits seit November 2013 im ganzen Objekt verschiedene Bauarbeiten statt. Zu Unrecht macht der Verfügungskläger in diesem Zusammenhang geltend, dass eine Selbstwiderlegung deshalb nicht angenommen werden könne, weil die Mieter nicht darüber informiert worden seien, welche Arbeiten genau wo durchgeführt werden sollten, wie lange diese sich hinziehen sollten und ob überhaupt eine Duldungspflicht bestehe. Auf entsprechende Informationen war der Verfügungsbeklagte für den Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung nicht angewiesen, weil es nur auf die tatsächlichen Beeinträchtigungen ankam. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass die Verfügungsbeklagte erst seit

dem 14. Mai 2014 Eigentümerin des Grundstücks und damit Vermieterin ist. Denn ein etwaiger Unterlassungsanspruch des Verfügungsklägers würde nicht von der Vermieterstellung der Verfügungsbeklagten abhängen, sondern von ihrer Störereigenschaft.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Einer Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil das Urteil rechtskräftig ist (§§ 704 Alt. 1, 542 Abs. 2 S. 1 ZPO).