

# Landgericht Berlin

## BESCHLUSS

§§ 858 Abs. 1, 862 Abs. 1 BGB

- 1. Dem Mieter steht ein Unterlassungsanspruch gemäß §§ 858 Abs. 1, 862 Abs. 1 BGB zu, wenn ihn bauliche Maßnahmen des Vermieters in seinem Besitz stören. Ausreichend sind insoweit bereits nicht lediglich unerhebliche Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen oder sonstige nicht lediglich unwesentlichen Gebrauchsbeeinträchtigungen.**
- 2. Ob der Mieter materiell-rechtlich zur Duldung der Maßnahmen entweder im Rahmen der Instandhaltung gemäß § 555 a Abs. 1 BGB oder gemäß § 555 d Abs. 1 BGB im Rahmen der Modernisierung verpflichtet ist, bedarf keiner Entscheidung. Denn selbst wenn sich danach eine Duldungspflicht ergäbe, handelte es sich dabei lediglich um sogenannte petitorische Einwendungen der Verfügungsbeklagten i.S.d. § 863 BGB, die den Besitzschutzanspruch des Verfügungsklägers bereits grundsätzlich nicht entfallen lassen.**
- 3. Die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung gehört zur Darlegungs- und Beweislast des Störers (BGH, Urt. v. 16. Oktober 1970 - V ZR 10/68, WM 1970, 1460), hier also der Vermieterin und Veranlasserin der streitgegenständlichen Maßnahmen. Unsicherheiten bei der Beurteilung der Wesentlichkeit oder Unwesentlichkeit der Störung gehen dabei zu Lasten des Störers (BGH, Urt. v. 8. Oktober 2004 - V ZR 85/04, NVwZ 2005, 116 ).**
- 4. Ein Verfügungsgrund gemäß §§ 935 ff, 920 Abs. 2 ZPO ergibt sich bereits aus der Natur des beantragten Unterlassungsanspruchs, da eine verbotene Eigenmacht den Verfügungsgrund auch ohne gesonderten Vortrag des Antragstellers stets indiziert und eine besondere Dringlichkeit nicht erforderlich.**

LG Berlin, Beschluss vom 13.05.2014; Az.: 67 S 105/14

### Gründe

I.

Die Berufung ist offensichtlich unbegründet und deshalb gemäß § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO im Beschlusswege zurückzuweisen, da auch die sonstigen Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO vorliegen.

Dem Verfügungskläger steht der zuerkannte Unterlassungsanspruch gemäß §§ 858 Abs. 1, 862 Abs. 1 BGB zu, da ihn die zum Gegenstand des Unterlassungsstenors erhobenen Maßnahmen sämtlich in seinem Besitz stören. Er ist gemäß § 862 Abs. 1

BGB in seinem Besitz an der streitgegenständlichen Wohnung durch die von der Verfügungsbeklagten bereits begonnenen Maßnahmen beeinträchtigt. Ausreichend sind insoweit bereits nicht lediglich unerhebliche Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen oder sonstige nicht lediglich unwesentlichen Gebrauchsbeeinträchtigungen (Kammer, Beschl. v. 18. März 2014 - 67 S 22/14, n.v.; LG Berlin, Beschl. v. 1. März 2013 - 63 T 29/13, NJW-RR 2013, 846). Solchen ist und wäre der Verfügungskläger auch zukünftig ausweislich seines gemäß §§ 936, 920 Abs. 2, 294 Abs. 1 ZPO hinreichend glaubhaft gemachten Vorbringens ausgesetzt. Die vom Amtsgericht vorgenommene Beweiswürdigung ist insoweit nicht zu beanstanden. Davon abgesehen verkennt die Berufung, dass die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung zur Darlegungs- und Beweislast des Störers steht (BGH, Urt. v. 16. Oktober 1970 - V ZR 10/68, WM 1970, 1460), hier also der Verfügungsbeklagten als Vermieterin und Veranlasserin der streitgegenständlichen Maßnahmen. Unsicherheiten bei der Beurteilung der Wesentlichkeit oder Unwesentlichkeit der Störung gehen dabei zu Lasten des Störers (BGH, Urt. v. 8. Oktober 2004 - V ZR 85/04, NVwZ 2005, 116). Auch dies hat das Amtsgericht im Ergebnis zutreffend erkannt.

Ob der Verfügungskläger materiell-rechtlich zur Duldung der Maßnahmen entweder im Rahmen der Instandhaltung gemäß § 555 a Abs. 1 BGB oder gemäß § 555 d Abs. 1 BGB im Rahmen der Modernisierung verpflichtet ist, bedarf keiner abschließenden Entscheidung der Kammer. Denn selbst wenn sich danach eine Duldungspflicht ergäbe, handelte es sich dabei lediglich um sogenannte petitorische Einwendungen der Verfügungsbeklagten i.S.d. § 863 BGB, die den Besitzschutzanspruch des Verfügungsklägers bereits grundsätzlich nicht entfallen lassen (Kammer, a.a.O; LG Berlin, a.a.O.; LG Berlin, Urt. v. 4. Oktober 2013 - 65 T 142/13, GE 2013, 1454). Eine andere Beurteilung wäre gemäß § 864 Abs.2 BGB nur gerechtfertigt gewesen, wenn die Verfügungsbeklagte bereits einen gerichtlichen Duldungstitel gegen den Verfügungskläger erwirkt hätte. Daran indes fehlt es.

Dem Verfügungskläger steht schließlich auch ein Verfügungsgrund gemäß §§ 935 ff, 920 Abs. 2 ZPO zur Seite. Ein solcher ergibt sich bereits aus der Natur des beantragten Unterlassungsanspruchs, da eine verbotene Eigenmacht den Verfügungsgrund auch ohne gesonderten Vortrag des Antragstellers stets indiziert und eine besondere Dringlichkeit nicht erforderlich (Vollkommer, in: Zöllner, ZPO, 30. Aufl. 2014, § 940 Rz. 8 "Herausgabe und Sequestration, Räumung und Besitzschutz" m. w. N).

Der Verfügungskläger hat den Verfügungsgrund auch nicht durch zu langes Zuwarten bis zur Beantragung der einstweiligen Verfügung selbst widerlegt. Die Notwendigkeit für eine einstweilige Verfügung kann zwar infolge Selbstwiderlegung durch längeres Zuwarten in Kenntnis der sie rechtfertigenden Umstände entfallen; für die noch hinzunehmende Zeitspanne (in der Regel vier Wochen im Wettbewerbsrecht, ansonsten bis zu drei Monaten) sind die Besonderheiten des Einzelfalles unter Berücksichtigung der Schwierigkeit tatsächlicher und rechtlicher Art maßgeblich (Huber, in: Musielak, ZPO, 11. Aufl. 2014, § 940 Rz. 4). Gemessen daran hat der Verfügungskläger mit seinem Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung nicht zu lange zugewartet. Denn er hat seinen Antrag nicht erst nach mehr als drei Monaten, sondern bereits unwesentlich mehr als zwei Monate nach Zugang der Modernisierungsankündigung und weniger als zwei Monate nach dem Beginn vereinzelter Maßnahmen erhoben (vgl. LG Berlin, Beschl. v. 1. März 2013 - 63 T 29/13, NJW-RR 2013, 846).

II.

Die Verfügungsbeklagte erhält Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen, auch zur Frage, ob die Berufung vor dem Hintergrund des Hinweises zurückgenommen wird. Auf die damit verbundene Kostenreduzierung gemäß Nr. 1222 KV weist die Kammer vorsorglich hin.