
Datum: 29.05.2026
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 18 U 25/26
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2026:0529.18U25.26.00

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 27. Januar 2026 - 5 O 15/25 - wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.
3. Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 Prozent des aufgrund des Urteils und des Versäumnisurteils insgesamt vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor ihrer Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten um vermeintliche Ersatzansprüche der Klägerin wegen von der Beklagten als Eigentümerin eines mit einem Gebäudekomplex bebauten Grundstücks durchgeführter umfangreicher 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 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

1

2

3

an den Sanitär- und Heizungsanlagen - unverzüglich anzuzeigen. Der Verein hat auch für die bauliche Unterhaltung des Gebäudes erforderlichen Handlungen der Stadt H. 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 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 nur fiskalisch tätig werdende - Beklagte als Eigentümern des Grundstücks bei den 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 vorliegend auf Bitte des Trägervereins tätig geworden sei. Ob tatsächlich bereits eine Sanierungsbedürftigkeit des Objekts bestanden habe, sei ohne Belang, weil ein Eigentümer nicht zuwarten müsse, bis eine Sanierung irgendwann durchweg 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 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 als sonstiges Recht i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB. 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 insgesamt 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 soll, während der Verein von der Beklagten während und nach dem Hofumbau unterstützt worden sei. Mit Blick auf den - in der Tat nicht hoheitlichen - zielgerichteten Eingriff in den Gewerbebetrieb liege bei der Beklagten zudem auch jedenfalls dolus directus 2. Grades vor; Rechtfertigungs- oder Entschuldigungsgründe bestünden nicht.

Auf Hinweis des Senats vom 28. April 2026 (Bl. 78 ff. des Rechtsmittelbands) zu einem beabsichtigen Vorgehen gemäß § 522 Abs. 2 ZPO rügt die Klägerin, dass der Senat verkannt habe, dass eine Gleichstellung mit Besitzern nach Ablauf ihres Besitzrechts oder den Fällen vermieteter Eigentumswohnungen und dort obstruierender Mieter hier ersichtlich nicht trage, weil der Trägerverein durchweg berechtigter Besitzer gewesen sei und die Klägerin auch nie versucht habe, die baulichen Maßnahmen zu untersagen, sondern nur in vorbildlicher Weise auf die ihr daraus drohenden Schäden hingewiesen habe. Die unstreitige Duldungspflicht der Klägerin und das damit einhergehende Leerlaufen des Vorrangs des Primärrechtsschutzes führe dazu, dass in der vorliegenden Konstellation ausnahmsweise ein „*Dulde und liquidiere*“

möglich sei. Habe man rechtlich keine Handhabe, die Beeinträchtigung zu verhindern, müsse wie im Rahmen des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB die Pflicht zur Duldung zu einem Entschädigungsanspruch führen. Der Senat habe auch verkannt, dass es nicht nur um Zugangsbeschränkungen, sondern auch um die - problemlos unter die Norm zu fassenden - sog. unwägbaren Einwirkungen durch die langwierigen Baumaßnahmen gehe. Zum Schadensumfang sei richtigerweise auf eine dreifache Besitzstörung und nicht allein auf die Zugangsbehinderung und/oder den Besitzentzug an der Terrasse abzustellen und eine weitere Aufteilung und Schadensabgrenzung unmöglich, wobei wegen der Details auf S. 6 ff. des Schriftsatzes vom 26. Mai 2026 (Bl. 118 ff. des Rechtsmittelbands) Bezug genommen wird.

In Anwendung der Kupolofen-Entscheidung des BGH im Urteil vom 18. September 1984 - VI ZR 223/82, BGHZ 92, 143 und der Entscheidung des BGH im Urteil vom 23. Februar 2001 - V ZR 389/99, BGHZ 147, 45 liege jedenfalls auch eine „*grenzüberschreitende*“ und wegen der Unzumutbarkeit dann entschädigungspflichtige nachbarrechtliche Einwirkung durch die Beklagte als Störerin auf den - auch insofern geschützten - Besitz der Klägerin vor und es sei unerheblich, dass die Bauarbeiten dem Trägerverein zu Gute kommen sollten. Selbstverständlich sei die von der Klägerin gepachtete Fläche im Areal klar begrenzt und deswegen über das Nachbarrecht schutzfähig; zu ersetzen sei auch darüber der Ertragsverlust bzw. entgangene Gewinn und es komme anders als bei § 823 Abs. 1 BGB auch nicht auf die Betriebsbezogenheit der Einwirkung an. Mit Blick darauf müsse u.a. mit MüKo-BGB/Wagner, 9. Aufl. 2024, § 423 Rn. 459 a.E. im Rahmen des Eingriffs in den Gewerbebetrieb auch eine fahrlässige Zugangsvereitelung oder wesentliche Beeinträchtigung ausreichen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Klägervortrages in der Berufungsinstanz wird auf die Berufungsbegründung (Bl. 35 ff. des Rechtsmittelbands) und den Schriftsatz vom 26. Mai 2026 (Bl. 112 ff. des Rechtsmittelbands) Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt sinngemäß,

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

1. Die zulässige Berufung der Klägerin ist nach einstimmiger Auffassung des Senats offensichtlich unbegründet. Da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch

eine Entscheidung des Senats durch Urteil zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist und eine mündliche Verhandlung auch im Übrigen nicht geboten erscheint, liegen die Voraussetzungen für eine Beschlusszurückweisung nach § 522 Abs. 2 ZPO vor, wie mit Beschluss des Senats vom 28. April 2026 ausgeführt, auf den zur Meidung von unnötigen Wiederholungen hier zunächst Bezug genommen wird (Bl. 78 ff. des Rechtsmittelbands) und an dem der Senat auch in der nunmehrigen Besetzung festhält. Die weiteren Einwendungen der Klägerin im Schriftsatz vom 26. Mai 2026 tragen keine dieser günstigere Bewertung und bieten nur noch Anlass für folgende Ergänzungen:

a) Auf S. 1 f. der Stellungnahme verkennt die Klägerin, dass der Senat nur anhand der verschiedenen Beispiele zu in der Tat sachlich etwas anderen Fallkonstellationen in der reinen argumentativen Herleitung deutlich gemacht hat, dass es auch hier durchweg um ein nur abgeleitetes Besitzrecht der Klägerin geht und welche Folgen dies und die unstreitige Zustimmung des Trägervereins als Hauptpächter zu den baulichen Maßnahmen für die Klägerin deswegen hier haben muss. Dabei bleibt es und es fehlt wegen der auch von der Klägerin nicht mehr in Frage gestellten Duldungspflicht daher an einem rechtswidrigen Eingriff der Beklagten als Eigentümerin in das nur abgeleitete Besitzrecht der Klägerin. Selbst wenn man dies auch hier bei „überschießenden“ und etwa mit wirtschaftlich zumutbarem Aufwand vermeidbaren „Störungsspitzen“ usw. ggf. anders sehen wollte, fehlt bis zuletzt jedenfalls Vortrag zu einer belastbaren Abgrenzung zwischen Umsatzeinbußen durch noch hinnehmbare Einwirkungen und solchen durch nicht mehr hinnehmbare Einwirkungen; dies auch mit Blick auf im Rahmen des § 287 ZPO anerkanntermaßen geminderte Anforderungen an die Darlegungslast (siehe auch noch unten c)).

18

Daher kann und soll an dieser Stelle bei § 823 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Besitzrecht als „sonstiges Recht“ dahinstehen, ob die Ausführungen zur Schadensberechnung wegen einer angeblich dreifachen Besitzstörung auf S. 6 ff. der Stellungnahme abstrakt so nunmehr den Darlegungsanforderungen jedenfalls im Rahmen des § 287 ZPO noch genügen würden und die Bedenken des Senats auf S. 7 des Hinweisbeschlusses ausgeräumt sind.

19

b) Ansprüche aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB kommen nach ständiger Rechtsprechung nur bei einem *grenzüberschreitenden* - also von einem sachenrechtlichen Grundstück auf ein benachbartes sachenrechtlich anderes Grundstück bzw. von einem, insofern einem Grundstück durch die Rechtsprechung gleichgestellten Sondereigentumsbereich in einer WEG-Anlage auf einen anderen Sondereigentumsbereich erfolgenden - Eingriff in Betracht. Nicht anders lag der Fall auch in der zitierten „Kupolofen“-Entscheidung und in der zitierten Entscheidung vom 23. Februar 2001 zu Gunsten eines Besitzers; hier sind jeweils sachenrechtliche Grundstücksgrenzen überschritten worden. Vorliegend geht es - worauf der Senat in seinem Hinweisbeschluss bereits abgestellt hat und wogegen im Tatsächlichen bis zuletzt auch keine Einwände seitens der Klägerin erhoben sind - aber „nur“ um Baueinwirkungen von und auf einem *sachenrechtlich einheitlichen* Grundstück (ohne Aufteilung in Wohn-/Teileigentum). Hier scheidet eine unmittelbare oder analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB nach ständiger, vom Senat a.a.O. zitierter höchstrichterlicher Rechtsprechung aus. Das mag man möglicherweise als materiell ungerecht empfinden, zumal man auf ein und demselben Grundstück an der Störung mitunter „näher dran“ ist. Es hat seine Grundlage aber darin, dass es sich bei § 906 Abs. 2 S. 2 BGB um einen speziell grenzüberschreitende nachbarrechtliche Einwirkungen erfassenden gesetzlichen Sonderfall handelt, der auch mit Blick auf Art. 20 Abs. 3 GG nicht grenzenlos richterrechtlich überdehnt werden kann. Daher ist auch nicht behelflich, dass die Klägerin über einen tatsächlich klar „abgegrenzten“ eigenen Besitzbereich auf dem Gesamtareal verfügt hat/verfügt; rechtlich

20

wird sie von den nachbarrechtlichen Schutzregelungen - ebenso wie Mieter auf einem einheitlichen Grundstück - schlichtweg nicht erfasst. Dass abgrenzbare und zu abgrenzbaren Teilen des eingeklagten Schadens führende Baumaßnahmen von anderen Grundstücken aus erfolgt sind, ist bis zuletzt nicht geltend gemacht. Zudem fehlt es - wie ausgeführt - wegen der abgeleiteten Besitzposition der Klägerin auch hier durchweg jedenfalls an einer Rechtswidrigkeit.

c) Auch Ansprüche aus § 823 Abs. 1 BGB wegen Eingriffs in den ausgeübten und eingerichteten Gewerbebetrieb hat das Landgericht im Ergebnis zu Recht verneint, wie der Senat a.a.O. - auch unter Verweis auf die in der Stellungnahme aufgegriffenen Fundstellen zu nur fahrlässigen betriebsbezogenen Eingriffen - bereits ausgeführt hat. Daran ändert sich auch nichts, wenn man auch auf weitere Einwirkungen durch die Baumaßnahmen abstellen würde. Denn auch hier ist - wie ausgeführt - jedenfalls die abgeleitete Besitzposition der Klägerin zu würdigen, so dass im Grundsatz die Einwirkungen seitens der Beklagten als Eigentümerin durch den Besitzer (analog § 1004 Abs. 2 BGB) zu dulden und mithin in der Abwägung nicht rechtswidrig waren. Selbst wenn man insofern noch danach differenzieren würde, in welchem „überschießenden“ Umfang Einwirkungen durch Baumaßnahmen bis zu einem gewissen Grad technisch und wirtschaftlich zumutbar vermeidbar gewesen wären, fehlt dazu - wie der Senat a.a.O. ausgeführt hat - ausreichender Sachvortrag mit einer Zuordnung konkreter Schadenspositionen zumindest zur Vorbereitung eines Vorgehens nach § 287 Abs. 1 ZPO; dies ähnlich wie bereits oben zu a) ausgeführt. Zu diesem Punkt wurde bis zuletzt - trotz des Hinweises - auch nicht weiter vorgetragen.

21

d) Dass die Klägerin ausweislich der Stellungnahme eine mündliche Verhandlung *“wünscht”*, schließt ein Vorgehen nach § 522 Abs 2 ZPO hier nicht aus. Eine mündliche Verhandlung im Berufungsrechtszug ist - wie der Senat a.a.O. ausgeführt hat - nicht geboten. Auch nach erneuter Beratung und erneuter Ermessenausübung mit Blick auf Art. 6 Abs. 1 EMRK, auf den die Klägerin als juristische Person des Privatrechts sich berufen kann (EGMR, Urteil vom 24. September 1997 - 18996/91, BeckRS 1997, 128706; *Remmert*, in: Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, Werkstand: 109. EL, Januar 2026, Art. 103 Rn. 18), gilt nichts anderes. Wurde - wie hier - in erster Instanz eine mündliche Verhandlung durchgeführt, kann und muss auch mit Blick auf Art 6 Abs. 1 EMRK eine erneute mündliche Verhandlung im Berufungsverfahren entbehrlich sein, wenn der tatsächliche Streitstoff aufbereitet ist und kein neuen komplexen Tatsachen und Rechtsfragen zu erörtern sind (vgl. etwa nur BVerwG, Beschluss vom 14. Juni 2019 - 7 B 25/18, NVwZ 2019, 1854 Rn. 10 ff. m.w.N.), wie das hier der Fall ist. Zu berücksichtigen ist neben dem Gebot der Prozessökonomie und der erforderlichen Bewältigung des Geschäftsanfalls bei den Gerichten in der Gesamtwürdigung dabei insbesondere auch, ob sich die aufgeworfenen Fragen auf der Grundlage der Verfahrensakten noch angemessen entscheiden lassen und eine offensichtliche Aussichtslosigkeit des Rechtsmittels vorliegt (so etwa allgemein BVerfG, Beschluss vom 30. Juni 2014 - 2 BvR 792/11, NJW 2014, 2563 Rn. 18 ff. m.w.N), was hier ebenfalls gegen eine Terminierung spricht. Der Senat sieht auch keinerlei Anhaltspunkte dafür - was gerade wegen des teilweisen Austauschs der Begründung des Landgerichts bzw. der Ergänzung ein Kriterium im Rahmen des § 522 Abs. 2 ZPO wäre (siehe etwa OLG Stuttgart, Beschluss vom 2. Februar 2026 - 14 U 30/25, BeckRS 2026, 2358 Rn. 47 - 49 m.w.N.) - dass die mündliche Verhandlung sonst noch zu einem höheren Erkenntnisgrad führen könnte; zweifelsfrei besteht etwa kein Bedürfnis, die teilweise Anpassung der Begründung in einer erneuten mündlichen Verhandlung zu erörtern und darüber zu verhandeln - dies macht auch die Klägerin letztlich nicht geltend und hat - wie aufgezeigt - zu den tatsächlichen Abgrenzungsfragen auch nicht etwa weiter vorgetragen. Erneute (mündliche) Hinweise sind ebenfalls nicht geboten.

22

2. Die Kostenentscheidung basiert auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 S. 1 und 2, 709 S. 2 ZPO. Einer gesonderten Anordnung auch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit dieses Beschlusses bedarf es mit Blick auf den Rechtsgedanken aus § 794 Abs. 1 Nr. 3 ZPO - entgegen vereinzelter Auffassung - nicht (st. Rspr. des Senats, vgl. zudem BeckOK-ZPO/*Ulrich*, Ed. 60, § 708 Rn. 24.3 m.w.N.).

23

Streitwert für das Berufungsverfahren: 154.882,07 EUR

24