

Beglaubigte Abschrift

222 C 84/20



Verkündet am 07.05.2020

Densch, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

- 1. der Frau
- 2. des Herrn

Verfügungskläger,

Verfahrensbevollmächtigte

zu 1, 2:

Rechtsanwälte Reinecke und Forst,
Ebertplatz 10, 50668 Köln,

gegen

Frau

Verfügungsbeklagte,

Verfahrensbevollmächtigte:

hat das Amtsgericht Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 30.04.2020
durch den Richter am Amtsgericht Wiegemann

für Recht erkannt:

Im Wege der einstweiligen Verfügung wird folgendes angeordnet:

Der Verfügungsbeklagten wird aufgegeben, die Bewohnbarkeit und Abgeschlossenheit der im 3. Obergeschoss rechts in der Leyendeckerstraße 42 in 50825 Köln befindlichen Wohnung wieder herzustellen, insbesondere durch Wiederherstellung der Decke, der Außenwände einschließlich der Fenster sowie der Innenwände

2

einschließlich der zwischen dem Kinderzimmer und der Küche befindlichen Innenwand, und den Verfügungsklägern den ausschließlichen unmittelbaren Alleinbesitz an der Wohnung unmittelbar nach Abschluss der Wiederherstellungsarbeiten einzuräumen.

Der Antragsgegnerin wird es untersagt, die in der Leyendeckerstraße 42, 50825 Köln, 3. Obergeschoss rechts gelegene Wohnung an Dritte zu vermieten und/oder Dritten zur Nutzung zu überlassen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Verfügungsbeklagte.

Tatbestand:

Die Verfügungsklägerin zu 1) ist Mieterin der im Tenor näher bezeichneten Wohnung. Diese bewohnt sie gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten, dem Verfügungskläger zu 2).

Die Verfügungsbeklagte ist, nachdem sie das Objekt von ihrer Mutter geerbt hat, auf Vermieterseite in das Mietverhältnis mit der Verfügungsklägerin zu 1) eingetreten. Die Miete für die rund 67 m² große Wohnung betrug zuletzt 307 € zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von 48 € pro Kopf.

Die Verfügungsbeklagte lässt das Gesamtobjekt derzeit sanieren. Die Parteien verhandelten über die Modalitäten der Sanierung und insbesondere über die Frage, ob die Verfügungsklägerin und ihr Lebensgefährte die Wohnung vorübergehend verlassen sollten, bereits seit 2019. Die Verfügungsbeklagte hatte angekündigt, dass das Dach insgesamt erneuert werden müsste. Die Einzelheiten der Verhandlungen zwischen den Parteien, insbesondere im Hinblick auf die Unterrichtung der Verfügungskläger über die bei der anstehende Dachsanierung geplante Entfernung der Decken der von der Verfügungsklägerin zu 1) angemieteten Wohnung stehen zwischen den Parteien im Streit. Grundsätzlich waren sich die Parteien jedoch darüber einig, dass ein vorübergehender Umzug der Verfügungskläger für einige Wochen erforderlich sein würde und ihnen als Ausweichquartier von der Verfügungsbeklagten ein 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss des Hauses zur Verfügung gestellt werden sollte

3

Am 06.01.2020 räumten die Verfügungskläger ihre persönlichen Sachen aus der Wohnung. Sie gestatteten außerdem Arbeitern der Verfügungsbeklagten, das Mobiliar aus der Wohnung zu räumen, was indes nicht vollständig geschah. Die Verfügungskläger erhielten die Schlüssel zu der Wohnung im Erdgeschoss, die allerdings noch erhebliche Mängel aufwies. So ließ sich etwa die Badezimmertür nicht verschließen und die Pantryküche war nicht elektrisch angeschlossen.

Die Verfügungskläger verschlossen sodann die Wohnung. Am nächsten Tag ließ die Verfügungsbeklagte einen Wanddurchbruch erstellen. In der Folge wurden auch Innenwände sowie die Decken der Wohnung sowie die Wand neben der Wohnungseingangstür entfernt.

Der Sachverhalt war Gegenstand mehrerer Presseveröffentlichungen, unter anderem beim WDR-Fernsehen sowie der Tageszeitung „Express“.

Unter dem 03.02.2020 kündigte die Verfügungsbeklagte das Mietverhältnis gegenüber der Beklagten zu 1) fristlos unter Bezugnahme auf diese Berichterstattung. Wegen der Einzelheiten der Kündigung wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung Bezug genommen.

Die Verfügungskläger behaupten, es habe keine Vereinbarung gegeben, die die Verfügungsbeklagte dazu berechtigte, die von der Verfügungsklägerin zu 1) angemietete Wohnung in Besitz zu nehmen. Vielmehr habe eine endgültige Einigung über den Umzug in die Wohnung im Erdgeschoss noch ausstanden. Sie sind der Auffassung, dass ihnen daher ein Anspruch auf Wiederaufbau und Wiedereinräumung des Alleinbesitzes zustehe, wobei außerdem zu befürchten sei, dass die Wohnung nicht im bisherigen Zustand wieder aufgebaut werde, insbesondere die Wand, welche die Küche vom Kinderzimmer trenne, nicht wieder errichtet werden solle. Nachdem die Verfügungsbeklagte das Besitzrecht der Verfügungskläger ernsthaft bestreite, bestehe außerdem ein Anspruch auf Untersagung der Weitervermietung bzw. Nutzungsüberlassung an Dritte.

Die Verfügungskläger beantragen,
wie erkannt.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

die Anträge der Verfügungskläger zurückzuweisen.

Sie ist der Auffassung, den Verfügungsklägern stünde ein Recht zum Besitz nicht (mehr) zu. Denn sie habe das Mietverhältnis zu Recht im Hinblick auf die unzutreffende Presseberichterstattung gekündigt. Die Arbeiten, insbesondere auch der Abriss der Decken sei erforderlich gewesen, denn durch die unerlaubte Herausnahme von Zwischenwänden in dem Objekt sei die Statik des Hauses nicht mehr gewährleistet gewesen. Die Verfügungskläger seien über die Arbeiten in Gänze informiert gewesen. Die Verfügungsbeklagte behauptet insoweit, die Parteien hätten vereinbart, dass die Schlüssel zu der Wohnung am Morgen des 07.01.2020 an Mitarbeiter einer der beteiligten Baufirmen übergeben werden. Die Verfügungskläger seien indes zum vereinbarten Termin nicht erschienen. In der Folge habe man mit den Arbeiten, also auch dem teilweisen Abbruch begonnen. Die Verfügungsbeklagte behauptet ferner, sie habe die Wohnung bereits weitervermietet und auch den Besitz an Dritte übertragen, die bereit seien, einen Baukostenzuschuss i.H.v. 20.000 € zu zahlen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Anträge sind zulässig und begründet.

Den Verfügungsklägern stehen die geltend gemachten Ansprüche auf Erlass einer einstweiligen Verfügung mit dem aus dem Tenor ersichtlichen Inhalt zu.

Der Verfügungsanspruch auf Wiederherstellung der Abgeschlossenheit und Bewohnbarkeit der Wohnung (in der bisherigen Form mit einer Trennwand zwischen dem Kinderzimmer und der Küche) und Einräumung des Alleinbesitzes folgt aus § 862 BGB.

Gemäß § 862 BGB kann der Besitzer die Beseitigung der Störung des Besitzes verlangen, wenn er durch verbotene Eigenmacht in seinem Besitz gestört wird.

Die Voraussetzungen der genannten Vorschrift liegen vor. Die Verfügungskläger waren und sind, nachdem sie nach wie vor über den Schlüssel zu der Wohnung verfügen, Besitzer der streitgegenständlichen Wohnung. Dies gilt auch im Hinblick auf den Verfügungskläger zu 2). Denn dieser wohnte als Lebensgefährte der Verfügungsklägerin mit in der Wohnung. Soweit die Verfügungsbeklagte meint, ihm habe kein Besitzrecht zugestanden, geht dies fehl, denn der Verfügungskläger zu 2) bewohnte die Wohnung gemeinsam mit der Verfügungsklägerin mit der Zustimmung der Verfügungsbeklagten, wie sich allein daraus ergibt, dass sich die Verfügungsbeklagte in den zuvor geführten Verhandlungen immer auch an den Verfügungskläger zu 2) gewandt hat, so z.B. in dem von ihr gefertigten Vereinbarungsentwurf vom 19.11.2019.

Die Verfügungsbeklagte hat den Besitz der Verfügungskläger durch verbotene Eigenmacht im Sinne des §§ 858 Abs. 1 BGB gestört, indem sie ohne den Willen der Verfügungskläger die Wohnung teilweise dadurch zerstört hat, dass sie die Decken, Fenster und teilweise die Innenwände entfernen ließ.

Entgegen der Auffassung der Verfügungsbeklagten geschah dies auch ohne den Willen im Sinne des § 858 Abs. 1 BGB. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob die Sachverhaltsdarstellung der Verfügungskläger oder diejenige der Verfügungsbeklagten zugrunde zu legen ist. Nach dem Vortrag der Verfügungskläger waren sie mit dem Weiterbau bzw. den weiteren Abbrucharbeiten insgesamt nicht einverstanden, weil es noch an einer abschließenden Einigung fehlte. Legt man dies zu Grunde stellt sich die Besitzstörungen in Form der teilweisen Zerstörung der Wohnung durch die Verfügungsbeklagte ohne weiteres als verbotene Eigenmacht dar. Nichts anderes gilt jedoch, wenn man den Vortrag der Verfügungsbeklagten zugrunde legt. Denn hiernach hatte es zwar ursprünglich eine Vereinbarung gegeben, die es der Verfügungsbeklagten gestattete, in der Wohnung mit den Bauarbeiten einschließlich der hierzu notwendigen Abrissarbeiten zu beginnen. Der Besitz an der Wohnung sollte nach dem Vortrag der Verfügungsbeklagten dieser bzw. den von ihr beauftragten Bauhandwerkern aber erst am Morgen des 07.01.2020 förmlich durch Übergabe der Schlüssel übergeben werden. Nachdem sich die Verfügungskläger zu diesem Termin nicht eingefunden haben konnte und durfte die Verfügungsbeklagte nicht mehr annehmen, dass die Beklagten weiterhin mit der Durchführung der Arbeiten einverstanden sind. Insbesondere durfte die Verfügungsbeklagte selbstverständlich nicht davon ausgehen, dass sie sich trotz der von den Beklagten verschlossen zurückgelassenen Türe durch den Abbruch der Außenwände Zugang zu der Wohnung verschaffen durfte. Ein Einverständnis der Verfügungskläger zu einer solchen Vorgehensweise, nämlich dem gewaltsamen Eindringen in die verschlossenen Räumlichkeiten, behauptet selbst die Verfügungsbeklagte nicht. Unter diesen Umständen durfte die Verfügungsbeklagte den Beginn der Arbeiten nicht veranlassen und zwar unabhängig davon, ob ihr von

6

Gesetzes wegen oder kraft einer entsprechenden Vereinbarung ein Duldungsanspruch gegen die Verfügungsklägerin zustand. Denn diesen hätte sie jedenfalls zunächst gerichtlich durchsetzen müssen und durfte nicht zur Selbsthilfe greifen (lassen).

Der Anspruch der Verfügungsklägerin auf Beseitigung der Besitzstörung richtet sich auf die Wiederherstellung der Abgeschlossenheit der Wohnung und den Wiederaufbau in ihrer früheren Form sowie auf Rückübertragung des Alleinbesitzes an dieser Wohnung.

Der Anspruch ist auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Besitz schon an Dritte übertragen wurde und die Wohnung bereits weitervermietet wurde. Die Verfügungsbeklagte hat ihren diesbezüglichen Vortrag zunächst nicht glaubhaft gemacht. Darüber hinaus ist er ohnehin vollständig unsubstantiiert. Sie trägt nicht vor, wem sie die Wohnung weitervermietet haben will. Ihrem Vortrag lässt sich auch nicht entnehmen, in welcher Form sie den Besitz an der Wohnung schon übertragen haben will, was angesichts der Tatsache, dass in der Wohnung nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien noch erhebliche Bauarbeiten stattfinden müssen, die noch Monate in Anspruch nehmen werden, ohnehin wenig plausibel erscheint. Im Hinblick auf die behauptete Besitzübertragung geht das Gericht zugunsten der Verfügungsbeklagten außerdem davon aus, dass sich diese als langjährige Rechtsanwältin darüber im Klaren ist, dass eine solche Besitzübertragung in Anbetracht des Mietvertrages mit der Verfügungsklägerin zu 1) und dem insoweit noch nicht abgeschlossenen Räumungsverfahren (222 C 62/20) grob rechtswidrig und mithin potenziell schadensersatzträchtig wäre, so dass davon auszugehen ist, dass die Verfügungsbeklagte ein solches Risiko nicht eingehen würde.

Der Anspruch ist auch nicht etwa deshalb ausgeschlossen, weil die Verfügungsbeklagte das Mietverhältnis zu der Verfügungsklägerin zu 1) im Hinblick auf die Presseberichterstattung, die die Verfügungsbeklagte als strafrechtlich relevante Pressekampagne ansieht, fristlos gekündigt hat, so dass diesen aus Sicht der Verfügungsbeklagten kein Recht zum Besitz mehr zusteht. Denn hiermit kann die Verfügungsbeklagte gemäß § 863 BGB nicht gehört werden, ohne dass es darauf ankäme, ob die fristlose Kündigung vom 13.02.2020 das Mietverhältnis tatsächlich beendet hat oder nicht.

Schließlich ist der Anspruch nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Arbeiten aus statischen Gründen erforderlich waren. Selbst wenn dies der Fall war, hätte die Verfügungsbeklagte etwaige Duldungsansprüche zunächst gerichtlich, notfalls auch im Wege der einstweiligen Verfügung, durchsetzen müssen und durfte sich nicht eigenmächtig über den durch die geschlossene Tür mehr als deutlich

7

kundgegebenen Willen der Verfügungskläger, dass sie in ihrer Wohnung zunächst keine Arbeiten wünschten, hinwegsetzen.

Der Verfügungsgrund wird bereits durch die verbotene Eigenmacht indiziert, ohne dass es besonderen weiteren Vortrages bedürfte (vgl. LG Berlin, Beschl. v. 01.03.2013 - 63 T 29/13, WM 2013, 225-227, m.w.N).

Den Verfügungsklägern steht daneben ein Anspruch auf Unterlassung der Weitervermietung der streitgegenständlichen Wohnung bzw. Nutzungsüberlassung an Dritte gegen die Verfügungsbeklagte zu.

Wie sich aus dem oben gesagten ergibt, steht den Verfügungsklägern ein Anspruch auf Wiedereinräumung des Alleinbesitzes an der Wohnung zu. Es steht zu besorgen, dass die Verfügungsbeklagte versucht sein könnte, den Anspruch der Verfügungskläger durch eine Weitervermietung und gegebenenfalls durch eine Nutzungsüberlassung an Dritte zu vereiteln. Denn die Verfügungsbeklagte hat vorgetragen, dies bereits unternommen zu haben, auch wenn der diesbezügliche Vortrag jedenfalls bislang gänzlich ohne Substanz geblieben ist und nach dem bisherigen Sachvortrag der Parteien eher davon auszugehen ist, dass die Verfügungsbeklagte bislang nur den Plan hegt, die Wohnung nicht mehr den Verfügungsklägern zur Verfügung zu stellen, obwohl sie hierzu selbstverständlich jedenfalls solange verpflichtet ist, bis sie ein mindestens vorläufig vollstreckbares Räumungsurteil erstritten hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung ist von Gesetzes wegen vorläufig vollstreckbar.

Streitwert: bis 4000 € (Jahresnettomiete)

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Wiegelmann

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Köln

