



## Amtsgericht Mannheim

### Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

- Verfügungskläger -

Prozessbevollmächtigte:  
gegen

- Verfügungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigter:

wegen einstweiliger Verfügung

hat das Amtsgericht Mannheim durch den Richter am Amtsgericht (weiterer aufsichtsführender Richter) Dr. Deppenkemper am 07.08.2020 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 03.08.2020 für Recht erkannt:

1. Der Verfügungsbeklagte wird **im Wege der einstweiligen Verfügung** verurteilt, dem Verfügungskläger die Wohnung X in 68167 Mannheim herauszugeben und ihm die hierfür erforderlichen Schlüssel zu übergeben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Verfügungskläger 10% und der Verfügungsbeklagte 90% zu tragen.

## Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.010,98 € festgesetzt.

## Tatbestand

Der Verfügungskläger begehrt Wiedereinsetzung in den Besitz einer Wohnung sowie Rücktransport seiner Möbel in diese.

Der Verfügungskläger ist aufgrund Mietvertrags vom 04.03.1986 Mieter der Wohnung in XX Mannheim, 4. OG rechts. Ab Mai 2020 zahlte er 4,03 € pro Quadratmeter für seine 82,94 qm große Wohnung. Der Verfügungsbeklagte wurde am 19.07.2019 Eigentümer des Hauses. Er ist der Vermieter.

Ende Oktober 2019 kündigte der Verfügungsbeklagte Modernisierungsmaßnahmen an. Da der Verfügungskläger während dieser in der Wohnung nicht verbleiben konnte, einigten sich die Parteien darauf, dass der Verfügungskläger für die Dauer der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in eine vom Antragsgegner bereitgestellte Ersatzwohnung (XX) zieht (vgl. AG Mannheim XX Anl. K 34: „nachfolgende Regelung zur Unterkunft des Mieters XX während der Zeit der Modernisierungsmaßnahmen“). Der Verfügungskläger willigte darin nicht sofort ein und wies darauf hin, dass er unter einer besonderen sozialen Härte leiden würde, erklärte sich jedoch dann doch damit einverstanden.

Für die Einlagerung der Möbel mietete der Verfügungsbeklagte eine Garage an. Am Tag des Umzugs in die Ersatzwohnung, am 27.01.2020, übergab der Verfügungskläger dem Verfügungsbeklagten ein Schlüssel zur Wohnungstür, ein Schlüssel zur Hauseingangstür sowie ein Schlüssel zum Keller, damit mit den Modernisierungsarbeiten in der Wohnung begonnen werden könne (vgl. AG Mannheim XX Anl. K 38). Zwei weitere Schlüssel zum Schloss an der Wohnungstür, ein weiterer Schlüssel zur Hauseingangstür sowie ein weiterer Schlüssel zur Kellertür verblieben beim Verfügungskläger, die er weiterhin hat.

Mit Schreiben vom 29.01.2020 kündigte der Verfügungsbeklagte das Mietverhältnis außerordentlich, hilfsweise fristgerecht. Daraufhin reichte der Verfügungsbeklagte unter dem 03.03.2020 einen Antrag auf Prozesskostenhilfe für eine Klage ein mit der er begehrt festzustellen, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über die Wohnung in der XX gemäß Mietvertrag vom 04.03.1986 fortbesteht und nicht durch die fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung vom 29.01.2020 beendet worden ist. Das Verfahren läuft am Amtsgericht Mannheim unter dem Aktenzeichen XX. In diesem Verfahren ging dem hiesigen Verfügungsbeklagten der Prozesskostenhilfeantrag nebst Klageentwurf zu; mit Schriftsatz vom 24.06.2020 beantragte er mit Hinweis auf die Kündigung vom 29.01.2020, den Antrag auf Prozesskostenhilfe zurückzuweisen.

Gemäß Modernisierungsankündigung sollten die Modernisierungsarbeiten Mitte Mai 2020 beendet sein. Mit Schreiben vom 28.04.2020 teilte der Verfügungsbeklagte jedoch mit, dass sich die Fertigstellung der Wohnungen auf Grund der Corona-Pandemie verzögert habe und er nunmehr von einer Beendigung der Arbeiten Ende September/Ende Oktober 2020 ausgehe. Die mit der GBG Mannheim für die Zwischenzeit geschlossene Nutzungsvereinbarung über die Ersatzwohnung habe er bis zum 31. Oktober 2020 verlängert.

Mit Schreiben vom 05.07.2020 verlangte der Verfügungskläger vom Verfügungsbeklagten ihm bis zum 15.07.2020 einen Termin in der 30. Kalenderwoche dieses Jahres zu benennen, in dem er die Wohnung in Augenschein nehmen könne und dem Antragssteller in diesem Termin die dem Antragsgegner am 27.01.2020 zwecks Modernisierung überlassenen Schlüssel, bzw. falls neue Schlösser zur Wohnung und im und am Anwesen (Hauseingangstür, Kellertür, Briefkasten) angebracht wurden, diese auszuhändigen. Der Verfügungsbeklagte antwortete hierauf nicht, auch nicht am 21.07.2020 bei einem persönlichen Aufeinandertreffen am Anwesen XX in Mannheim, sondern verwies auf ein Schreiben seines Anwalts. Der Aufforderung des Verfügungsklägers, ihm den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren und ihm die Schlüssel für die zwischenzeitlich im Rahmen der Modernisierung ausgetauschten Schlösser an der Haustür und der Wohnungseingangstür auszuhändigen, entsprach der Verfügungsbeklagte nicht. Hintergrund ist, dass der Verfügungsbeklagte aus dem Anwesen XX ein „XX“ machen und Wohnungen des Anwesens in möblierter Form zimmerweise an Studenten und Berufspendler vermieten möchte, um damit eine höhere Rendite zu erzielen.

Der Verfügungskläger **beantragt**:

1. Der Antragsgegner hat dem Antragsteller den Besitz an der Wohnung XX in 68167 Mannheim wieder einzuräumen und ihm die hierfür erforderlichen Schlüssel zu übergeben sowie zuvor zwecks Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ausgelagerte Möbel wieder in die Wohnung XX zu verbringen.
2. Der Antragsteller ist berechtigt, sich durch einen Gerichtsvollzieher in den Besitz einweisen zu lassen.
3. Dem Antragsgegner wird angedroht, dass im Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 250.000,00 gegen ihn festgesetzt wird.

Der Verfügungsbeklagte **beantragt**,

die Klage zurückzuweisen.

Der Verfügungsbeklagte behauptet, die streitgegenständliche Wohnung sei bereits mit Mietvertrag vom 03.07.2020 ab dem 01.08.2020 an Dritte vermietet und die Wohnung an die Mieter am 28.07.2020 übergeben worden.

Er ist der Ansicht, dem Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes stünde entgegen, dass seine außerordentliche Kündigung rechtmäßig sei und dass ihm die Einräumung des Besitzes und die Überlassung der Wohnung aufgrund der Weitervermietung unmöglich geworden sei. Zudem sei der Verfügungskläger seit seinem Auszug nicht mehr unmittelbarer Besitzer der Wohnung gewesen und könne der einstweilige Rechtsschutz unzulässig sein, wenn der Dritte wie hier seinen Besitz redlich erlangt habe, also rechtmäßiger Besitzer der Mietsache sei, und nicht zur Herausgabe der Sache bereit sei.

Die Akten AG Mannheim XX wurden beigezogen.

Zur Ergänzung wird auf die Schriftsätze und Schreiben der Parteien nebst Anlagen sowie die Verfahrensakte im Übrigen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist überwiegend begründet.

### I.

Der Verfügungskläger hat gegen den Verfügungsbeklagten einen Anspruch auf Verschaffung des Besitzes an der Wohnung XX in 68167 Mannheim und Übergabe der dafür erforderlichen Schlüssel gem. § 861 BGB.

1. Der Verfügungskläger war bis zum Austausch der Türen nebst Schlüsseln unmittelbarer Besitzer der streitgegenständlichen Wohnung. Nach allgemeiner und zutreffender Ansicht ist grundsätzlich der, der einen Wohnungsschlüssel besitzt, (Mit-)Besitzer der Wohnung (BGH v. 20.12.2001 - IX ZR 401/99, juris Rn. 14; OLG Köln v. 21.02.1997 - 19 U 168/96, juris Rn. 4; LG Düsseldorf v. 13.09.2016 - 7 O 302/15, juris Rn. 26; jurisPK-BGB/Gies, 9. Aufl., § 854 BGB (Stand: 01.07.2020); das gilt selbst dann, da es um die tatsächliche Sachherrschaft geht, wenn der Schlüssel heimlich zurückbehalten worden wäre (so schon RGZ 103, 100, 101).
  - a) Der Anspruch aus § 861 BGB steht demjenigen zu, der bis zur Verübung der verbotenen Eigenmacht Besitzer war. Das ist in erster Linie der unmittelbare Besitzer, unabhängig davon ob es sich um den Eigen- oder Fremdbesitzer oder um den berechtigten oder unberechtigten Besitzer handelt. Der Mitbesitzer kann die Wiedereinräumung von Mitbesitz verlangen. Entzieht ein Mitbesitzer einem anderen Mitbesitzer derselben Sache dessen Mitbesitz, gelten die §§ 858 ff. BGB uneingeschränkt (OLG Düsseldorf Urt. v. 20.3.2017 – 9 U 159/16, BeckRS 2017, 134476 Rn. 23; BeckOGK/Götz, 1.7.2020, BGB § 866 Rn. 48).

- b) Unstreitig war der Verfügungskläger bis Anfang 2020 berechtigter und unmittelbarer Besitzer der streitgegenständlichen Wohnung. Diesen Besitz hat er nach der maßgeblichen Verkehrsanschauung (Staudinger/Gutzeit, 2018, BGB § 856 Rn. 5) auch nicht dadurch verloren, dass er zeitweise in eine Ersatzwohnung zog und von mehreren Schlüsseln einen Schlüssel zur Haus- und Wohnungseingangstür dem Verfügungsbeklagten übergab.
- c) Dieser Besitz wäre nach § 856 I BGB nur dann vor dem Austausch der Schlösser der Türen durch den Verfügungsbeklagten beendet, wenn er die tatsächliche Gewalt über die Sache aufgab oder in anderer Weise verloren hätte. Räumt der Besitzer dem Dritten Mitbesitz einräumt, behält aber seinerseits ebenfalls Mitbesitz, liegt eine Besitzbeendigung nach § 856 I BGB nicht vor (BeckOGK/Götz, a.a.O., § 856 Rn. 15).

So liegt der Fall hier. Der Mieter, der aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung nur zeitweise in eine Ersatzwohnung, vom Verfügungsbeklagten selbst als „Drehscheibenwohnung“ bezeichnet, zieht (vgl. AG Mannheim 12 C 1928/20 Anl. K 19, Anl. K 29 und K 35), sich den Rücktransport der Möbel zusichern lässt und wenigstens auch Schlüssel zu den Zugangstüren behält, hat eine gelockerte, aber nicht beendeter tatsächliche Sachherrschaft. Denn weder hat er den Willen, seinen Besitz (vollständig) aufzugeben (dazu MüKoBGB/Schäfer, 8. Aufl. 2020, BGB § 856 Rn. 3), noch verliert er, solange er durch passende Schlüssel Zugang zur Wohnung behält, die tatsächliche Zugangsmöglichkeit. Das erhellt auch die Rechtsprechung zur § 546 BGB, wonach ein Mieter die Wohnung nur dann geräumt und zurückgegeben hat, wenn er sämtliche Schlüssel zu ihr zurückgegeben hat. Ohne Rückgabe der Schlüssel findet nämlich grundsätzlich ein Besitzübergang nicht statt, da der Inhaber des Schlüssels meist auch die Sachherrschaft über die Mietsache hat (Schmidt-Futterer/Streyll, 14. Aufl. 2019, BGB § 546 Rn. 34). Entsprechend ist Musterfall einer Besitzverschaffung im Wege der sog. Berliner Räumung (vgl. § 885 ZPO), dass der Gerichtsvollzieher die Besitzverschaffung an den Vermieter bewirkt, indem er ihm die Schlüssel zur Wohnung übergibt (Gramlich/Gramlich, 15. Aufl. 2019, ZPO § 885a Rn. 1).

- d) Im Übrigen wäre die Verhinderung allenfalls vorübergehend im Sinne von § 856 II BGB, da wahrscheinlich war, dass der Verfügungskläger die (vollständige) tatsächlichen Gewalt wiedererlangen würde (vgl. OLG Düsseldorf Ur. v. 20.3.2017 – 9 U 159/16, BeckRS 2017, 134476 Rn. 19). So besteht der Besitz an einer im Winter unzugänglichen Bergwiese fort, obwohl die Gewaltausübung monatelang unmöglich ist (Staudinger/Gutzeit, 2018, BGB § 856 Rn. 22). Gleiches gilt bei einer vorübergehenden Beschlagnahme einer Wohnung durch eine Besatzungsmacht (LG Köln MDR 1951, 356, 357; Staudinger/Gutzeit, a.a.O., Rn. 24).

2. Der Verfügungsbeklagte hat dem Verfügungskläger durch verbotene Eigenmacht (§ 858 BB) den Besitz entzogen.

Beim Besitz von Räumen liegt ein Eingriff etwa dann vor, wenn der Zugang des Besitzers zu den Räumen erschwert oder vereitelt wird oder wenn in anderer Form in einer den Besitzer behindernden Weise auf die Mieträume eingewirkt wird (BGH Urte. v. 06. Mai 2009 – XII ZR 137/07, juris Rn. 26).

Das hat der Verfügungsbeklagte hier getan, indem er die Schlösser nebst Zugangstüren auswechselte (allgemeine Ansicht, vgl. BGH, a.a.O., Rn. 33; OLG Celle DGVZ 1999, 75, 76; OLG Düsseldorf BB 1991, 721; ZMR 1994, 163; OLGR 2009, 91; Urte. v. 20.3.2017 – 9 U 159/16, BeckRS 2017, 134476 Rn. 22; OLG Karlsruhe NZM 2005, 542; LG Berlin NZM 2010, 579; LG Köln NJWE-MietR 1996, 269; BeckOK BGB/Fritzsche, 54. Ed. 1.5.2020, BGB § 858 Rn. 8.1; MüKoBGB/Schäfer, 8. Aufl. 2020, BGB § 858 Rn. 11; Staudinger/Gutzeit, 2018, BGB § 858 Rn. 46; Horst/Popiel in: Lützenkirchen, Anwalts-Handbuch Mietrecht, 6. Aufl. 2018, K II Rn. 200; vgl. auch OLG Frankfurt NJOZ 2019, 1306 Rn. 19).

Der Vermieter darf einen (angenommenen) Herausgabeanspruch gegen den Mieter – beispielsweise nach wirksamer Kündigung des Mietvertrages – nicht eigenmächtig durchsetzen. Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung oder sonstiger vermieteter Räume durch den Vermieter stellen jedenfalls solange, wie der Mieter seinen an den Räumen bestehenden Besitz nicht erkennbar aufgegeben hat, eine verbotene Eigenmacht (und zugleich eine unerlaubte Selbsthilfe i.S.v. § 229 BGB) dar (BGH NJW 2010, 3434 Rn. 9 mit Rn. 14; BeckOGK/Götz, a.a.O., § 858 Rn. 55.25). Das gilt nach allgemeiner, wohl unbestrittener Auffassung selbst dann, wenn das Mietverhältnis wirksam gekündigt und dadurch ein vertragliches Besitzrecht des Mieters entfallen ist. Auch in diesen Fällen ist der Vermieter verpflichtet, sich einen Räumungstitel zu verschaffen und zwecks rechtmäßiger Besitzverschaffung aus diesem im Wege der Zwangsvollstreckung vorzugehen (BGH NJW-RR 2004, 493, 494; NJW 2010, 3434 Rn. 9; OLG Karlsruhe ZInsO 2014, 2172).

3. Der Besitz des Verfügungsbeklagten an den Wohnräumen ist dem Verfügungskläger gegenüber fehlerhaft, auch wenn die Verfügungsbeklagte den unmittelbaren Besitz auf eine Nachmieterin weiterübertragen habe, wie er behauptet. Denn der Verfügungsbeklagte hätte auch im Falle der Weitervermietung der Räume weiterhin mittelbaren Besitz an diesen (§ 868 BGB; vgl. OLG Celle ZMR 2008, 288; OLG Frankfurt NJOZ 2019, 1306 Rn. 22). Der Anspruch gem. § 861 BGB auf Wiedereinräumung des Besitzes wegen verbotener Eigenmacht kann sich auch gegen den mittelbaren Besitzer richten (OLG Köln, Beschl. v. 09. August 1995 – 19 U 296/94, juris Rn. 6); er geht in diesem Fall auf die Verschaffung des mittelbaren Besitzes gem. § 870 BGB (OLG Celle,

Beschl. v. 13. August 2007 – 2 W 71/07, juris Rn. 3). Dem stünde auch nicht entgegen, wenn der Verfügungskläger nach wirksamer Kündigung des Mietverhältnisses nicht mehr zum Besitz an den Mieträumen berechtigt wäre, da die Frage dieser Berechtigung für das Bestehen eines Anspruchs aus § 861 BGB auf Wiedereinräumung des widerrechtlich entzogenen Besitzes gerade ohne Bedeutung ist. Die gesetzlichen Vorschriften haben den Zweck, solch eigenmächtiges Vorgehen zu untersagen und zu verhindern. Dies gilt auch, wenn das eigenmächtige Verhalten in der Besitzübertragung eines Mitbesitzers liegt (OLG Frankfurt NJOZ 2019, 1306 Rn. 24).

4. Die Wiedereinräumung des Besitzes ist der Beklagte auch nicht unmöglich.

a) Ein Fall des § 275 I BGB liegt nicht vor, da nicht erkennbar ist, dass der Beklagten die Wiedereinräumung des Besitzes unmöglich ist.

Rechtliche Unmöglichkeit liegt vor, wenn der Erbringung der geschuldeten Leistungen unüberwindbare rechtliche Hindernisse entgegenstehen (BeckOGK/Riehm, 1.2.2020, BGB § 275 Rn. 110). Eine Unmöglichkeit kann daher nicht bereits angenommen werden, wenn die Wohnung inzwischen anderweitig vermietet ist, sondern erst dann, wenn der Vermieter beweist, dass er die Verfügungsmacht über die Wohnung nicht mehr erlangen kann, sei es durch Kündigung oder eine Abstandzahlung (Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, BGB § 573 Rn. 90c; auch BGH NJW 1988, 699, 700).

b) Auch ein Fall des § 275 II BGB liegt nicht vor.

1) Nach § 275 II BGB kann der Schuldner die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der in einem groben Missverhältnis zum Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Voraussetzung ist hier, anders als nach § 275 I BGB, daher kein unüberwindbares Leistungshindernis, sondern ein solches, welches zwar eigentlich überwindbar ist, dessen Überwindung aber dem Schuldner nicht zugemutet werden kann, weil sie wirtschaftlich vollkommen sinnlos wäre. Diese Regelung greift den Gedanken der „Opfergrenze“ auf und soll in erster Linie verhindern, dass Ressourcen dadurch verschwendet werden, dass der Gläubiger auf einer exorbitant teuren Naturalerfüllung besteht, der bei ihm nur ein im Verhältnis zum Leistungsaufwand geringfügiger Vorteil gegenübersteht. Dabei bestehen allerdings hohe Anforderungen an die Opfergrenze (vgl. BGH NJW-RR 1991, 204, 205; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, a.a.O., BGB § 535 Rn. 250). Und nach § 275 II 2 BGB ist zusätzlich „bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengungen [...] auch zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat.“ Der Schuldner soll nicht davon profitieren können, dass er selbst die

Leistungserschwerung in zu vertretender Weise herbeigeführt hat (BeckOGK/Riehm, 1.2.2020, BGB § 275 Rn. 200).

- 2) Die Voraussetzungen einer solchen sog. wirtschaftlichen Unmöglichkeit stehen nicht fest. Es fehlt dazu an substantiiertem Vortrag und Beweis des Verfügungsbeklagten (vgl. OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, 137, 138).

Aus dem bestrittenen Vortrag des Verfügungsbeklagten ergibt sich nur, er habe die Wohnung an Dritte weitervermietet und übergeben. Er hat nichts dazu vorgetragen, welche Verhandlungen er mit dem Nachmieter geführt hat, damit er, gegebenenfalls gegen eine Abstandszahlung, wieder in den Besitz der Wohnung gelangen kann (vgl. OLG Frankfurt NJOZ 2019, 1306 Rn. 26; BeckOGK/Riehm, a.a.O., § 275 Rn. 221). Denn gemäß § 275 II 2 BGB und S. 1 BGB wären von der Beklagten ganz erhebliche Anstrengungen zu erwarten, da er vorsätzlich und offensichtlich rechtswidrig gehandelt hat (AG München Endurteil v. 27.6.2017 – 461 C 9942/17, BeckRS 2017, 148339 Rn. 50). Bei der Frage, welche Anstrengungen dem Verfügungsbeklagten zumutbar sind, ist, wie dargelegt, zu berücksichtigen, dass er planvoll und sehenden Auges mittels verbotene Eigenmacht den Besitz entzog, obgleich er wusste, dass der Verfügungsbeklagte Härtegründe anführte und unbedingt in seine Wohnung zurückkehren wollte. Der in den Verhandlungen mit dem Verfügungskläger wenigstens seit Ende 2019 anwaltlich beratene Verfügungskläger (zur Beratungspflicht des Rechtsanwalts OLG Koblenz, Urt. vom 16. Oktober 2003 – 5 U 197/03, juris Rn. 20) wusste aufgrund der umfassenden Verhandlungen und der Nachfragen des Verfügungsklägers, dass dieser in seine Wohnung zurückziehen wollte. Gleichwohl schloss er nach seinem Vortrag Anfang Juli 2020 Mietverträge über die streitgegenständliche Wohnung und räumte sogar noch nach Zustellung des Antrags auf Erlass einer einstweiligen Verfügung an ihn am 24.07.2020 dann am 28.07.2020 den Nachmietern den Besitz ein, auf den er jetzt als Grund für die vermeintliche Unmöglichkeit verweist.

Zudem trägt der Verfügungsbeklagte selbst vor, dass es sich bei den Wohnungen, die laut vom Kläger vorgelegten Ausdruck inseriert sind, um zwei andere Wohnungen handele, die mithin potenziell zur Verfügung stehen. Ferner verfügt der Verfügungsbeklagte offenbar über beachtliche Möglichkeiten, Ersatzwohnungen zu beschaffen, wie seine Nutzungsvereinbarung mit der GBG – Mannheim Wohnungsbaugesellschaft mbH (AG Mannheim XX Anl. K 35) zeigt, wonach ihm von der GBG eine möblierte Wohnung gerade dazu, dass er in der Zeit sein Haus

modernisiert, zunächst für einige Monate und dann bis Herbst 2020 überlassen worden ist.

## II.

1. Der nach §§ 935, 940 ZPO erforderliche Verfügungsgrund ist bezüglich der begehrten Wiederverschaffung des Besitzes an der Wohnung gegeben. Bei der Geltendmachung possessorischen Besitzschutzes nach § 861 BGB besteht insoweit eine tatsächliche Vermutung (vgl. OLG Stuttgart NJW 2012, 625, 626 f. unter II. 1. D; OLG Düsseldorf Ur. v. 20.3.2017 – 9 U 159/16). Diese ist nicht widerlegt.

Der Annahme der Eilbedürftigkeit steht nicht ausnahmsweise entgegen, dass der Verfügungsbeklagte seinen durch verbotene Eigenmacht erlangten Besitz bereits der Nachfolgemieterin überlassen hat, welche ihrerseits aufgrund des mit ihr abgeschlossenen Mietvertrags den Besitz berechtigt ausübt. Zum einen ist nicht bewiesen, dass die Nachfolgemieteter tatsächlich bereits eingezogen sind. Zum anderen ist nicht vorgetragen und nicht im Ansatz ersichtlich, dass der Verfügungsbeklagte auch nicht aufgrund von Verhandlungen erreichen könnte, dass die Nachfolgemieteter den Besitz wieder an den Verfügungskläger zurückgeben (vgl. OLG Frankfurt NJOZ 2019, 1306 Rn. 26).

2. Kein Verfügungsgrund besteht jedoch, soweit der Verfügungskläger begehrt, dass der Verfügungsbeklagte die zwecks Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ausgelagerte Möbel wieder in die Wohnung XX zu verbringen habe. Die Möbel sind einvernehmlich in einer Garage untergestellt worden. Eine diesbezügliche verbotene Eigenmacht ist nicht ersichtlich. Allein, dass der Verfügungskläger einen Anspruch auf Rücktransport der Möbel haben dürfte, begründet den erforderlichen Verfügungsgrund nicht.

## III.

Soweit der Verfügungskläger mit den Ziffern 2 und 3 Maßnahmen der Zwangsvollstreckung beantragt, besteht hierfür im Erkenntnisverfahren kein Raum.

Nach § 885 I 1 ZPO wird die Räumungsvollstreckung dadurch vollzogen, dass der Gerichtsvollzieher den Schuldner und sonstige Personen, gegen die kein eigener Räumungstitel erforderlich ist, aus dem Besitz setzt und den Gläubiger in den Besitz einweist. Hierbei fordert der Gerichtsvollzieher den Schuldner auf, die Wohnung bzw. die Räumlichkeiten endgültig zu verlassen und setzt dies – notfalls mit Gewalt (§ 758 III ZPO) – durch. Die Voraussetzungen für eine Vollstreckung nach § 885 ZPO ergeben sich aus § 885 I 1 ZPO. Danach ist erforderlich, dass der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen hat. Daneben müssen die allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung erfüllt sein. Der vollstreckbare Titel

muss zugestellt, die Vollstreckungsklausel erteilt (§ 724 I ZPO, § 750 ZPO ggf. iVm § 795 ZPO) und ein Vollstreckungsantrag gestellt worden sein (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 14. Aufl. 2019, ZPO § 885 Rn. 8). Das alles ist im Erkenntnisverfahren gerade noch nicht der Fall. Entsprechendes gilt für einen Antrag §§ 887 ZPO ff. (BeckOK ZPO/Stürmer, 37. Ed. 1.7.2020, ZPO § 887 Rn. 5-12).

#### IV.

1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 I ZPO.
2. Der Streitwert bei einer einstweiligen Leistungsverfügung des Mieters wegen verbotener Eigenmacht des Vermieters wird mit dem Sachwert gemäß § 6 ZPO bemessen, wobei der Gebrauchsüberlassungszins iSd § 41 Abs. 1 GKG die Obergrenze bildet (OLG Celle, Beschl. v. 13. August 2007 – 2 W 71/07, juris Rn. 6; Musielak/Voit/Heinrich, 17. Aufl. 2020, ZPO § 3 Rn. 31a).

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Mannheim  
A 1, 1  
68159 Mannheim

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Mannheim  
Schloss, Westflügel  
68159 Mannheim

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf [www.ejustice-bw.de](http://www.ejustice-bw.de) beschrieben.

Dr. Deppenkemper  
Richter am Amtsgericht (weiterer aufsichtsführender Richter)

Verkündet am 07.08.2020

\_\_\_\_\_  
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle