
Datum: 28.04.2026
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Hinweisbeschluss
Aktenzeichen: 18 U 25/26
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2026:0428.18U25.26.00

Tenor:

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 27. Januar 2026 - 5 O 15/25 - zurückzuweisen.
2. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme für die Beklagte (*Anm.d.Red.: für die Klägerin, nicht für die Beklagte*) bis zum **26. Mai 2026**.

Gründe:

1

I.

2

Die Parteien streiten um vermeintliche Ersatzansprüche der Klägerin wegen von der Beklagten als Eigentümerin eines mit einem Gebäudekomplex bebauten Grundstücks durchgeführten umfangreichen Bauarbeiten. Die Klägerin ist Pächterin eines Lokals auf dem Areal und selbst vertraglich mit einem eingetragenen Verein verbunden, der wiederum auf Basis eines mit der Beklagten geschlossenen Trägervertrags ein Bürgerzentrum auf dem Areal betreibt. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie der erstinstanzlichen Sachanträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils vom 27. Januar 2026 verwiesen (Bl. 499 ff. d.A.). Wegen der Einzelheiten des Trägervertrages wird zudem auf Anlage RHA 1, Bl. 116 ff. d.A. verwiesen; § 8 Ziff. 1 regelt, dass die Beklagte „*die dem Verein überlassenen Gebäude (unterhält). Um den ordnungsgemäßen Zustand der Gebäude zu erhalten, ist der Verein verpflichtet; alle auftretenden Schäden und Mängel insbesondere an den Sanitär- und Heizungsanlagen - unverzüglich anzuzeigen. Der Verein hat auch für die bauliche Unterhaltung des Gebäudes erforderlichen Handlungen der Stadt S. zu dulden. Die Arbeiten erfolgen in Abstimmung mit dem Verein. Nur in verschiedenen Fällen ist der Verein berechtigt, die der Stadt obliegenden Arbeiten selbst auszuführen oder ausführen zu lassen. Zu baulichen Veränderungen der ihm überlassenen Räumlichkeiten ist*

3

der Verein auch in dringenden Fällen nicht berechtigt. Kleinere Reparaturen im Einzelfall bis zu 800,--DM und Schönheitsreparaturen sowie die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen (bis zu 800,--DM pro Gegenstand) obliegen dem Verein. Bauliche Maßnahmen erfolgen in Absprache mit dem Verein, nicht ohne seine Zustimmung.“

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Landgericht ein nach Hinweisen auf die fehlenden Erfolgsaussichten in der ersten mündlichen Verhandlung vom 26. August 2024 (Bl. 392 ff. d.A.) ergangenes klageabweisendes Versäumnisurteil (Bl. 394 f. d.A.) aufrechterhalten. Die Kammer hat dies im Wesentlichen darauf gestützt, dass die - hier fiskalisch tätig - werdende Beklagte als Eigentümern des Grundstücks bei der Sanierungsarbeiten nicht rechtswidrig gehandelt habe; im Rahmen des § 903 BGB sei zu sehen, dass der Pachtvertrag nicht mit der Beklagten geschlossen sei und die Klägerin sich ggf. an ihre Verpächterin halten müsse. Der Sachverhalt sei nicht mit demjenigen bei OLG Köln, Urteil vom 13. Oktober 2006 - 6 U 153/06, NJW 2007, 1215 vergleichbar, zumal man auf Bitte des Trägervereins tätig geworden sei. Ob tatsächlich bereits eine Sanierungsbedürftigkeit bestanden habe, sei ohne Belang, weil der Eigentümer nicht zuwarten müsse, bis eine Sanierung irgendwann zwingend erforderlich werde. Wegen der weiteren Einzelheiten der Begründung des Landgerichts wird auf die Entscheidungsgründe der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen (Bl. 499 ff. d.A.).

Gegen die Entscheidung wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung, mit der sie ihr Klagebegehren in vollem Umfang weiterverfolgt. Das Landgericht habe mit dem Verweis auf den Verein als Verpächter eine Überraschungsentscheidung getroffen. Richtigerweise stehe der Klägerin ein Wahlrecht zu, sich auf stärkere und gegen jedermann geltende absolute Rechte und hier insbesondere dann auf das vom Landgericht gar nicht weiter thematisierte Recht am Besitz zu stützen, dies u.a. mit BGH, Urteil vom 14. April 1954 - VI ZR 35/53, BeckRS 1954, 31370849 (= Anlage BK 1, Bl. 42 ff. des Rechtsmittelbands), aber eben auch auf das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb. Dass die Klägerin nie auch nur versucht habe, den Hofumbau als solchen zu untersagen und nur in vorbildlicher Weise auf die drohenden hohen Schäden hingewiesen habe, könne nicht zu ihren Lasten gehen; es sei unbillig, dass die Klägerin, die neben dem Verein allein vom Umbau betroffen gewesen sei, ihre finanziellen Verluste allein stemmen solle, während der Verein von der Beklagten während und nach dem Hofumbau unterstützt worden sei. Mit Blick auf den - in der Tat nicht hoheitlichen - Eingriff in den Gewerbebetrieb liege bei der Beklagten auch jedenfalls dolus directus 2. Grades vor; Rechtfertigungs- oder Entschuldigungsgründe bestünden nicht. Wegen der weiteren Einzelheiten des Klägervortrages in der Berufungsinstanz wird auf die Berufungsbegründung Bezug genommen (Bl. 35 ff. des Rechtsmittelbands).

Die Klägerin beantragt sinngemäß,

das Urteil des Landgerichts Köln vom 27. Januar 2026 - 5 O 15/25 - abzuändern und unter Aufhebung des Versäumnisurteil des Landgerichts Köln vom 26. August 2025 - 5 O 15/25 -

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 154.882,07 € zzgl. Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30. November 2024 zu zahlen.

2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 2.538,10 € vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30. November 2024 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt sinngemäß,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung unter Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrages, wobei wegen der Einzelheiten auf die Berufungserwiderung (Bl. 69 ff. des Rechtsmittelbands) verwiesen wird.

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, aber offensichtlich unbegründet und bleibt damit ohne Erfolgsaussichten i.S.d. § 522 Abs. 2 ZPO. Das Landgericht hat im angefochtenen Urteil im Ergebnis zu Recht das klageabweisende Versäumnisurteil aufrechterhalten. Das Berufungsvorbringen vom 13. März 2026 (Bl. 90 ff. des Rechtsmittelbands) führt ebenso wie der sonstige Akteninhalt nicht zu einer der Klägerin günstigeren Sichtweise. Es besteht nur Anlass zu folgenden ergänzenden Ausführungen des Senats:

a) Auch der Senat geht - wie das Landgericht und beide Parteien - von einem fiskalischen Handeln der Beklagten als Eigentümerin des Grundstücks aus; daher ist das Berufen der Replik (S. 10 = Bl. 181 d.A.) auf die Rechtsprechung zu enteignungsgleichen Eingriffen und Aufopferungsansprüchen mit Blick auf BGH, Urteil vom 28. Januar 1957 - III ZR 141/55, BGHZ 23, 157 schon im Ansatz nicht behelflich.

b) Ansprüche wegen Eingriff in den berechtigten unmittelbaren Besitz bzw. - je nach Auffassung - das entsprechende Besitzrecht (nur) an der von den Arbeiten betroffenen Terrasse als „sonstiges Recht“ i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB kann die Klägerin hier ebenfalls nicht geltend machen: Denn sie verkennt schon im Ansatz, dass sie selbst ihren Besitz bzw. ihr Besitzrecht nur von dem Trägerverein als ihrem Vertragspartner i.S.d. § 986 Abs. 1 S. 1, 2. Hs BGB derivativ ableitet, der wiederum mit der Beklagten vertraglich über den Trägervertrag verbunden ist. Ebenso wie der deliktische Schutz des Besitzrechts als Nutzungsrecht über § 823 Abs. 1 BGB da versagt bleiben muss, wo es um den Konflikt zwischen dem Eigentümer und dem Besitzer nach Ablauf des Besitzrechts geht und in einem solchen Fall selbst eine verbotene Eigenmacht des Eigentümers für sich genommen keine Ersatzansprüche des Besitzers wegen der Nutzung gegen den Eigentümer mehr begründen kann (für Untermieter etwa BGH, Urteil vom 21. Januar 1981 - VIII ZR 41/80, BGHZ 79, 232; siehe auch BGH, Urteil vom 7. Mai 1991 - VI ZR 259/90, NJW 1991, 2420, 2421 sowie Staudinger/*Hager*, BGB, Neubearbeitung 2017, § 823 B.V.10. Rn. B 168 m.w.N.), kann nichts anderes gelten, wenn die Beklagte als Eigentümerin mit ihrem Eigentum im Rahmen des § 903 BGB letztlich so verfährt, wie sie es gegenüber dem Trägerverein als - bildlich gesprochen - „Hauptpächter“ des Objekts darf und damit dann eben auch gegenüber der Klägerin, da der Trägerverein dieser denklogisch keine stärkere Rechtsposition gegenüber der Beklagten als Eigentümerin vermitteln kann, als der Trägerverein selbst (noch) hat. Der Fall scheint vergleichbar demjenigen einer vermieteten Eigentumswohnung, bei der sich ein Mieter zwar einen Sanierungsbeschluss der C. und darauf basierende bauliche Maßnahmen nicht analog § 14 Nr. 3 und 4 WEG a.F. § 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 WEG n.F. entgegenhalten lassen muss, ihm aber dennoch im Regelfall ein Obstruieren gegen die entsprechenden baulichen Maßnahmen über § 1004 Abs. 1 BGB untersagt wäre (dahin tendierend auch BGH, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 194/14, BeckRS 2015, 14487 Rn. 13 m.w.N.). Dass das heute in § 15 WEG für diesen Fall spezieller geregelt sein mag, ändert nichts an dem dahinter stehenden Grundsatzproblem. Folgerichtig wird auch in den Fällen des § 555d BGB thematisiert, dass zwar keine *vertraglichen* Duldungsansprüche des Eigentümers als Hauptvermieter gegen den mit ihm vertraglich nicht verbundenen Untermieter bestehen (Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, MietR, 17. Aufl. 2026, BGB § 555d Rn. 11), der Eigentümer als Vermieter richtigerweise aber über § 1004 Abs. 1 BGB auch dann den Untermieter zur Duldung der baulichen Maßnahmen

anhalten kann, wenn der Untermieter bilateral dem Hauptmieter gegenüber gar nicht zur Duldung verpflichtet wäre (so deutlich Börstinghaus/Siegmund/*Börstinghaus*, *Miete*, 8. Aufl. 2025, § 555d Rn. 47; BeckOK-MietR/Müller, Ed. 43, § 555d Rn. 9). Im vorliegenden Fall ist das letztlich nicht anders.

Dass die streitgegenständlichen Arbeiten auf Betreiben des Trägervereins in einem mit diesem einvernehmlich und gemeinsam mit der Beklagten so abgestimmten Umfang erfolgt sind im Rahmen von § 8 Ziff. 1 des Trägervertrags (Bl. 119 d.A.) und deswegen vom Trägerverein auch eindeutig zu dulden sind, zieht auch die Klägerin selbst nicht in Zweifel. Mit dem Landgericht kommt es dann aber auch nicht mehr darauf an, ob die in der umfangreichen Maßnahme enthaltenen Instandhaltungs-/setzungsarbeiten „zwingend“ waren und ob auch weitergehende echte Umbau- und Sanierungsarbeiten erfolgt sein mögen; auch dies muss dem Eigentümer im Grundsatz jedenfalls im Einvernehmen mit dem Trägerverein weiterhin möglich sein. Zudem ist ein Teil der Maßnahmen unstreitig auch darauf zurückzuführen gewesen, dass die Entwässerungs-/Kanalanlage entsprechend den Umweltschutzauflagen der Wasserschutzzone II optimiert und erneuert werden musste; insofern ging es also um die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben. 17

Soweit die Klägerin sich auf die Entscheidung des BGH, Urteil vom 14. April 1954 - VI ZR 35/53, BeckRS 1954, 31370849 beruft, folgt auch daraus nur, dass vermeidbarer erheblicher Baulärm durch einen *Mitmieter* andere Mieter in ihrem Nutzungsrecht betreffen kann und insofern die Wertungen des § 906 Abs. 1 BGB greifen (so auch BGH, Urteil vom 16. Januar 2015 - V ZR 110/14, NJW 2015, 2023 Rn. 10). Selbst wenn man dies auch auf Einwirkungen durch Baumaßnahmen des *Eigentümers* übertragen würde (so wohl ohne Problembewusstsein AG Bremen, Urteil vom 23.06.2016 - 6 C 186/16, BeckRS 2016, 17297 mit der Besonderheit des nur eingeschränkten Prüfungsumfangs aus § 863 BGB), fehlt es jedenfalls wegen der nur abgeleiteten Rechtsposition der Klägerin hier dann an einer Rechtswidrigkeit. 18

Selbst wenn man das Vorgenannte anders sehen wollte, wäre zudem insofern die Schadensberechnung unschlüssig, da diese auf den angeblichen Umsatzeinbußen durch die *gesamte* Baumaßnahme beruht und nicht nur auf den temporären Nutzungsentzug an der Terrasse, auf den die vermeintliche Besitzrechtsverletzung aber allein bezogen ist. Dem Senat wäre insofern auch die Schätzung eines sog. Mindestschadens im Rahmen des § 287 Abs. 1 ZPO mangels weitergehender Anhaltspunkte für eine Aufteilbarkeit nicht möglich. 19

c) Auch Ansprüche aus § 823 Abs. 1 BGB wegen Eingriffs in den ausgeübten und eingerichteten Gewerbebetrieb als sog. Rahmenrecht hat das Landgericht im Ergebnis zu Recht verneint 20

Dabei bedarf keiner Vertiefung durch den Senat, ob und wann zumindest eine dauerhafte und wesentliche Zugangsvereitelung zu einer Gastronomie auch dann als betriebsbezogener Eingriff anzuerkennen ist, wenn es nicht um eine finale, also mit *dolus directus* 1. Grades (positive Kenntnis genügt nicht, siehe BGH, Urteil vom 8. Januar 1981 - III ZR 125/79, juris Rn. 10) durchgeführte gezielte sog. Betriebsblockade von einiger Dauer als sicherlich typischem Anwendungsfall des Rechtsinstituts geht (für ausreichender Betriebsbezug bei nur handgreiflicher Betroffenheit ungeachtet der Finalität etwa MüKo-BGB/Oetker, 9. Aufl. 2024, § 823 Rn. 459 a.E.; wohl auch Staudinger/?Hager, BGB, Neubearbeitung 2017, § 823 Rn. D 18, D 44; K.Schmidt, JuS 1993, 990). 21

Denn auch insofern kann wegen der abgeleiteten Rechtsposition nichts anderes gelten als oben schon zum Besitzrecht ausgeführt. Selbst wenn man insofern noch ggf. danach 22

differenzieren würde, in welchem (überschießenden) Umfang Einwirkungen durch die Baumaßnahmen bis zu einem gewissen Grad ggf. technisch und wirtschaftlich zumutbar vermeidbar gewesen wären (so wohl Staudinger/*Hager*, BGB, Neubearbeitung 2017, § 823 Rn. D 44; siehe auch die staatshaftungsrechtliche Ansprüche betreffende Entscheidung BGH, Urteil vom 25. Juni 1962 - III ZR 62/61, NJW 1962, 1816 zu Durchfahrtssperren wegen Kanalbauarbeiten), fehlt dazu hier jedenfalls ausreichender Vortrag mit einer Zuordnung konkreter Schadenspositionen zumindest zur Vorbereitung eines Vorgehens nach § 287 Abs. 1 ZPO.

Das Berufen der Klägerin auf die Entscheidung OLG Köln, Urteil vom 13. Oktober 2006 - 6 U 153/06, NJW 2007, 1215 ist wiederum nicht behelflich. Dort ging es um eine absichtlich (final) vorgenommene Zugangsverhinderung aus Gründen der Förderung des eigenen Vermietungsgeschäfts und um die Frage gewisser Rücksichtnahmepflichten gegenüber Grundstücksnachbarn; mit dem vorliegenden Sachverhalt von Bauarbeiten auf ein und demselben Grundstück aus ersichtlich ganz anderer Zielsetzung heraus hat dies nichts gemein.

d) Ansprüche analog § 906 Abs. 2 S. 2 BGB wegen der - vom Senat zu Gunsten der Klägerin unterstellten - erheblichen Zugangsbeschränkungen (dazu BGH, Urteil vom 31. Mai 1974 - V ZR 114/72, NJW 1974, 1869 für Ladenlokal; OLG Bremen, Urteil vom 17. Juni 2013 - 3 U 36/11, MDR 2013, 1218 für Restaurantbetrieb; siehe auch OLG Saarbrücken, Urteil vom 25. September 1987 - 4 U 126/85, VersR 1988, 1131) und Lärmeinwirkungen etc. (BGH, Urteil vom 30. Mai 1962 - V ZR 121/60, NJW 1962, 1342, 1343 f. für Ladenlokal) kommen im konkreten Fall schon deswegen nicht in Betracht, weil es mangels abweichenden Vortrages „nur“ um Baueinwirkungen von und auf einem *einheitlichen* Grundstück - also auch ohne Aufteilung in Wohn-/Teileigentum - ging. In einem solchen Fall scheiden nachbarrechtliche Aufopferungsansprüche anerkanntermaßen schon im Ansatz aus, weil es dann nicht um *grenzüberschreitende* Einwirkungen von einem anderen Grundstück oder einem dem im Ergebnis gleichzustellendem Sondereigentumsbereich auf ein anderes Grundstück/Sondereigentum geht (st. Rspr., vgl. BGH, Versäumnisurteil v. 10. Februar 2012 - V ZR 137/11, NZM 2012, 542 Rn. 9; BGH, Urteil v. 12. Dezember 2003 - V ZR 180/03, NZM 2004, 193; zum Sondereigentum BGH, Urteil v. 25. Oktober 2013 - V ZR 230/12, NZM 2014, 37 Rn. 12 ff.; BGH, Urteil vom 18. Dezember 2020 - V ZR 193/19, BeckRS 2020, 40965 Rn. 8).

2. Es bedarf in dieser Sache auch keiner Entscheidung durch Urteil. Der Rechtsstreit wirft keine entscheidungserheblichen Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Auch sonst sind Gründe, die eine mündliche Verhandlung gebieten würden, nicht erkennbar, so dass nach § 522 Abs. 2 ZPO verfahren werden kann. In Ansehung der erfolgreich abgeschlossenen Bauarbeiten und dem Fortbestand der Klägerin in der Lokalität geht der Senat auch nicht von einer „existenziellen“ Bedeutung der Sache aus, falls man dieses auch in Ansehung von BT-Drs. 17/5334, 9; 17/6406, 11 wenig trennscharfe Merkmal überhaupt als etwaigen Terminierungsgrund ansehen wollte (dazu MüKo-ZPO/*Rimmelspacher*, 7. Aufl. 2025, § 522 Rn. 27 m.w.N.). Jedenfalls erkennt der Senat auch keine erörterungsbedürftigen komplexen Tatsachenfragen oder zweifelhaften Rechtsfragen, die eine mündliche Verhandlung mit den damit wiederum verbundenen Mehrkosten für die Klägerin erforderlich machen würden.

II.

Es besteht nunmehr für die Klägerin Gelegenheit zur Stellungnahme in der im Tenor genannten Frist. Auf die Möglichkeit einer kostensparenden Berufungsrücknahme wird

hingewiesen (Nr. 1222 KV GKG).

Streitwert für das Berufungsverfahren: 154.882,07 EUR

28