

Titel:

Besitzrechtsschutz des Mieters gegen Baumaßnahmen in einer WEG

Normenkette:

BGB § 862 Abs. 1, § 903, § 1004

Leitsätze:

1. Der besitzrechtliche Schutz des Mieters einer Eigentumswohnung gegen Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen anderer Eigentümer oder der Gemeinschaft unterscheidet sich danach, ob die Besitzbeeinträchtigung in einer Einwirkung auf die Mietsache selbst, an der der Mieter einen unmittelbaren und ausschließlichen Besitz hat oder in der Zuführung unwägbarer Stoffe besteht. (Rn. 25 – 26)
2. Gegen körperliche Einwirkungen auf die Mietsache selbst hat der Mieter aus § 862 Abs. 1 BGB einen negatorischen Anspruch, der dem Anspruch des Eigentümers aus den §§ 1004, 903 BGB entspricht. (Rn. 25)
3. Mieter haben keine Ansprüche aus § 862 Abs. 1 BGB auf das Unterlassen von Baumaßnahmen, die zu Lärm, Erschütterungen und ähnlichen mit den Baumaßnahmen verbundenen Einwirkungen in der Wohnung führen, wenn eine vertragliche Duldungspflicht besteht. Der vertraglichen Duldungspflicht steht eine Duldungspflicht des Vermieters aufgrund einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung gleich, denn die Rechte eines Mieters gegenüber anderen Sondereigentümern in Bezug auf den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und anderer Sondereigentumseinheiten können nicht weitergehen als die Rechte des vermietenden Sondereigentümers selbst. (Rn. 34 – 39)
4. Gegen Handlungen, die außerhalb der Wohnung oder der Räume, an denen der Mieter ausschließlichen Besitz hat, vorgenommen werden und die nicht zu einer Besitzbeeinträchtigung im genannten Sinn führen, besteht grundsätzlich kein besitzrechtlicher Abwehranspruch.) (Rn. 40 – 41)

Schlagworte:

Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Baumaßnahme, Besitzschutz, verbotene Eigenmacht, Duldungspflicht, Lärm, Erschütterungen

Weiterführende Hinweise:

Das Verfahren hat sich durch einen Vergleich der Parteien erledigt.

Fundstellen:

ZMR 2021, 509

LSK 2020, 41177

ZWE 2021, 163

BeckRS 2020, 41177

Tatbestand

1

Die Verfügungskläger mieteten mit dem auszugsweise als Ast 2 vorgelegten Mietvertrag zum 01.10.1997 von der damaligen Eigentümerin des Anwesens, der G GmbH, die Wohnung im Vordergebäude im 2. Obergeschoss des Anwesens G.straße in M. Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk des Anwesens. Die Wohnung verfügt über 2 Lichtkuppeln, über die das fensterlose Bad und der Flur beleuchtet werden.

2

Ende 2006 erwarb die P AG die Anlage und übertrug das Eigentum in der Folge an ihre Objektgesellschaft P S.a.r.l.

3

Mit der als Anlage AG 06 vorgelegten notariellen Urkunde vom 22.01.2010 wurde das Anwesen G.straße in M von der damaligen Eigentümerin, der P S.a.r.l. mit Sitz in Luxemburg, nach § 8 WEG aufgeteilt.

§ 9 der Teilungserklärung vom 22.01.2020 lautet u.a.:

„Abänderungsbefugnis

1. Die Eigentümerin behält sich das Recht vor, die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen und insoweit die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung entsprechend zu ändern, zu ergänzen und gegebenenfalls neu zu fassen.: Sie gilt insoweit als bevollmächtigt mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2. ...

a) Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses zu Sondereigentumseinheiten und Neubegründung von Wohnungs- und/oder Teileigentum an diesen neu errichteten Sondereigentumseinheiten. Bei den baulichen Maßnahmen zur Aufstockung und Ausbau der Dachfläche darf auch das Gemeinschaftseigentum und die Außengestaltung des Gebäudes (z.B. durch Aufbauten auf den Dächern, Einbau von Wänden, Decken, Fenstern, Dachflächenfenstern, Loggien, Dachgauben, Balkonen oder Dachterrassen. Dacheinschnitten, Legen weiterer Versorgungsleitungen, Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen, Durchbruch von Wänden und Decken) verändert werden. Die durch -Aufstockung neu gebildeten Sondereigentumsräume dürfen mit darunter liegenden. Sondereigentumsräumen einschließlich Deckendurchbruch verbunden werden. Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, bei der erstmaligen Erstellung dieser neuen Einheiten die dabei unvermeidlichen Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden und gegebenenfalls den Zutritt zu ihrem Sondereigentum zu gewähren. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass Ver- und Entsorgungsleitungen fortgeführt werden müssen und/oder an solche angeschlossen werden muss. Soweit die Baugenehmigung für diese Dachgeschossaufstockung- und -ausbau unter Auflagen erteilt wird, wird hiermit der teilenden Eigentümerin Vollmacht erteilt diese Auflagen, auch soweit sie Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum darstellen, zu erfüllen. Hiervon kann Untervollmacht erteilt werden.

Die Kosten der Wiederherstellung des früheren Zustandes des dabei betroffenen Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums (Treppenhäuser, Dächer, Außenanlagen etc.) trägt der jeweilige Bauberechtigte.

...“

5

Die von den Verfügungsklägern angemietete Wohnung bildet nach der Teilungserklärung eine eigene Sondereigentumseinheit. Diese wurde im Jahr 2010 von Frau S erworben. In dem ausschnittsweise als Ast 10 vorgelegten Kaufvertrag der Erwerberin, der insoweit mit dem als Anlage AG 11 vorgelegten Musterkaufvertrag übereinstimmt, heißt es u.a.:

„Gemäß dem Änderungsvorbehalt der in Bezug genommenen Teilungserklärung hat der Käufer davon Kenntnis, dass u.a. beabsichtigt ist, die bestehenden Gebäude aufzustocken und weiteren Wohnraum zu bilden.

Bei der geplanten baulichen Maßnahme zur Aufstockung der Gebäude darf auch Gemeinschaftseigentum und die Außengestaltung des betroffenen Gebäudes (z.B. durch Verlängerung des Treppenhauses, Anheben des Daches einschließlich Veränderung dessen Form, Gestaltung und Art, Aufbauten auf den Dächern, Legen weiterer Versorgungsleitungen, Schaffung weiterer Gänge) verändert werden. Die im Dachgeschoss neu zu bildenden Sondereigentumsräume dürfen mit darunter liegenden einschließlich Deckendurchbruch verbunden werden.

Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, bei der erstmaligen Erstellung dieser neuen Einheiten die dabei unvermeidlichen Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden und gegebenenfalls den Zutritt zu ihrem Sondereigentum zu gewähren. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass Ver- und Entsorgungsleitungen fortgeführt werden müssen und/oder an solche angeschlossen werden muss. ... Der Käufer ermächtigt die Wohnungseigentümergeinschaft sämtliche Ansprüche und Rechte im Zusammenhang mit der Dachaufstockung, insbesondere auf Grund Beschädigung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums des Käufers, wie z.B. das Einfordern der Wiederherstellungsbürgschaft, Aufforderung zur Mängelbeseitigung, Abnahmeerklärung, etc. gegenüber dem Auszuberechtigten geltend zu machen. ...“

Die Verfügungsbeklagte ist die Rechtsnachfolgerin der aufteilenden Eigentümerin. Sie beabsichtigt die Aufstockung der Mehrfamilienhäuser um jeweils ein Geschoss und die Errichtung von 27 Neubauwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 3.000 qm.

7

Die Verfügungskläger erhielten per Einwurf in ihren Briefkasten am 09.08.2019 das als Ast 14 vorgelegte Schreiben der Verfügungsbeklagten vom 07.08.2019 mit dem diese mitteilte, dass sie die Aufstockungsrechte in der Wohnanlage erworben habe, in der KW 36 die Baustelleneinrichtung und ab Mitte der KW 37 die tatsächliche Bauausführung beginne. Der erste Bauabschnitt umfasse die Häuser G str.

8

Die Verfügungskläger ließen der Aufstockung gegenüber der Verfügungsbeklagten durch Schreiben ihres Bevollmächtigten vom 19.08.2019, vorgelegt als Ast 15, widersprechen und verweigerten die Zustimmung zu der Aufstockung. Eine Ankündigung nach § 555c BGB liege nicht vor.

9

Die Verfügungsbeklagte teilte mit Schreiben vom 30.08.2019, vorgelegt als Ast 22, mit, welche Bauabschnitte beabsichtigt seien, dass zu dem ersten Bauabschnitt auch das Anwesen G str. gehöre, dass die Baustelleneinrichtung ab dem 02.09.2019 und die Bauarbeiten ab dem 11.09.2019 beginnen würden.

10

Die Einrüstungsmaßnahmen für das Haus G str. begannen am 30.09.2019.

11

Die Verfügungskläger beantragen am 07.10.2019

den Erlass einer einstweiligen Verfügung, mit der es der Verfügungsbeklagten aufgegeben werden sollte, zu unterlassen, Baumaßnahmen zum Ziele der Aufstockung direkt über der von den Verfügungsklägern angemieteten Wohnung vorzunehmen.

12

Das Landgericht hat am 08.10.2019 folgende einstweilige Verfügung erlassen:

13

Der Antragsgegnerin wird im Wege der einstweiligen Verfügung unter Androhung eines Ordnungsgeldes bis zu zweihundertfünfzigtausend Euro oder einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten - Ordnungshaft auch für den Fall, dass das Ordnungsgeld nicht beigetrieben werden kann, zu vollziehen am Geschäftsführer der Antragsgegnerin P wegen jeder Zuwiderhandlung untersagt, auf Grundlage der Modernisierungsanzeige der O GmbH vom 7.8.2019 im Haus G str. in M durch Umbau-, Modernisierungs- und Aufstockungsarbeiten und baulichen Veränderungen zur Ermöglichung der Aufstockung um ein weiteres Stockwerk direkt über der Wohnung der Anspruchsteller in die Substanz der Lichtkuppeln, die zur Wohnung der Antragsteller gehören und in Bad und Flur der Wohnung der Anspruchsteller vorhanden sind, einzugreifen, diese zu verschließen, damit im Zusammenhang stehende Arbeiten aufzunehmen und bereits begonnene Arbeiten fortzusetzen sowie im Zusammenhang mit den Umbau-, Modernisierungs- und Aufstockungsarbeiten Außenwände oder Geschossdecken der Wohnung der Antragsteller zu beseitigen oder zu durchbrechen oder Storm- oder sonstige Versorgungsleitungen zum Zweck der Aufstockung durch die Wohnung der Verfügungskläger zu legen.

14

Den Verfügungsbeklagten stehe ein Verfügungsanspruch aus §§ 858, 862 BGB zu. Für den Umfang der Duldungsverpflichtung seien die §§ 555a ff BGB heranzuziehen. Mangels Ankündigung seien die Verfügungskläger nicht zur Duldung verpflichtet. Allerdings beschränke sich § 858 BGB auf Substanzeinbußen und Immissionen iSv § 904 BGB. Unterlassungsansprüche gegen das gesamte Aufstockungsvorhaben stehen den Verfügungsklägern nicht zu.

15

Die Verfügungsbeklagte ließ mit Schriftsatz vom 30.10.2019 Widerspruch einlegen.

16

Mit Schreiben vom 08.11.2019, vorgelegt als AG 16, kündigte die Verfügungsbeklagte vorsorglich gegenüber den Verfügungsklägern die beabsichtigten Baumaßnahmen im Einzelnen an. Als Beginn der Maßnahmen sei der 01.02.2020 vorgesehen.

17

Das Landgericht hat nach mündlicher Verhandlung vom 12.11.2019 mit Endurteil vom 10.12.2019 die einstweilige Verfügung im wesentlichen bestätigt. Ein Verfügungsanspruch ergebe sich aus den §§ 858, 862 BGB. Eine Duldungsverpflichtung bestehe nicht. Diese könne sich nur aus § 555d BGB ergeben. Es fehle aber jedenfalls an einer wirksamen Ankündigung der Modernisierung. Die Ankündigung vom 08.11.2019 sei zwar ausreichend. Die Frist sei aber noch nicht abgelaufen.

18

Mit ihrer Berufung verlangt die Verfügungsbeklagte die Aufhebung der einstweiligen Verfügung vom 08.10.2019 und die Zurückweisung des Antrags der Verfügungskläger.

19

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

Die einstweilige Verfügung vom 08.10.2019 wird aufgehoben und der Antrag der Berufungsbeklagten/ Antragsteller auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 07.10.2019 wird zurückgewiesen.

20

Die Verfügungskläger beantragen,

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Gründe

21

1. Eine Berufung kann nur darauf gestützt werden, dass die erstinstanzliche Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 513 Abs. 1 Fall 1 i.V.m. § 546 ZPO) oder die Tatsachenfeststellung unrichtig ist (§ 513 Abs. 1 Fall 2 i.V.m. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) oder neue berücksichtigungsfähige Angriffs- oder Verteidigungsmittel vorliegen (§ 513 Abs. 1 Fall 2 i.V.m. §§ 529 Abs. 1 Nr. 2, 531 Abs. 2 ZPO). Entsprechende Voraussetzungen kann die Berufung nicht aufzeigen.

22

Im Ergebnis zutreffend hat das Landgericht der Verfügungsbeklagten untersagt, in die Substanz der Lichtkuppeln, die zur Wohnung der Verfügungskläger gehören, einzugreifen und Außenwände oder Geschossdecken der von den Verfügungsklägern bewohnten Wohnung zu beseitigen oder zu durchbrechen, und den Antrag im übrigen, ohne dies zu tenorieren, abgewiesen.

23

Im Hinblick auf die Berufungsbegründung ist ergänzend auszuführen:

24

Der besitzrechtliche Schutz des Mieters unterscheidet sich danach, ob die Besitzbeeinträchtigung in der Zuführung unwägbarer Stoffe oder in einer Einwirkung auf die Mietsache selbst, an der der Mieter einen unmittelbaren und ausschließlichen Besitz hat, besteht. Gegen Handlungen, die außerhalb der Wohnung oder der Räume, an denen der Mieter ausschließlichen Besitz hat, vorgenommen werden und die nicht zu einer Besitzbeeinträchtigung im genannten Sinn führen, besteht grundsätzlich kein besitzrechtlicher Abwehranspruch.

25

Ausgangspunkt sind die für Abwehrrechte und Duldungspflichten von Eigentümern insbesondere gemäß den §§ 903, 906, 1004 BGB geltenden Regeln. Das Eigentum gewährt nach § 903 BGB das Recht, die Einwirkung Dritter auf die Sache auszuschließen. Abwehrrechte bestehen sowohl gegen körperliche Einwirkungen auf die Sache selbst als auch gegen Immissionen (Palandt/Herrler, 79. Aufl., § 903 BGB Rn. 6). Der Gesetzgeber hat das Abwehrrecht des Eigentümers aus § 903 BGB hinsichtlich von Immissionen durch § 906 BGB eingeschränkt, da ansonsten die grundsätzlich gleichrangigen Eigentumsrechte anderer Eigentümer zu sehr eingeschränkt würden. Der Besitzer einer Sache wird durch den Abwehranspruch aus § 862 Abs. 1 BGB, der einen dem § 1004 BGB entsprechenden Schutz gegen von außen kommende

Störungen seiner Sachherrschaft gewährt, vom Gesetz wie ein Eigentümer der Sache behandelt (BGH, Urteil vom 16. Januar 2015 - V ZR 110/14, NJW 2015, 2023, Rn. 5). Gegen körperliche Einwirkungen auf die Mietsache selbst hat der Mieter aus § 862 Abs. 1 BGB einen negatorischen Anspruch, der dem Anspruch des Eigentümers aus den §§ 1004, 903 BGB entspricht. Es spielt bei dem Eigentumsschutz keine Rolle, ob der Dritte bei der beeinträchtigenden Handlung das Grundstück betritt. Das Betreten selbst stellt allerdings in der Regel auch schon eine Beeinträchtigung dar.

26

Von den körperlichen Einwirkungen auf die Mietsache selbst sind Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs durch die Zuführung unwägbarer Stoffe im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB zu unterscheiden. Mehr noch als unter Eigentümern benachbarter Grundstücke gilt für Bewohner verschiedener Wohnungen in demselben Gebäude, dass sich Immissionen nicht vollständig vermeiden lassen und deshalb in bestimmtem Umfang aufgrund der gleichrangigen Rechte der anderen Bewohner hinzunehmen sind. Zur Bestimmung der Grenzen dessen, was ein Mieter an Immissionen hinzunehmen hat, die von dem Gebrauch einer anderen Wohnung ausgehen, kann der in § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB bezeichnete Maßstab entsprechend angewendet werden (BGH, Urteil vom 16. Januar 2015 - V ZR 110/14, BGH NJW 2015, 2023, Rn. 10). Eine Duldungspflicht kann sich auch aus vertraglichen Regelungen ergeben. Dies hat der BGH etwa für sich aus dem Mietvertrag des gestörten Mieters und einer darin in Bezug genommenen Hausordnung ergebende Duldungspflichten angenommen (BGH, a.a.O., Rn. 8). Eine Duldungspflicht gegenüber Beeinträchtigungen durch andere Sondereigentümer kann sich nach Auffassung des Senates auch durch Vereinbarungen und Beschlüsse der Sondereigentümer ergeben. Denn grundsätzlich können die Rechte des Mieters nicht weiterreichen als die Rechte des Eigentümers (BGH, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, NZM 2020, 107). Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinschaftsordnung von der teilenden Alleineigentümerin erst nach der Vermietung an die Mieter errichtet wurde.

27

a) Gemessen an diesen Grundsätzen haben die Verfügungskläger einen Anspruch gegen die Verfügungsbeklagte aus § 862 Abs. 1 BGB auf Unterlassung von Baumaßnahmen, die direkt auf die von den Verfügungsklägern bewohnte Wohnung einwirken, indem Leitungen durch die Wohnung gelegt werden oder die im Bad und im Flur der Wohnung vorhandenen Lichtkuppeln entfernt und die Öffnungen verschlossen werden.

28

aa) Voraussetzung eines Anspruches aus § 862 Abs. 1 BGB ist die Störung des Besitzes durch verbotene Eigenmacht. Eine Besitzstörung ist die Beeinträchtigung des unmittelbaren Besitzes durch einen Eingriff in die fortbestehende tatsächliche Sachherrschaft (Palandt/Herrler, 79. Aufl., § 862 BGB Rn. 2). Baumaßnahmen der genannten Art beeinträchtigen den Besitz des Mieters. Der unmittelbare Alleinbesitz des Mieters umfasst nicht nur den Raum der Mietwohnung, sondern auch die Innenseiten der die Wohnung nach außen und zu anderen Wohnungen abgrenzenden Wände, Decken, Böden, Fenster und Türen. Wenn die Innenseiten der Außenwände durch die Baumaßnahme geöffnet bzw. durchbrochen werden, um ein Rohr oder eine Leitung zu verlegen, oder wenn ein Fenster bzw. eine Lichtkuppel herausgebrochen wird, um die Wand an dieser Stelle zu verschließen, stellt dies eine körperliche Einwirkung auf die Mietsache dar, die die tatsächliche Sachherrschaft des Mieters über die Mietsache beeinträchtigt, da ein Gebrauch dieser Teile der Mietwohnung durch die Baumaßnahmen ausgeschlossen ist.

29

bb) Da die Verfügungskläger diesen Maßnahmen nicht zugestimmt haben, das Gesetz die Störung nicht gestattet und die Verfügungsbeklagte nicht über einen Duldungstitel gegenüber den Verfügungsklägern verfügt, handelt es sich um verbotene Eigenmacht.

30

(1) Eine Besitzbeeinträchtigung ist widerrechtlich im Sinne von § 858 BGB, wenn sie ohne Willen des unmittelbaren Besitzers und ohne gesetzliche Gestattung erfolgt. Eine Zustimmung des Besitzers schließt verbotene Eigenmacht aus. Die Verfügungskläger haben den beabsichtigten Baumaßnahmen zur Aufstockung aber nicht zugestimmt. Sie haben vielmehr mit Schreiben vom 19.08.2019 ihre Zustimmung ausdrücklich verweigert. Soweit die Vermieterin der Verfügungskläger in ihrem Kaufvertrag den Baumaßnahmen zugestimmt hat, kann dies die Zustimmung der Verfügungskläger nicht ersetzen. Die Vermieterin ist nach § 868 BGB lediglich mittelbare Besitzerin. Der Wille des mittelbaren Besitzers ist aber

unerheblich (KG Berlin, Beschluss vom 03. Mai 1999 - 25 U 1675/99 -, Rn. 6, juris; Staudinger/Gutzeit (2018) § 858 BGB Rn. 16; MüKoBGB/Schäfer, 8. Aufl. 2020, § 858 BGB Rn. 7). Der Mietvertrag der Verfügungskläger enthält keine Zustimmung. Eine solche könnte auch von einem Mieter widerrufen werden, unabhängig davon, ob dies eine Vertragsverletzung darstellt (Staudinger/Gutzeit (2018) § 858 BGB Rn. 19; MüKoBGB/Schäfer, 8. Aufl. 2020, § 858 BGB Rn. 7).

31

(2) Es liegt auch keine gesetzliche Gestattung vor. Gesetzlich gestattete Eingriffe in den Besitz sind keine verbotene Eigenmacht. Normen, die lediglich einen Anspruch auf Duldung der Beeinträchtigung des Besitzes gewähren, rechtfertigen nicht die eigenmächtige Durchsetzung (Staudinger/Gutzeit (2018) § 858 BGB Rn. 22).

32

Es kann dahinstehen, ob die Voraussetzungen des § 555d Abs. 1 BGB vorliegen. Der Anspruch auf Duldung gegen den Mieter aus § 555d Abs. 1 BGB rechtfertigt keine eigenmächtigen Einwirkungen auf die Mietsache selbst. Es handelt sich nicht um eine gesetzliche Gestattung im Sinne von § 858 Abs. 1 BGB (Hau, NZM 2014, 809; MüKoBGB/Artz, 8. Aufl. 2020, § 555d BGB Rn. 5; LG Berlin NZM 2013, 465; für Maßnahmen innerhalb der Wohnung auch Lehmann-Richter NZM 2013, 451).

33

Eine gesetzliche Gestattung folgt auch nicht aus § 9 der Teilungserklärung. Es handelt sich dabei um eine einseitige Erklärung des Alleineigentümers, die nach § 8 Abs. 2 WEG einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer gleichsteht und bei Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums wird und auch gegenüber Sondernachfolgern gilt, §§ 10 Abs. 3, 5 Abs. 4 Satz 1, 8 Abs. 2 WEG. Die dingliche Wirkung einer solchen Vereinbarung beschränkt sich allerdings gerade auf die Wirksamkeit gegenüber Sondernachfolgern. Auch eine Vereinbarung, die zum Inhalt des Sondereigentums gemacht wurde, entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten (BGH, Urte. v. 25.10.2019 - V ZR 271/18, NZM 2020, 107 Rn. 17).

34

b) Die Verfügungskläger haben keinen Anspruch gegen die Verfügungsbeklagten aus § 862 Abs. 1 BGB auf das Unterlassen von Baumaßnahmen, die zu Lärm, Erschütterungen und ähnlichen mit den Baumaßnahmen verbundenen Einwirkungen in der Wohnung der Verfügungskläger führen.

35

Grundsätzlich können Mieter aus § 862 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Unterlassung von Baumaßnahmen durch den Vermieter, Miteigentümer des Vermieters, andere Mieter oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haben, die sich auf den Mietgebrauch beeinträchtigend auswirken. Denn eine Besitzstörung kann darin begründet sein, dass der Besitzer bei dem Gebrauch der Sache durch Immissionen im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB beeinträchtigt wird (BGH, Urteil vom 16. Januar 2015 - V ZR 110/14, NJW 2015, 2023, Rn. 5). Psychisch beeinträchtigende Einwirkungen, wie etwa durch Lärm oder Lichtwerbung, behindern den Besitzer an der Ausübung der tatsächlichen Sachherrschaft (BGH, Urteil vom 06. Mai 2009 - XII ZR 137/07, NJW 2009, 1947, Rn. 28). Dem Besitzer wird durch den Abwehranspruch aus § 862 Abs. 1 BGB ein dem § 1004 BGB entsprechender Schutz gegen von außen kommende Störungen seiner Sachherrschaft gewährt. Er wird insoweit behandelt, als wäre er Eigentümer der Sache (BGH, Urteil vom 16. Januar 2015 - V ZR 110/14, NJW 2015, 2023, Rn. 5).

36

Anders als bei körperlichen Einwirkungen auf die Mietsache selbst kann auch eine rein vertragliche Duldungspflicht des Besitzers einen Anspruch aus § 862 Abs. 1 BGB gegen Besitzstörungen in Form von Immissionen ausschließen. So kann nach der Rechtsprechung des BGH ein Mieter Störungen durch Mitmieter nicht nach § 862 Abs. 1 BGB abwehren, wenn sich aus seinem Mietvertrag und einer darin in Bezug genommenen Hausordnung ergibt, dass er diese Störungen in einem bestimmten Umfang (etwa durch das Musizieren oder durch die Haustierhaltung in einer anderen Wohnung) dulden muss (BGH, Urteil vom 16. Januar 2015 - V ZR 110/14, NJW 2015, 2023, Rn. 8).

37

Zwar ergibt sich für die Verfügungskläger keine vertragliche Duldungspflicht bezüglich der durch die Aufstockung drohenden Immissionen. Denn die Parteien sind vertraglich nicht miteinander verbunden. Auch der Mietvertrag der Verfügungskläger, in den die aufteilende Alleineigentümerin und dann die Erwerberin

nach § 566 BGB auf Vermieterseite eingetreten ist, enthält keine einer Hausordnung vergleichbaren Vereinbarungen zugunsten Dritter im Sinne von § 328 BGB, auf die sich die Verfügungsbeklagte berufen könnte.

38

Jedoch wirken die Bestimmungen der Teilungserklärung vom 22.01.2010, die ab dem Zeitpunkt, ab dem sie von dem teilenden Eigentümer nicht mehr einseitig geändert werden kann, einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer gleichsteht (BGH, Urt. v. 25.10.2019 - V ZR 271/18, NZM 2020, 107 Rn. 16), im Ergebnis auch gegenüber den Mietern. Nach der Rechtsprechung des BGH können Miteigentümer von dem Mieter eines anderen Eigentümers die Unterlassung eines vereinbarungswidrigen Gebrauchs verlangen (BGH a.a.O.). Dann muss auch gelten, dass der Mieter eines Wohnungseigentümers von einem anderen Wohnungseigentümer nicht die Unterlassung eines vereinbarungsgemäßen Gebrauchs verlangen kann. Denn Ursache der Immissionen ist ein Gebrauch von Gemeinschaftsflächen oder anderen Sondereigentums. Das Ausmaß der dabei von den Miteigentümern hinzunehmenden Einwirkungen auf ihr Sondereigentum bestimmt sich nach § 14 Nr. 1 WEG und den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer. Die Rechte eines Mieters gegenüber anderen Sondereigentümern in Bezug auf den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und anderer Sondereigentumseinheiten können nicht weitergehen als die Rechte des vermietenden Sondereigentümers selbst. Der Mieter ist an vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregeln der Wohnungseigentümer gebunden (BGH a.a.O.). Dies gilt auch für Vereinbarungen über das Recht eines Eigentümers, bestimmte bauliche Maßnahmen durchzuführen. In dem Maße, in dem der Wohnungseigentümer Maßnahmen eines Miteigentümers hinzunehmen hat, ist auch dessen Mieter zur Duldung der damit einhergehenden Immissionen verpflichtet.

39

Es kann dahinstehen, ob aus Gründen des Mieterschutzes ein zur Vornahme umfangreicherer baulicher Maßnahmen berechtigter Sondereigentümer nach § 242 BGB verpflichtet ist, die Baumaßnahmen entsprechend § 555c BGB gegenüber den Mietern des Anwesens anzukündigen. Eine solche Modernisierungsankündigung gegenüber den Verfügungsklägern lag jedenfalls mit dem Schreiben der Verfügungsbeklagten vom 08.11.2019 vor. Die gesetzlichen Fristen sind auch bereits abgelaufen.

40

c) Soweit die Verfügungsbeklagte durch die Baumaßnahme Außenanlagen, das Treppenhaus und die Dachfläche - mit Ausnahme der Lichtkuppeln - gebraucht und dort bauliche Veränderungen vornimmt, berührt sie dadurch allein nicht den Besitz der Verfügungskläger. Die Verfügungskläger haben allein an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Zuwegen zu der von ihnen gemieteten Wohnung ein von der Vermieterin abgeleitetes Recht zum Mitgebrauch und insoweit einen Mitbesitz. Die Vermieterin ist nach § 13 Abs. 2 WEG zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt. Dieses Recht kann sie jedenfalls bezüglich der Zuwege auf die Verfügungskläger übertragen (vgl. BGH, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, NZM 2020, 107 Rn. 12). Darüber hinaus haben die Verfügungskläger an den Flächen, Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums schon keinen Besitz. Dies gilt insbesondere für die Dachflächen.

41

Soweit ein Mitbesitz der Verfügungskläger besteht, können sie daraus keine Rechte gegen die Verfügungsbeklagte ableiten. Nach § 866 BGB findet ein Besitzschutz im Verhältnis mehrerer Mitbesitzer nicht statt, als es sich um die Grenzen des den einzelnen zustehenden Gebrauchs handelt. Ein Anspruch kommt nur bei vollständiger Besitzentziehung in Betracht (Palandt/Herrler, 79. Aufl., § 866 BGB Rn. 4). Die Verfügungskläger machen aber nicht geltend, dass die Gefahr besteht, sie kämen wegen der Inanspruchnahme des Treppenhauses durch die Verfügungsbeklagte nicht mehr in ihre Wohnung.