

65. Erstreckt sich die Miete von Geschäftsräumen in einer Großstadt auch auf die Außenwände der gemieteten Räume? Kann der Mieter den zu Reklamezwecken ergriffenen Besitz der Außenflächen durch Selbsthilfe und Besitzstörungsklage gegenüber anderen Mietern geltend machen?

BGB. §§ 858 flg.

V. Zivilsenat. Ur. v. 26. Oktober 1912 i. S. der offenen Handelsgesellschaft Gebr. Th. (Kl. u. Widerbekl.) w. G. (Bekl. u. Widerkl.).  
Rep. V. 204/12.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die klagende Handelsgesellschaft hat in einem Hause der L. Straße in B. zum Betriebe ihres Handelsgewerbes einen im Erdgeschoß liegenden Laden gemietet. Mieter der darüber im ersten Stockwerk befindlichen Geschäftsräume ist der Beklagte, der dort unter der Firma G. ein Geschäft mit Kaffee, Tee und Maschinen betreibt. Dieser hat an der Außenseite des Wandpfeilers, der sich zwischen zwei Fenstern seiner Geschäftsräume über der Firmenaufschrift der Klägerin befindet, seit längerer Zeit eine in die Straße hineinragende Lichtreklame angebracht, ein rundes Schild, das im Kranze weißer und roter Glühbirnen eine gemalte Kaffeemaschine zeigt. Anfang Oktober 1911 ließ auch die Klägerin an demselben Pfeiler, dicht unterhalb der Lichtreklame des Beklagten, oberhalb ihres Firmenschildes als Lichtreklame einen 1 m hohen und 1,43 m in die Straße hineinragenden Kasten anbringen, der in leuchtenden Glühbirnen abwechselnd die Worte „Gebr. Th.“ und „Cafes“ zeigt. Der Kasten verdeckte einen Teil der Schaufenster des Beklagten und beeinträchtigte nach dessen Behauptung durch seine Leuchtkraft die Lichtreklame des Beklagten. Dieser erwirkte am 25. Oktober 1911 eine einstweilige Verfügung des Landgerichts gegen die Hauseigentümer, wodurch er ermächtigt wurde, die Lichtreklame der Klägerin durch einen Gerichtsvollzieher entfernen zu lassen. Dies geschah, ohne daß die Klägerin zugezogen war, am 31. Oktober 1911 unter Widerspruch der Klägerin.

Die Klägerin hat darauf eine Besitzstörungsklage mit dem Antrag erhoben, der Beklagte solle verurteilt werden, die Lichtreklame wieder anzubringen und sich jeder weiteren Störung der Klägerin bei Strafe zu enthalten. Der Beklagte hat Widerklage erhoben und beantragt:

1. der Klägerin und ihren Gesellschaftern bei Strafe zu untersagen, an der Außenwand des Hauses, oberhalb der Unterlante der Fenster des ersten Stockwerks, die abgenommene oder

eine andere Lichtreklame anbringen zu lassen, ihr auch aufzugeben, sich jeder weiteren Störung des Beklagten in der Benutzung jenes Teiles der Außenwand zu Reklamazwecken zu enthalten,

2. festzustellen, daß der Klägerin aus der durch den Gerichtsvollzieher bewirkten Abnahme des Reklamekastens ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten, wie sie sich dessen gerühmt, nicht zustehe.

Der Beklagte machte geltend, die Klägerin habe ihren Besitz durch verbotene Eigenmacht, heimlich und ohne seinen Willen, erlangt, deshalb habe nicht sie, sondern nur er auf Besitzschutz Anspruch.

Das Landgericht, das der Ansicht war, jede der Parteien habe nur Besitz an ihrem eigenen Reklamekasten gehabt, der Besitz an der Außenfläche des Hauses aber habe allein den Hauseigentümern zugestanden, hat wegen Störung der Klägerin im Besitze des Reklamekastens nach dem Klagantrag erkannt und die Widerklage abgewiesen. Das Kammergericht dagegen hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abgewiesen und den Widerklaganträgen (zu 1 unter Weglassung der Einzelgesellschafter) stattgegeben. Die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

... „Was die Legitimation für den Besitzstreit anlangt, so hatte die Klägerin in der Vorinstanz Bedenken gegen die Hereinziehung der einzelnen Gesellschafter in den ersten Widerklagantrag erhoben, obwohl sie selbst in erster Instanz die Gesellschafter als mitklagend bezeichnet hatte. Der Berufungsrichter hat diese Mitbelangung, weil in der Belangung der offenen Handelsgesellschaft mitenthalten, als überflüssig erachtet und durch Weglassung der Gesellschafter das Bedenken erledigt. Dies wird von keiner Seite angefochten. Die Legitimation der klagenden offenen Handelsgesellschaft für den Besitzstreit aber ist unbedenklich (vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 15 S. 128 flg.).

In der Sache selbst hat der Berufungsrichter die Annahme des Landgerichts, daß es sich um den Besitz des Reklamekastens handle, mit Recht mißbilligt, und die entscheidende Frage, ob und welcher der Parteien der Besitz an der zur Anbringung der Lichtreklame benutzten Außenwand des in Rede stehenden Geschäftshauses zustand,

eine andere Lichtreklame anbringen zu lassen, ihr auch aufzugeben, sich jeder weiteren Störung des Beklagten in der Benutzung jenes Teiles der Außenwand zu Reklamezwecken zu enthalten,

2. festzustellen, daß der Klägerin aus der durch den Gerichtsvollzieher bewirkten Abnahme des Reklamekastens ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten, wie sie sich dessen gerühmt, nicht zustehe.

Der Beklagte machte geltend, die Klägerin habe ihren Besitz durch verbotene Eigenmacht, heimlich und ohne seinen Willen, erlangt, deshalb habe nicht sie, sondern nur er auf Besitzschutz Anspruch.

Das Landgericht, das der Ansicht war, jede der Parteien habe nur Besitz an ihrem eigenen Reklamekasten gehabt, der Besitz an der Außenfläche des Hauses aber habe allein den Hauseigentümern zugestanden, hat wegen Störung der Klägerin im Besitze des Reklamekastens nach dem Klageantrag erkannt und die Widerklage abgewiesen. Das Kammergericht dagegen hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abgewiesen und den Widerklageanträgen (zu 1 unter Weglassung der Einzelgesellschafter) stattgegeben. Die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

... „Was die Legitimation für den Besitzstreit anlangt, so hatte die Klägerin in der Vorinstanz Bedenken gegen die Hereinziehung der einzelnen Gesellschafter in den ersten Widerklageantrag erhoben, obwohl sie selbst in erster Instanz die Gesellschafter als mitklagend bezeichnet hatte. Der Berufungsrichter hat diese Mitbelangung, weil in der Belangung der offenen Handelsgesellschaft mitenthalten, als überflüssig erachtet und durch Weglassung der Gesellschafter das Bedenken erledigt. Dies wird von keiner Seite angefochten. Die Legitimation der klagenden offenen Handelsgesellschaft für den Besitzstreit aber ist unbedenklich (vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 15 S. 128 flg.).

In der Sache selbst hat der Berufungsrichter die Annahme des Landgerichts, daß es sich um den Besitz des Reklamekastens handle, mit Recht mißbilligt, und die entscheidende Frage, ob und welcher der Parteien der Besitz an der zur Anbringung der Lichtreklame benutzten Außenwand des in Rede stehenden Geschäftshauses zustand,

abweichend von dem Landgerichte beantwortet. Im Anschluß an ein Urteil des 14. Zivilsenats des Kammergerichts vom 24. September 1900 (Rechtspr. der OLG. Bd. 2 S. 32; vgl. auch das Urteil des 2. Senats vom 4. Dezember 1900, das. Bd. 3 S. 26) hat der Vorderichter angenommen, daß bei Geschäftshäusern, wie sie hier in Frage stehen, die Miete von Geschäftsräumen, mögen sie nun im Erdgeschoß oder in den oberen Stockwerken liegen, beim Mangel besonderer Vertragsbestimmungen regelmäßig auch die Außenwand des Hauses mitumfaßt; und zwar soweit die Wand den gemieteten Räumen entspricht und sich zu Reklamezwecken eignet, in den oberen Stockwerken in einer Erstreckung von der Unterlante der Fenster bis zur Unterlante der darüber befindlichen Fenster. Diese auf die Verkehrsitte gegründete Annahme ist unbedenklich und hat sowohl in der Rechtslehre, vgl. Niendorff, Mietrecht, 9. Aufl. S. 221 (§ 31 b), auch S. 115, 140; Mittelstein, Miete, 2. Aufl. S. 83 (§ 18 Anm. 34) und 141 (§ 30 Anm. 10, 11),

als auch in der Rechtsprechung des Reichsgerichts, Urteil des IV. Zivilsenats vom 19. April 1905, Jur. Wochenschr. S. 367 Nr. 5,

Anerkennung gefunden. Daraus aber ergibt sich die Möglichkeit eines Mietbesitzes an den in Frage stehenden Wandteilen.

Vgl. noch Niendorff a. a. O. S. 255 (36<sup>a</sup>); Mittelstein a. a. O. S. 541, 544, 545 (§ 108 Biff. 4 bis 7); Bland und Turnau-Förster zu § 365 BGB.

Im vorliegenden Falle hatte nach der weiteren unbedenklichen Annahme des Berufungsrichters der Beklagte auch Besitz an den Außenflächen seiner Geschäftsräume erlangt. Sofern man diese Besitzergreifung nicht schon in der Besitznahme der Geschäftsräume erblicken will, ist sie nach der zutreffenden Annahme des Berufungsrichters jedenfalls in der Anbringung der Lichtreklame des Beklagten an seinem Außenseiler zu finden. Hatte aber der Beklagte den Besitz, so ist es nicht rechtsirrtümlich, wenn der Berufungsrichter in der Anbringung der klägerischen Lichtreklame an demselben Außenseiler eine Störung des Besitzes des Beklagten gefunden und gegenüber der verbotenen Eigenmacht der Klägerin den Beklagten, ohne Rücksicht auf die nur dem Hauseigentümer gegenüber erzielte einstweilige Verfügung, sowohl zur Selbsthilfe (§§ 858, 859 BGB.) als

auch zur Bestklage (§ 862 BGB.) für berechtigt erachtet hat. Daraus ergab sich nach §§ 858 Abs. 2, 862 Abs. 2 BGB. die Abweisung der Klage und, da die Besorgnis weiterer Störungen nicht ungerechtfertigt war, nach § 862 Abs. 1 a. a. O. die Verurteilung der Klägerin auf die in dem ersten Widerklagantrag erhobene Unterlassungsklage.

Auch die auf den zweiten Widerklagantrag getroffene negative Feststellung ist sachlich unbedenklich. Ihre prozessuale Zulässigkeit war, da eine Revisionsrüge in dieser Beziehung nicht erhoben ist, nicht zu prüfen.“