

Beglaubigte Abschrift

5 O 120/21



Landgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

des Herrn

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener  
Straße 89, 46236 Bottrop,

Verfügungskläger,

gegen

Herrn /

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

Verfügungsbeklagter,

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Essen  
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 16.08.2021  
durch den Richter am Landgericht Dr. Feller als Einzelrichter

**für Recht erkannt:**

Die einstweilige Verfügung des Landgerichts Essen vom 08.06.2021 (Az.:  
5 O 120/21) wird bestätigt.

Dem Verfügungsbeklagten werden die weiteren Kosten des einstweiligen  
Verfügungserfahrens auferlegt.

**Tatbestand:**

Gegenstand des einstweiligen Verfügungsverfahrens ist der Besitz an einer im Eigentum des Verfügungsklägers stehenden Lagerhalle unter der Anschrift „  
4“ in 46238 Bottrop.

Die Parteien schlossen unter dem 13.11.2013 einen Gewerbemietvertrag in Bezug auf die vorgenannte Lagerhalle (Mietvertrag; Bl. 5–10 d.A.). Aufgrund von Mietrückständen erhob der Verfügungskläger vor dem Landgericht Essen (unter anderem) Räumungsklage. Durch (rechtskräftiges) Versäumnisurteil des Landgerichts Essen vom 22.08.2018 (Az.: 44 O 17/18) wurde der Verfügungsbeklagte unter anderem verurteilt, die von ihm angemietete Lagerhalle über 160 qm 4 in Bottrop nebst vier Stellplätzen und einem Container in geräumten Zustand an den Kläger herauszugeben (Versäumnisurteil; Bl. 11–12 d.A.).

Der Verfügungsbeklagte versprach dem Verfügungskläger in der Folge, für einen zeitigen Ausgleich der Mietrückstände zu sorgen, sodass sich der Verfügungskläger zunächst bereit erklärte, auf die Vollstreckung aus dem Räumungstitel zu verzichten, wenn der Verfügungsbeklagte seinen Zahlungsverpflichtungen nachkomme. Ob es in der Folge zu weiteren Zahlungsrückständen des Verfügungsbeklagten kam, steht zwischen den Parteien in Streit.

Unter dem 26.01.2021 beantragte der Verfügungskläger die Vollstreckung des Räumungstitels vom 22.08.2018. Der beim Amtsgericht Bottrop für den Bezirk zuständige Gerichtsvollzieher M führte die Räumung am 22.04.2021 durch (Räumungsprotokoll; Bl. 17–20 d.A.) und räumte dem Verfügungskläger wieder Besitz an der Lagerhalle ein. Kurze Zeit später und nach Austausch des Schlosses zu der Lagerhalle, öffnete der Verfügungsbeklagte das Objekt jedoch gewaltsam und bemächtigte sich wieder des Objekts. Aufforderungen des Verfügungsklägers an den Verfügungsbeklagten, das Objekt freiwillig wieder herauszugeben, blieben erfolglos.

Der Verfügungskläger behauptet, dass es nach Erlass des Versäumnisurteils vom 22.08.2018 erneut zu Mietrückständen gekommen sei, was ihn letztlich zur Vollstreckung des Räumungstitels bewogen habe.

Der Verfügungskläger ist der Auffassung, dass der Verfügungsbeklagte nicht berechtigt gewesen sei, sich nach der Räumung durch verbotene Eigenmacht wieder den Besitz an der Halle zu verschaffen. Folglich könne er – der Verfügungskläger – nunmehr die (erneute) Wiedereinräumung des Besitzes verlangen.

Auf die Frage, ob es zum konkludenten Abschluss eines neuen Mietvertrages gekommen sei, komme es nicht entscheidend an. Denn in keinem Fall sei der Verfügungsbeklagte berechtigt, im Nachgang zu einer ordnungsgemäßen Räumung das „Faustrecht“ auszuüben und sich widerrechtlich wieder in den Besitz der Lagerhalle zu bringen.

Auf Antrag des Verfügungsklägers vom 07.06.2021 hat die Kammer ohne mündliche Verhandlung gemäß § 937 Abs. 2 ZPO mit Beschluss vom 08.06.2021 eine einstweilige Verfügung mit dem folgenden Inhalt erlassen:

*Dem Antragsgegner wird aufgegeben dem Antragsteller, den Besitz an der Lagerhalle über 160 m<sup>2</sup> unter der Anschrift „4“ in Bottrop nebst 4 Stellplätzen und 1 Container wieder einzuräumen.*

*Der Antragsgegner trägt die Kosten des einstweiligen Verfügungsverfahrens.*

Infolgedessen wurde der Verfügungskläger am 10.06.2021 durch den zuständigen Gerichtsvollzieher M wieder in den Besitz der Halle versetzt worden. Mit Schriftsatz vom 06.07.2021 hat der Verfügungsbeklagte Widerspruch gegen die einstweilige Verfügung vom 08.06.201 eingelegt.

Nunmehr beantragt der Verfügungskläger,  
die einstweilige Verfügung der Kammer vom 08.06.2021 zu bestätigen.

Der Verfügungsbeklagte beantragt,  
die einstweilige Verfügung der Kammer vom 08.06.2021 aufzuheben und den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

Der Verfügungsbeklagte behauptet, dass er im Nachgang zum Versäumnisurteil vom 22.08.2018 sämtliche Mietrückstände ausgeglichen habe. Daher hätten die Parteien das Mietverhältnis zu den Konditionen des Gewerbemietvertrages vom 13.11.2013 (konkludent) fortgesetzt. Der Verfügungsbeklagte habe regelmäßig die vereinbarte Miete an den Verfügungskläger gezahlt.

Der Verfügungsbeklagte ist der Auffassung, dass die Räumung am 22.04.2021 aufgrund des neuen Mietvertrages nicht haben erfolgen dürfen. Aus diesem Grund sei die einstweilige Verfügung vom 08.06.2021 zu Unrecht erlassen worden. Denn der Verfügungsbeklagte habe ein Recht zum Besitz an den Räumlichkeiten.

Abgesehen davon stehe dem Erfolg des Antrags auf Erlass einer einstweiligen Verfügung entgegen, dass der Verfügungsbeklagte – dies steht zwischen den Parteien außer Streit – aufgrund der erneuten Räumung am 10.06.2021 nicht mehr im Besitz der Halle sei.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen, das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 16.08.2021 und die Entscheidungsgründe.

**Entscheidungsgründe:**

Die einstweilige Verfügung vom 08.06.2021 ist zu bestätigen.

I. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist zulässig. Insbesondere ist das angerufene Landgericht Essen sachlich (§ 1 ZPO i.V.m. § 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG) und örtlich (§ 29a Abs. 1 ZPO) zuständig. Dies wird auch von der Beklagtenseite nicht (mehr) in Zweifel gezogen (vgl. Schriftsatz vom 06.07.2021).

II. In der Sache hat der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung Erfolg.

1. Ein besonderer Verfügungsgrund ist bei einem Anspruch wegen Besitzentziehung nach § 861 BGB zur Begründung einer einstweiligen Verfügung nicht erforderlich (OLG Stuttgart, Beschluss vom 22.11.2011, 10 W 47/11, Rz. 20, juris; Herrler, in: Palandt, 80. Aufl. 2021, § 861 BGB, Rn. 11).

2. Der Verfügungskläger hat gemäß § 861 Abs. 1 BGB gegen den Verfügungsbeklagten einen Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes an der Lagerhalle. Danach kann der Besitzer die Wiedereinräumung des Besitzes von demjenigen verlangen, welcher ihm gegenüber fehlerhaft besitzt, wenn der Besitz durch verbotene Eigenmacht entzogen wurde. Mit verbotener Eigenmacht handelt gemäß § 858 Abs. 1 BGB unter anderem derjenige, der dem Besitzer den Besitz ohne dessen Willen entzieht.

a. So liegt der Fall hier: Denn kurze Zeit nach der unter dem 22.04.2021 erfolgten Räumung des Objekts und nach Austausch des Schlosses zu der Lagerhalle, öffnete der Verfügungsbeklagte das Objekt gewaltsam und bemächtigte sich wieder des Objekts. Dadurch setzte er sich in Widerspruch zu dem durch den Räumungsantrag des Verfügungsklägers offenbar gewordenen Willen, die alleinige Sachherrschaft über die Lagerhalle inne zu haben. Der auf diese Weise erlangte Besitz des Verfügungsbeklagten an der Lagerhalle war folglich dem Verfügungskläger gegenüber fehlerhaft i.S.d. § 858 Abs. 2 S. 1 BGB.

Soweit der Verfügungsbeklagte argumentiert, er habe schon deshalb nicht widerrechtlich gehandelt, weil zwischen den Parteien ein (konkludent) geschlossener (neuer) Mietvertrag existiere und er infolgedessen zum Besitz berechtigt sei, kann er damit nicht gehört werden.

Die Besitzentziehung ohne Willen des Besitzers ist grundsätzlich widerrechtlich, *unabhängig* davon, ob der Besitzer ein Recht zum Besitz hat. Die Widerrechtlichkeit wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Störer einen *Anspruch* auf Herausgabe oder Gestattung der beeinträchtigenden Handlung hat. Eigene Ansprüche erlauben keine Eigenmacht, sondern müssen im Klagewege verfolgt werden (Schäfer, in: MüKo-BGB, 8. Aufl. 2020, § 858 BGB, Rn. 8 mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen).

b. Auch dem nach dem Vorgesagten bestehenden Anspruch des Verfügungsklägers gegen den Verfügungsbeklagten aus § 861 Abs. 1 BGB kann ein etwaiges Recht zum Besitz nicht entgegengehalten werden. Dies folgt ausdrücklich aus § 863 BGB, wonach gegenüber dem in § 861 Abs. 1 BGB bestimmten Anspruch ein Recht zum Besitz nur zur Begründung geltend gemacht werden kann, dass die Entziehung des

Besitzes nicht verbotene Eigenmacht sei. Dies ist jedoch – wie ausgeführt – gerade nicht möglich. Der Verfügungsbeklagte kann sich also nicht auf einen etwaigen Anspruch auf Gebrauchsüberlassung aus einem Mietvertrag berufen (so ausdrücklich: Schäfer, in: MüKo, 8. Aufl. 2020, § 863 BGB, Rn. 6).

c. Schließlich steht es dem Verfügungsanspruch nicht entgegen, dass der Verfügungskläger die Beschlussverfügung vom 08.06.2021 unter dem 10.06.2021 vollstreckt hat. Dadurch ist der klägerische Anspruch nicht erloschen i.S.d. § 362 Abs. 1 BGB.

Die Kammer verkennt nicht, dass die Erfüllung eines Anspruchs zu dessen Erlöschen führt und damit einhergehend eine bis zur Erfüllung des Anspruchs begründete Klage unbegründet werden kann. Jedoch stellt nicht jede Leistung eine solche Erfüllung dar.

Wird aus einem vorläufig vollstreckbaren Urteil, einem Arrestbefehl oder einer einstweiligen Verfügung vollstreckt, tritt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine Erfüllung im Sinne des § 362 Abs. 1 BGB ein. Dasselbe gilt für Leistungen, die zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus einem vorläufig vollstreckbaren Titel erbracht werden. Die Leistung erfolgt in diesen Fällen unter dem Vorbehalt des Rechtskrafteintritts, sofern der Schuldner nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt. Daher stellt auch die Räumung im Wege der Zwangsvollstreckung keine Erfüllung des Herausgabeanspruchs dar (BGH, Urteil vom 14.03.2014, V ZR 115/13, Rz. 8, juris)

So liegt der Fall hier: Der Verfügungskläger ließ die Beschlussverfügung vom 08.06.2021 unter dem 10.06.2021 vollstrecken. Dass der Verfügungsbeklagte vorliegend ausdrücklich bestimmt hat, dass die Leistung *nicht* unter dem Vorbehalt des Rechtskrafteintritts erfolge, ist weder vorgetragen, noch sonst ersichtlich.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Ein Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ist entbehrlich, da sich die Vollstreckbarkeit eines Urteils, mit dem eine einstweilige Verfügung bestätigt wird, bereits aus der Natur des auf sofortige Vollziehung ausgerichteten einstweiligen Rechtsschutzes (vgl. §§ 936, 929 ZPO) ergibt.

IV. Der Streitwertbeschwerde vom 10.06.2021 wird abgeholfen. Der Streitwert wird auf 7.560,00 Euro festgesetzt.

Dr. Feller

Beglaubigt  
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle  
Landgericht Essen

