



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 65 S 396/14
11 C 71/14 Amtsgericht
Köpenick

verkündet am :
■■■■■ , Justizbeschäftigte

13.03.2015

In dem Rechtsstreit

1. ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ,
2. ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ,

beide ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ,

Kläger, Widerbeklagte und Berufungskläger,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ,-

g e g e n

1. ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
2. ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
3. ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ,

sämtlich ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ,

Beklagte, Widerkläger und Berufungsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ,-

hat die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 27.02.2015 durch die Richterin am Landgericht ■■■■■■■■ als Einzelrichterin

f ü r R e c h t e r k a n n t :

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Köpenick vom 14.08.2014 - 11 C 71/14 - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:**I.**

Auf die Darstellung des Tatbestands wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.

II.

Die gemäß §§ 511ff. ZPO zulässige Berufung ist nur teilweise erfolgreich.

Sie rechtfertigt nur in Bezug auf die Widerklage eine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO. Die Beklagten haben keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der beiden Kellerräume, § 546 BGB.

Denn die Kläger haben ein fortbestehendes Recht zum Besitz an diesen Räumlichkeiten. Diese gehören zur Mietsache. Zwar ist im Mietvertrag nicht aufgeführt, dass zur Wohnung die jetzt innegehaltenen Kellerräume gehören. Jedoch haben die Kläger dargelegt, dass die beiden Kellerräume bei Anmietung der Wohnung zu ihr gehörten, mit der Wohnung mit übergeben wurden und zudem der Stromanschluss für die Kellerräume in die Stromanlage der Wohnung eingebunden war. Dieses haben die Beklagten und Widerkläger nicht hinreichend bestritten. Auch nach ihrem Vorbringen sollten vermierterseits die Keller bei dem Modernisierungsvorhaben im Jahr 2004 in die Stromversorgung der dazugehörigen Wohnung eingebunden werden. Das impliziert aber das beiderseitige Verständnis, dass die in die Stromanlage der jeweiligen Wohnung eingebundenen Kellerräume nicht nur unverbindlich zur Nutzung überlassen wurden, sondern Bestandteil der jeweiligen Mietsache sein und zur Wohnung gehören sollten. Sind die Keller aber Bestandteil der Mietsache, dann steht den Klägern ein aus dem Mietverhältnis resultierendes Recht zum Besitz im Sinne von § 986 Abs. 1 BGB gemäß § 535 Abs. 1 S. 1 BGB zur Seite.

Dass und inwieweit die Stromanbindung ohne großen Aufwand wieder getrennt werden kann, ist für die Beurteilung, ob die Kellerräume nach dem beiderseitigen Verständnis von Vorvermieter und Mieter zur Mietsache gehören, unerheblich. Wollte sich der Vermieter tatsächlich offen halten, über die Kellerräume anders zu verfügen, wären auch unkompliziert andere Möglichkeiten gegeben, die Kellerräume mit Strom zu versorgen und deren Verbrauch einzeln zu erfassen, um die Kosten den Verursachern aufzuerlegen.

Im Übrigen ist die Berufung allerdings ohne Erfolg.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erstattung ihnen angefallener Rechtsanwaltskosten für die Zurückweisung einer Abmahnung durch die Beklagten.

Die Abmahnung der Beklagten war bereits nicht pflichtwidrig. Die Abmahnung war nicht zu Unrecht erfolgt. Für eine gewerbliche Nutzung der Wohnung sprach bereits die Außenwerbung am Briefkasten der Kläger. Die Nutzung als postalische Adresse genügt schon für eine entsprechende Annahme. Die Entgegennahme von Post stellt jedenfalls einen - wenn ggf. auch geringfügigen - Teil der Tätigkeit des Gewerbes des Klägers dar. Diese Außenwerbung stellt die vom Vermieter grundsätzlich nicht hinzunehmende Außenwirkung her.

Zudem hat der Mieter - anders als ein Arbeitnehmer gegenüber dem Arbeitgeber - gegenüber dem Vermieter keinen Anspruch auf Unterlassung oder Rücknahme einer Abmahnung, ebenso wie er im Rechtsstreit keinen Anspruch auf Feststellung darüber hat, dass eine Abmahnung zu Unrecht erfolgt sei. Der BGH hat sich auch damit auseinandergesetzt, weshalb eine Abweichung im Mietrecht zur arbeitsrechtlichen Praxis gerechtfertigt ist. Die ausgeprägten Fürsorgepflichten des Arbeitgebers und die damit einhergehende persönlichkeitsrechtliche Pflichtenbindung finden sich im Mietrecht nicht in annähernder Weise und gebieten deshalb keine Übertragung der diesbezüglichen arbeitsrechtlichen Rechtsprechung auf das Mietrecht. Auch wenn die zutreffenden Ausführungen des Bundesgerichtshofs in dem bereits vom Amtsgericht zitierten Urteil recht kurz sind, ergibt sich kein Anhaltspunkt dafür, dies hier anders zu bewerten. Die Vertragsbeziehungen zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber sind wesentlich verschieden zu dem Mietverhältnis über Wohnraum. Der Arbeitnehmer schuldet dem Arbeitgeber seine aufgrund seiner Fähigkeiten und Fertigkeiten ermöglichten Arbeitsleistungen, seine vertragliche Schuld hängt deshalb wesentlich von seiner Persönlichkeit und Arbeitskraft ab und deren Bewertung ist deshalb wesentlich für die Ansprüche des Arbeitnehmers gegenüber dem Arbeitgeber. Eine derartige Verknüpfung mit der Persönlichkeit des Mieters, seinen Fähigkeiten und Fertigkeiten, stellt das Mietverhältnis unverkennbar nicht her. Der Mieter schuldet im Wesentlichen die Bezahlung der Miete.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 und 713 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO.

Revisionsgründe gemäß § 543 Abs. 2 ZPO sind nicht ersichtlich. Die hier betroffenen Rechtsfragen beschränken sich auf den gegebenen Fall und haben keine darüber hinausgehende Bedeutung grundsätzlicher Art.

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■