



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 112/06

Verkündet am:  
1. Dezember 2006  
W i l m s,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 1004 Abs. 1 Satz 1

Beeinträchtigt der Zustand einer Wohnung das Eigentum eines Dritten und geht dies auf rechtswidriges Handeln des Wohnungseigentümers zurück, kann der Dritte den Mieter der Wohnung auf Duldung der Störungsbeseitigung in Anspruch nehmen.

BGH, Urt. v. 1. Dezember 2006 - V ZR 112/06 - KG

LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Dezember 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 21. März 2006 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind Mieter einer dem Streithelfer gehörenden Wohnung. Dieser hatte ohne die erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer einen Balkon der Wohnung zu einem Wintergarten umgebaut und Fenster durch einen Balkon ersetzt.
- 2 Auf Antrag der Klägerin, die Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist, wurde der Streithelfer durch rechtskräftigen Beschluss des Kammergerichts zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Wohnung verpflichtet. Die Klägerin beabsichtigt, die hierfür erforderlichen Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme durchführen zu lassen. Sie hat die Beklagten deshalb auf Duldung des Rückbaus in Anspruch genommen.

3 Die Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung weiter.

### Entscheidungsgründe:

#### I.

4 Das Berufungsgericht hält die Beklagten nach § 1004 Abs. 1 BGB für verpflichtet, den Rückbau zu dulden. Sie seien Zustandsstörer, da die Beseitigung des das Miteigentum der Klägerin beeinträchtigenden baulichen Zustands der Wohnung allein von ihrem Willen abhängt. Auf eine Handlungspflicht der Beklagten komme es nicht an. Diese zusätzliche Voraussetzung sei nur von Bedeutung, wenn von einem Untätigen die Herstellung des rechtmäßigen Zustands verlangt, nicht aber, wenn dieser, wie hier, lediglich auf Duldung der notwendigen Maßnahmen in Anspruch genommen werde. Die gegenteilige Auffassung des Oberlandesgerichts München (NZM 2003, 445) überzeuge nicht. Sie lasse unberücksichtigt, dass der Vermieter dem Mieter nicht mehr an Rechten übertragen könne, als er selber habe, und führe dazu, dass ein Wohnungseigentümer einen eigenmächtig geschaffenen baulichen Zustand seiner Wohnung durch deren Vermietung auf unbegrenzte Zeit aufrechterhalten könne.

#### II.

5 Diese Erwägungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand.

6 Das Berufungsgericht nimmt zu Recht an, dass die Beklagten verpflichtet sind, die Baumaßnahmen zu dulden, die zur Beseitigung des das Eigentums-

recht der Klägerin beeinträchtigenden Zustands der von ihnen gemieteten Wohnung erforderlich sind. Das folgt aus der Vorschrift des § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach derjenige, dessen Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt wird, von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen kann.

7                   1. Die erforderliche Eigentumsbeeinträchtigung - hierunter fällt jeder dem Inhalt des Eigentums (§ 903 BGB) widersprechende Zustand (vgl. Senat, Urt. v. 4. Februar 2005, V ZR 142/04, NJW 2005, 1366, 1367 m.w.N.) - ist gegeben. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Streithelfer durch den Anbau eines Wintergartens und eines Balkons im Gemeinschaftseigentum stehende Bauteile des Hauses massiv verändert; hierdurch hat er, weil die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer fehlte, in rechtswidriger Weise in das Miteigentum der Klägerin eingegriffen.

8                   2. Die Beklagten sind Störer im Sinne des § 1004 BGB.

9                   a) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass sie allerdings keine Handlungsstörer sind. Hierunter ist nur derjenige zu verstehen, der die Eigentumsbeeinträchtigung durch sein Verhalten, d.h. durch positives Tun oder pflichtwidriges Unterlassen, adäquat verursacht hat (vgl. Senat, BGHZ 144, 200, 203; Urt. v. 22. September 2000, V ZR 443/99, NJW-RR 2001, 232; Urt. v. 4. Februar 2005, V ZR 142/04, NJW 2005, 1366, 1368 m.w.N.). Die Beklagten haben die baulichen Veränderungen an der von ihnen gemieteten Wohnung und damit den Eingriff in das Gemeinschaftseigentum aber weder selbst vorgenommen noch in irgendeiner Weise veranlasst.

10                  b) Die Beklagten sind jedoch Zustandsstörer.

- 11           aa) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts folgt das allerdings nicht schon daraus, dass sie sich weigern, den zur Störungsbeseitigung erforderlichen Rückbau zu dulden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt für sich genommen weder die Sachherrschaft über die störende Sache noch die damit einhergehende Möglichkeit, die Störung zu beenden, um jemanden als Störer im Sinne des § 1004 BGB anzusehen (Senat, BGHZ 28, 110, 112; 90, 255, 260; BGHZ 114, 183, 187). Denn es gibt keinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Eigentümer oder der Besitzer allein kraft seines Eigentums bzw. seines Besitzes für beeinträchtigende Einwirkungen einer Sache verantwortlich ist (vgl. Senat, BGHZ 28, 110, 112; 90, 255, 260; 122, 283, 284; BGHZ 114, 183, 187; MünchKomm-BGB/Medicus, 4. Aufl., § 1004 Rdn. 46).
- 12           Zustandsstörer ist vielmehr derjenige, der die Beeinträchtigung zwar nicht verursacht hat, durch dessen maßgebenden Willen der beeinträchtigende Zustand aber aufrechterhalten wird (Senat, Urt. v. 22. März 1966, V ZR 126/63, NJW 1966, 1360, 1361; Urt. v. 22. September 2000, V ZR 443/99, NJW-RR 2001, 232; Urt. v. 24. Januar 2003, V ZR 175/02, NJW-RR 2003, 953, 955). Das setzt Zweierlei voraus:
- 13           (1) Notwendig ist zunächst, dass der Inanspruchgenommene die Quelle der Störung beherrscht, also die Möglichkeit zu deren Beseitigung hat (vgl. Senat, BGHZ 62, 388, 393; 95, 307, 308; Erman/Ebbing, BGB, 11. Aufl., § 1004 Rdn. 120). Diese Voraussetzung ist hier erfüllt, da die Beklagten als unmittelbare Besitzer der Wohnung, deren baulicher Zustand dem Eigentumsrecht der Klägerin widerspricht, in der Lage sind, die Beeinträchtigung zu beseitigen. Dem steht der Einwand der Revision, die Beklagten seien als Mieter nicht berechtigt, wesentliche bauliche Veränderung an der Wohnung vorzunehmen, nicht entgegen. Denn die Beklagten werden nicht auf Beseitigung der Störung, sondern

lediglich auf deren Duldung und damit auf eine ihnen auch rechtlich mögliche Handlung in Anspruch genommen.

14 (2) Darüber hinaus muss dem Inanspruchgenommenen die Beeinträchtigung zurechenbar sein (vgl. MünchKomm-BGB/Medicus, 4. Aufl., § 1004 Rdn. 45; Erman/Ebbing, BGB, 11. Aufl., § 1004 Rdn. 122). Hierzu genügt es - wie dargelegt - nicht, dass der Inanspruchgenommene Eigentümer oder Besitzer der Sache ist, von der die Störung ausgeht. Für die erforderliche Zurechnung der Beeinträchtigung ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vielmehr erforderlich, dass die Beeinträchtigung wenigstens mittelbar auf den Willen des Eigentümers oder Besitzers der störenden Sache zurückgeht (Senat, BGHZ 28, 110, 111; 90, 255, 266; 120, 239, 254; 122, 283, 284; Urt. v. 7. Juli 1995, V ZR 213/94, NJW 1995, 2633, 2634; Urt. v. 4. Februar 2005, V ZR 142/04, NJW 2005, 1366, 1368; BGH, Urt. v. 12. Februar 1985, VI ZR 193/83, NJW 1985, 1773, 1774; Urt. v. 18. April 1991, III ZR 1/90, WM 1991, 1609, 1610). Ob dies der Fall ist, kann nicht begrifflich, sondern nur in wertender Betrachtung von Fall zu Fall festgestellt werden. Entscheidend ist, ob es Sachgründe dafür gibt, dem Eigentümer oder Nutzer der störenden Sache die Verantwortung für ein Geschehen aufzuerlegen (Senat, BGHZ 142, 66, 69 f.; 155, 99, 105; vgl. auch Wenzel, NJW 2005, 241).

15 Das gilt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts unabhängig davon, ob der Beeinträchtigte die Beseitigung der Störung oder lediglich deren Duldung verlangt. Die Störereigenschaft des Inanspruchgenommenen gehört zu den unverzichtbaren Voraussetzungen eines auf § 1004 BGB gestützten Anspruchs (zu sonstigen auf Duldung der Beseitigung gerichteten Ansprüchen: MünchKomm-BGB/Medicus, 4. Aufl., § 1004 Rdn. 94).

16           bb) Das angefochtene Urteil erweist sich in diesem Punkt gleichwohl als richtig (§ 561 ZPO), da den Beklagten die Aufrechterhaltung der Beeinträchtigung des Eigentums der Klägerin zuzurechnen ist.

17           Allerdings kann den Beklagten als Mietern die Verantwortung für den - von ihnen nicht geschaffenen - baulichen Zustand der Wohnung nicht auferlegt werden. Eine Zurechnung der davon ausgehenden Beeinträchtigung kommt jedoch unter dem Gesichtspunkt in Betracht, dass sie die Beeinträchtigung willentlich aufrechterhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Beklagten rein passiv verhalten. Sie tragen nur insoweit zur Aufrechterhaltung des baulichen Zustands der Wohnung bei, als sie die aufgrund ihrer Sachherrschaft tatsächlich und im übrigen auch rechtlich gegebene Möglichkeit, die Störung durch den Eigentümer beseitigen zu lassen, nicht nutzen. Da dies ein bloßes Unterlassen darstellt, kann ihnen ihr Verhalten nur zugerechnet werden, wenn sie aus irgendeinem Rechtsgrund zur Duldung der Störungsbeseitigung verpflichtet sind (vgl. Senat, BGHZ 28, 110, 111; 41, 393, 397 f.; Urt. v. 7. Juli 1995, V ZR 213/94, NJW 1995 2633, 2634; Urt. v. 16. Februar 2001, V ZR 422/99, NJW-RR 2001, 1208). Das folgt aus dem allgemeinen Rechtsgrundsatz, wonach ein Unterlassen nur zu einer Haftung führen kann, wenn eine Pflicht zum Handeln - bzw. hier zur Duldung - besteht.

18           Eine Duldungspflicht besteht indessen. Wie das Berufungsgericht der Sache nach zutreffend erkannt hat, folgt sie daraus, dass die Beklagten ihr Besitzrecht an der Wohnung von dem Streithelfer ableiten und deshalb gegenüber Dritten, die dingliche Ansprüche in Bezug auf die Wohnung geltend machen, keine weitergehenden Rechte als der Streithelfer haben (vgl. Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., Nach § 13 Rdn. 4; Müller, ZMR 2001, 506, 510). Ebenso, wie ein Mieter die Wohnung gemäß § 985 BGB an den wahren Eigentümer herausgeben muss, wenn sie dem Vermieter nicht gehört und dieser auch nicht zur Ver-

mietung berechtigt ist (vgl. § 986 Abs. 1 BGB), beschränkt ein gegen den Vermieter gerichteter - mit dem Vindikationsanspruch des § 985 BGB eng verwandter (vgl. Staudinger/Gursky, BGB [2006], § 1004 Rdn. 1 f.) - Eigentumsstörungsanspruch aus § 1004 BGB das Recht des Mieters an dem ungestörten Besitz der Wohnung und verpflichtet ihn, die Beseitigung einer von der Wohnung ausgehenden Störung zu dulden. Ein solcher Anspruch steht der Klägerin hier zu. Der Streithelfer hat die baulichen Veränderungen seiner Wohnung, die das (Mit-)Eigentum der Klägerin beeinträchtigen, selbst veranlasst und ist daher nicht nur aufgrund der zwischen Wohnungseigentümern bestehenden Sonderverbindung, sondern auch als Handlungsstörer gemäß § 1004 Abs. 1 BGB zu deren Beseitigung verpflichtet. Dieser dingliche Anspruch der Klägerin gegen den Streithelfer begründet die Verpflichtung der Beklagten, den Rückbau zu dulden. Dass der Mietvertrag sie zur Nutzung der Wohnung in dem bestehenden Zustand berechtigt, führt zu keiner anderen Beurteilung. Der Vertrag wirkt nur schuldrechtlich, also lediglich in dem Verhältnis zwischen den Beklagten und dem Streithelfer (vgl. BGH, Urt. v. 18. Januar 1995, XII ZR 30/93, NJW-RR 1995, 715; Urt. v. 29. November 1995, XII ZR 230/94, NJW 1996, 714, 715).

19

3. Rechtsfehlerfrei und von der Revision auch nicht angegriffen nimmt das Berufungsgericht schließlich an, dass der Anspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB auf bloße Duldung der Beseitigung des beeinträchtigenden Zustands gerichtet sein kann (vgl. BayObLG NJW-RR 2002, 660). Eine solche beschränkte Inanspruchnahme kommt insbesondere in Betracht, wenn mehrere Störer für die Beeinträchtigung verantwortlich sind, da jeder Störer nur in dem Maße haftet, wie er in zurechenbarer Weise an der Beeinträchtigung mitwirkt (vgl. BGH, Urt. v. 3. Februar 1976, VI ZR 23/72, NJW 1976, 799, 800; Erman/Ebbing, BGB, 11. Aufl., § 1004 Rdn. 122; MünchKomm-BGB/Medicus, 4. Aufl., § 1004 Rdn. 75). Besteht der Beitrag des Besitzers - wie hier - nur darin, dass er sich kraft seiner Sachherrschaft der Beseitigung der Störung wi-

dersetzt, kann er deshalb – sofern er Störer ist - auf Duldung der Beseitigung in Anspruch genommen werden (vgl. Senat, BGHZ 41, 393, 398 f.; Staudinger/Gursky, BGB [2006], § 1004 Rdn. 118 u. 150; Westermann, Lehrbuch des Sachenrechts, 7. Aufl., S. 267; Larenz/Canaris, Schuldrecht BT II 2, 13. Aufl., S. 687; a.A. OLG München NZM 2003, 445).

III.

20 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 03.06.2005 - 3 O 474/04 -

KG Berlin, Entscheidung vom 21.03.2006 - 4 U 97/05 -