



**Landgericht Dessau-Roßlau**

Geschäfts-Nr.:  
4 O 227/17

**Abschrift**

Verkündet lt. Protokoll am: 16. 11. 2017

Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

**Im Namen des Volkes!**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

als Abwickler des Ganzheitlichen Wege e. V.,

Verfügungskläger

Prozessbevollmächtigte:

90491 Nürnberg,

gegen

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9. F

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19. alle weiteren Personen, die sich im Heuweg 16, 06886 Lutherstadt Wittenberg aufhalten, ,

Verfügungsbeklagte

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18:

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Dessau-Roßlau im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 ZPO mit einer Erklärungsfrist bis zum 20.10.2017 am 16.11.2017 durch den Richter am Amtsgericht als Einzelrichter

für **R e c h t** erkannt:

- 1.) Der Antrag des Verfügungsklägers wird zurückgewiesen.
- 2.) Die einstweilige Verfügung vom 05.05.2017 wird hinsichtlich der Verfügungsbeklagten zu 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17 und 18 aufgehoben.
- 3.) Die Gerichtskosten tragen der Kläger zu 7/9 sowie die Verfügungsbeklagten zu 5, 7, 11 und 16 zu 2/9. Die außergerichtlichen Kosten der Verfügungsbeklagten zu 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18 trägt der Verfügungskläger. Die außergerichtlichen Kosten des Verfügungsklägers tragen die Verfügungsbeklagten zu 5, 7, 11, und 16 zu 2/9. Im Übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.
- 4.) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand

Durch Verfügung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 26.11.2014 wurde der Verfügungskläger zum Abwickler des Ganzheitliche Wege e. V. (zukünftig Verein) bestellt. Dieser war bis dahin vom Verfügungsbeklagten zu 8 als vertretungsbefugtem Vorstandsvorsitzenden vertreten worden. Gleichlautende Verfügungen mit dem entsprechenden Inhalt gibt es unter anderem für das „Königreich Deutschland“, die „Königliche Reichsbank“, die „Neudeutsche Gesundheitskasse“ und diverse natürliche Personen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht war eingeschritten, weil der Verein sowie die weiteren juristischen und natürlichen Personen in unzulässig vom sogenannten „Königreich Deutschland“ in der Lutherstadt Wittenberg betriebene Bank- und Versicherungsgeschäfte involviert gewesen waren. Zum Vermögen des Vereins gehörte das mit einem ehemaligen Krankenhaus bebaute streitgegenständliche Grundstück.

Bereits kurz nach seiner Amtsübernahme ließ der Verfügungskläger das streitgegenständliche Grundstück mithilfe von ca. 200 Bundes- und Landespolizisten „stürmen“, wobei alle Räume von der Steuerfahndung, den Polizisten und Mitarbeitern der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sowie Mitarbeitern des Verfügungsklägers durchsucht und alle auffindbaren Geschäftspapiere mitgenommen wurden. Dabei wurden auch Wohnungsmietverträge über Räume im streitgegenständlichen Grundbesitz zwischen den Verfügungsbeklagten zu 1, 3, 13 und 18 und einem sogenannten

„Wohnreich“ aufgefunden, die als Nutzungsentgelt eine selbsterfundene Währung des "Königreichs" aufweisen, jedoch nur zum Teil Unterschriften tragen. Seit dem Jahr 2015 bemühte sich der Verfügungskläger mehrmals erfolglos um eine Vermarktung des Gebäudes, unter anderem als Flüchtlingsunterkunft. Mit Schreiben vom 18.12.2014 und 27.01.2015 forderte der Verfügungskläger die Bewohner des streitgegenständlichen Grundstücks zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung bzw. Miete auf. Dieses Ansinnen wiesen die Nutzer mit Schreiben vom 28.01.2015, unterzeichnet unter anderem vom Verfügungsbeklagten zu 1, zurück und verwiesen darauf, dass ein Mietvertrag zwischen den Unterzeichnern und dem vom Verfügungskläger benannten Rechtsträger nicht existiere, ferner nicht ersichtlich sei, dass der Verfügungskläger Rechte ihres Vermieters ausüben könne. Auch eine Räumungsaufforderung gegen den selbsternannten „König“ Peter Fitzek blieb folgenlos.

Mit Schreiben vom 12.04.2017 forderte der Verfügungskläger die Verfügungsbeklagten zu 1 und 18 als „Vertreter des Königs in Abwesenheit“ unter Androhung einer Zwangsräumung auf, das Krankenhausgebäude zu räumen, da er zwischenzeitlich einen Käufer für das Grundstück gefunden hatte. Hierauf antworteten der Verfügungsbeklagte zu 1 sowie die übrigen Verfügungsbeklagten mit gesonderten Schreiben, in denen sie sich auf ein Recht zum Besitz aus einem Mietvertrag beriefen und den Räumungsanspruch zurückgewiesen. Darauf beantragte der Verfügungskläger am 03.05.2017 gegenüber den Verfügungsbeklagten den auf Räumung und Untersagung des nachmaligen Betretens gerichteten Erlass einer einstweiligen Verfügung, da zum einen der Käufer sich einen Rücktritt vom Vertrag vorbehalten habe, wenn die Räumung nicht bis zum 15.05.2017 vollzogen sei und zum anderen eine Wohnnutzung der Gebäude baurechtlichen Vorgaben widerspreche, sich durch die unzulässige Nutzung auch eine Gefahr für die Bewohner ergebe.

Mit Beschluss vom 05.05.2017 hat die Kammer die einstweilige Verfügung antragsgemäß erlassen. Das Grundstück wurde bis zum 10.05.2017 vollständig geräumt, am gleichen Tag an den Käufer übergeben und wird nunmehr als Wohnheim für Erntehelfer genutzt. Mit am 21.06.2017 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz haben die Verfügungsbeklagten zu 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18 Widerspruch eingelegt. Auf Hinweis des Gerichts hat der Verfügungskläger das Verfahren für erledigt erklärt, die Verfügungsbeklagten haben der Erledigungserklärung widersprochen.

Der Verfügungskläger vertritt die Auffassung, dass ihm gegenüber den Verfügungsbeklagten ein Anspruch auf Herausgabe wegen Besitzentziehung zustehe. Er behauptet, die Verfügungsbeklagten hätten das Grundstück im Wege der verbotenen Eigenmacht in Besitz genommen, da sie – insoweit unstrittig – von ihm hierzu keine Genehmigung erhalten hätten und er seit der Übernahme des Amtes keinerlei vertragliche Grundlagen aufgefunden habe, die für eine Nutzungsberechtigung der Verfügungsbeklagten sprächen. Soweit die Verfügungsbeklagten nunmehr schriftliche Mietverträge vorgelegt hätten, seien diese in strafrechtlich relevanter Weise vordatiert worden. Dies könne durch ein einzuholendes Sachverständigengutachten bewiesen werden. Sämtliche von ihm aufgefundenen Mietverträge mit dem "Wohnreich" seien erst später abgeschlossen worden. Auch sei in dem Schreiben vom 25.01.2015 die Existenz mit dem Verein in Abrede gestellt worden. Letztlich lasse der Vereinszweck eine Wohnnutzung und damit den Abschluss entsprechender Mietverträge gar nicht zu. Von einer Wohnnutzung des Grundstücks habe er erst durch einen Artikel im Magazin „Stern“ vom 13.04.2017 erfahren.

Die Verfügungsbeklagten behaupten unter Vorlage eidesstattlicher Versicherungen der Verfügungsbeklagten zu 1 und 18 sowie entsprechender Urkunden, dass der Verfügungsbeklagte zu 18 als damaliger vertretungsberechtigter Vorstandsvorsitzender für den Verein bereits am 02.04.2014 einen Hauptmietvertrag über sämtliche Gebäude mit dem Verfügungsbeklagten zu 1 geschlossen habe. Im weiteren Verlauf habe der Verfügungsbeklagte zu 1 Untermietverträge mit den übrigen Verfügungsbeklagten abgeschlossen, wozu er ausdrücklich berechtigt gewesen sei. Die Mietvertragsabschlüsse seien erfolgt mit

- der Verfügungsbeklagten zu 2 am 10.07.2016,
- dem Verfügungsbeklagten zu 3 am 21.09.2014,
- dem Verfügungsbeklagten zu 4 am 22.07.2016,
- dem Verfügungsbeklagten zu 6 am 18.09.2016,
- dem Verfügungsbeklagten zu 8 am 25.04.2016,
- dem Verfügungsbeklagten zu 9 am 01.10.2015,
- dem Verfügungsbeklagten zu 10 am 15.09.2015,
- dem Verfügungsbeklagten zu 12 am 07.12.2015,
- dem Verfügungsbeklagten zu 13 am 07.05.2014,

- dem Verfügungsbeklagten zu 14 am 01.03.2017,
- dem Verfügungsbeklagten zu 15 am 17.05.2015,
- dem Verfügungsbeklagten zu 17 am 15.09.2016,
- dem Verfügungsbeklagten zu 18 am 01.05.2015.

Auch habe der Kläger von Beginn an Kenntnis über eine Wohnnutzung gehabt. Dies habe er – insoweit unwidersprochen – selbst in einer Zeugenaussage anlässlich des Gerichtsverfahrens gegen Peter Fitzek zum Ausdruck gebracht.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die von den Parteien zur Akte gereichten Vertragsurkunden, insbesondere die verschiedenen Mietverträge, sowie die eidesstattlichen Versicherungen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

I.

Der Antrag ist zulässig. Soweit der Verfügungskläger nach dem Widerspruch der Verfügungsbeklagten zu 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18 das Verfahren für erledigt erklärt hat, war diese Erledigungserklärung mangels Zustimmung der Verfügungsbeklagten als Antragsänderung auf Feststellung der Erledigung auszulegen.

II.

Der Antrag ist jedoch unbegründet. So setzt die Feststellung der Erledigung voraus, dass die zunächst zulässige und begründete Klage nachträglich gegenstandslos geworden ist (Zöller/Vollkommer, Rn. 43 zu § 91a ZPO m. w. N.). Es genügt damit nicht die - tatsächliche - Erledigung des Rechtsstreits, vielmehr muss die Klage vor dem erledigenden Ereignis zulässig und begründet gewesen sein.

Zwar hat sich das Verfahren tatsächlich durch die zwischenzeitliche Räumung des streitgegenständlichen Grundstücks erledigt.

Indes war die ursprüngliche Räumungsantrag des Verfügungsklägers zwar zulässig, jedoch – jedenfalls aufgrund des im Rahmen des Widerspruches gehaltenen und

glaubhaft gemachten Vortrags der Verfügungsbeklagten - von Beginn an unbegründet. So bedingt der auf Räumung gerichtete Erlass einer einstweiligen Verfügung nach §§ 935, 940 BGB einen Verfügungsanspruch sowie einen Verfügungsgrund (Zöller/Vollkommer, Rn. 6 ff. zu § 935 ZPO). Beide Voraussetzungen liegen nicht vor.

1.

Es mangelt bereits an einem Verfügungsanspruch, soweit sich der Verfügungskläger auf einen Anspruch wegen Besitzentziehung nach § 861 Abs. 1 BGB beruft. Dieser Anspruch setzt voraus, dass der vorhandene unmittelbare Besitz dem Besitzer im Wege verbotener Eigenmacht entzogen wurde und der Anspruchsgegner fehlerhaft im Sinne von § 858 Abs. 2 Satz 1 BGB besitzt. Der Anspruch richtet sich also gegen den zur Zeit der Klagerhebung Besitzenden, der die verbotene Eigenmacht selbst verübt hat oder als Besitznachfolger eines Eigenmächtigen nach Maßgabe des § 858 Abs. 2 BGB fehlerhaft besitzt (Staudinger/Gutzeit, Rn. 8 zu § 861 BGB).

a)

Dem Verfügungskläger bzw. dem Verein wurde der Besitz zwar durch den Verfügungsbeklagten zu 1 entzogen. Besitzentziehung ist die vollständige und dauerhafte Beseitigung des unmittelbaren Besitzes (Palandt/Herrler, Rn. 4 zu § 861 BGB m. w. N.). Ein derartiger Besitzentzug ist vorliegend jedenfalls durch den Verfügungsbeklagten zu 1 erfolgt. Denn nach dem von ihm glaubhaft gemachten Vortrag hat er als erster die streitgegenständlichen Räumlichkeiten in unmittelbaren Besitz genommen und mit den übrigen Verfügungsbeklagten nachfolgend Untermietverträge abgeschlossen.

b)

Indes hat der Verfügungsbeklagte zu 1) dem Verfügungskläger den Besitz nicht durch verbotene Eigenmacht entzogen. Verbotene Eigenmacht nach § 858 Abs. 1 BGB liegt nur vor, wenn dem Besitzer ohne dessen Willen der Besitz entzogen wurde. Für diese Voraussetzung ist der Verfügungskläger als Anspruchsteller darlegungs- und beweispflichtig (Palandt/Herrler, Rn. 12 zu § 861 BGB; Beck'scher online Kommentar/Fritzsche, Rn. 28 zu § 858 BGB). Eine dahingehende Glaubhaftmachung ist dem Verfügungskläger nicht zur Überzeugung des Gerichts gelungen. Zwar hat der Verfügungskläger an Eides statt versichert, im Rahmen einer Durchsuchung des Objekts im November 2014 derartige Genehmigungen des Vereins nicht vorgefunden und selbst

solche Genehmigungen nicht erteilt zu haben. Demgegenüber steht jedoch die eidesstattliche Versicherung des Verfügungsbeklagten zu 1), mit der dieser glaubhaft gemacht hat, mit dem damaligen vertretungsberechtigten Vorstandsvorsitzenden des Vereins, dem Verfügungsbeklagten zu 18, am 02.04.2014 einen entsprechenden Mietvertrag abgeschlossen zu haben. Bestätigt wird dies durch die eidesstattliche Versicherung des Verfügungsbeklagten zu 18. Insoweit hat das Gericht keine zureichenden Anhaltspunkte, die Richtigkeit der einen oder der anderen Behauptung anzunehmen. Die vom Verfügungskläger vorgelegten Mietverträge der Verfügungsbeklagten mit einem "Wohnreich" stehen der Richtigkeit ihrer eidesstattlichen Versicherung jedenfalls nicht zwingend entgegen, zumal die Verfügungsbeklagten die Existenz derartiger Vereinbarungen gar nicht bestreiten und diese selbst als Phantasieprodukte bezeichnet haben. Auch die Formulierungen im Schreiben vom 28.01.2015 sprechen nicht gegen die Existenz der von den Verfügungsbeklagten vorgelegten Mietverträge, da in diesem Schreiben offensichtlich nur ein Mietvertrag mit dem vom Verfügungskläger "benannten Rechtsträger" in Abrede gestellt wird. Hiermit können nur die in im Adressierungsfeld des Schreibens genannte Curator AG, die Anstellungskörperschaft des Verfügungsklägers, oder die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemeint sein, nicht aber der Verein. Denn zugleich wird Bezug genommen auf "unseren Vermieter", was einen existenten Vermieter und damit einen Mietvertrag voraussetzt. Dem vom Verfügungskläger angebotenen Sachverständigenbeweis hinsichtlich des Alters der von den Verfügungsbeklagten vorgelegten Mietverträge war nicht nachzugehen, da im Eilverfahren die Beweisaufnahme auf präsente Beweismittel beschränkt ist (Zöller/Vollkommer, Rn. 10 zu § 920 ZPO) und die Einholung eines Sachverständigen-gutachtens damit den Grundsätzen eines Verfahrens des einstweiligen Rechtsschutzes widersprechen würden. Das sich aus den gegenüberstehenden eidesstattlichen Versicherungen ergebende non liquet geht zulasten des Verfügungsklägers.

c)

Auch hinsichtlich der Verfügungsbeklagten zu 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18 kann sich der Verfügungskläger nicht auf einen Anspruch aus § 861 Abs. 1 BGB berufen.

Zum einen haben die Verfügungsbeklagten nicht im Wege verbotener Eigenmacht nach § 858 Abs. 1 BGB gehandelt. Denn eine Besitzentziehung im Wege verbotener Eigen-



macht verlangt, dass der Anspruchsteller im Zeitpunkt des Besitzverlustes durch die Anspruchsgegner noch unmittelbarer Besitzer war (Staudinger/Gutzeit, Rn. 6 zu § 861 BGB). Diese Voraussetzung liegt nicht vor. Denn zum Zeitpunkt der Inbesitznahme durch die Verfügungsbeklagten zu 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18 hatte der Verfügungskläger seinen unmittelbaren Besitz bereits an den Verfügungsbeklagten zu 1 verloren. Die Verfügungsbeklagten zu 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18 haben den Besitz vom Verfügungsbeklagten zu 1 – nach glaubhaft gemachtem Vortrag – erst später im Rahmen der Untermietverträge erhalten.

Zum anderen ist der Besitz der Verfügungsbeklagten zu 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18 nicht fehlerhaft. Fehlerhaft ist der durch verbotene Eigenmacht erlangte Besitz, den der Nachfolger im Besitz gegen sich gelten lassen muss, wenn er die Fehlerhaftigkeit des Besitzes seines Vorgängers beim Erwerb kennt (§ 858 Abs. 2 BGB). Für die Verfügungsbeklagten zu 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18 bedeutet dies, dass sie sich als Besitznachfolger des Verfügungsbeklagten zu 1) dessen verbotene Eigenmacht bei entsprechender Kenntnis entgehen lassen müssten. Jedoch hat der Verfügungsbeklagte zu 1 – wie bereits oben ausgeführt – den Besitz nicht durch verbotene Eigenmacht erlangt. Selbst wenn der Verfügungsbeklagte im Wege verbotener Eigenmacht gehandelt hätte, wäre aus dem Vortrag des darlegungs- und beweispflichtigen Verfügungsklägers nicht ersichtlich, dass die Verfügungsbeklagten zu 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18 hiervon Kenntnis gehabt hätten.

d)

Schließlich entfällt ein Anspruch aus § 861 Abs. 1 BGB zumindest hinsichtlich der Verfügungsbeklagten zu 1, 3, 13 und 18 nach § 864 Abs. 1 BGB. Denn nach dieser Norm erlischt ein nach § 861 BGB begründeter Anspruch mit dem Ablauf eines Jahres nach der Verübung der verbotenen Eigenmacht, wenn nicht vorher der Anspruch im Wege der Klage geltend gemacht wird. Diese Frist ist hinsichtlich der Verfügungsbeklagten zu 1, 3, 13 und 18 schon deshalb abgelaufen, weil diese sich auch nach dem Vortrag des Verfügungsklägers bereits spätestens seit 2015 in den streitgegenständlichen Räumen aufhielten. Im Ergebnis nichts anderes gilt für die Verfügungsbeklagten zu 8, 9, 10, 12, und 15, die ausweislich der glaubhaft gemachten Mietvertragsabschlüsse bereits länger als ein Jahr in dem Gebäude wohnten.

2. Soweit andere Anspruchsgrundlagen – etwa aus § 985 Abs. 1 BGB oder § 823 Abs. 1 BGB – in Betracht zu ziehen wären, fehlt es jedenfalls an einem Verfügungsgrund. So verlangt die auf eine Leistung gerichtete einstweilige Verfügung als Verfügungsgrund ein dringendes Bedürfnis für die Eilmaßnahme. Dies bedeutet, dass der Gläubiger auf die sofortige Erfüllung dringend angewiesen ist (Zöller/Vollkommer, Rn. 6 zu § 940 ZPO). Zwar ist bei Besitzschutzansprüchen infolge verbotener Eigenmacht regelmäßig von einer entsprechenden Dringlichkeit auszugehen; einer besonderen Darlegung hierfür bedarf dann es nicht. Anders liegt es jedoch bei sonstigen Herausgabeansprüchen; in diesem Fall wird die Herausgabe nur angeordnet, wenn der Gläubiger auf den Gegenstand dringend angewiesen ist oder die Gefahr einer Schädigung durch missbräuchliche Verwendung besteht (Zöller/Vollkommer, Rn. 8 zu § 940 ZPO). Aber auch dann kann ein Verfügungsgrund entfallen, wenn der Antragsteller trotz ursprünglich bestehenden Regelungsbedürfnisses lange zugewartet hat, bevor er die einstweilige Verfügung beantragt. Durch langes Zuwarten und dringlichkeitsschädliches Verhalten wird eine Dringlichkeitsvermutung widerlegt (Zöller, a. a. O., Rn. 4 m. w. N.). So liegt es hier. Denn der Verfügungskläger hat selbst vorgetragen, bereits spätestens seit dem vergangenen Jahr die Vermarktung des Gebäudes betrieben und zur Räumung aufgefordert zu haben. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, dass der Verfügungskläger nunmehr im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes die Räumung betreibt. Allein der Umstand, dass plötzlich ein Erwerber zur Verfügung steht, genügt nicht, um den im ordentlichen Verfahren den Verfügungsbeklagten zur Verfügung stehenden Rechtsschutz entfallen zu lassen. Die gegenwärtige Situation war vorhersehbar und angesichts der bereits länger andauernden Verkaufsbemühungen bereits vorbestehend. Auch die zuletzt erfolgte Wohnnutzung durch die Verfügungsbeklagten schafft keinen Verfügungsgrund. Zum einen ist bereits der Vortrag des Klägers nicht nachvollziehbar, erst am 13.04.2017 von dieser Nutzung durch einen Artikel im Magazin "Stern" erfahren zu haben. Denn der Verfügungskläger hatte nach eigenem Vortrag bereits anlässlich der Durchsuchung im Jahr 2014 Mietverträge über Wohnräume aufgefunden, die zwingend den Schluss auf eine entsprechende Nutzung zuließen und seitdem gerichtlich nichts hiergegen unternommen. Unwidersprochen geblieben ist auch der Vortrag der Verfügungsbeklagten, der Verfügungskläger habe bereits in Strafverfahren gegen Peter Fitzek ausgesagt, dass auf dem Gelände mehrere Pers

nen seit mehreren Jahren wohnen würden und er eine Räumung bislang nicht veranlasst habe, da sich dies als schwierig gestalten könnte.

III.

Die Kostenentscheidung beruht im Umfang der Aufhebung des Beschlusses vom 05.05.2017 auf §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 1 ZPO. Da die restlichen Verfügungsbeklagten keinen Widerspruch eingelegt haben, verbleibt es im Übrigen bei der Kostenentscheidung aus dem Beschluss vom 05.05.2017; diese wurde lediglich zur Klarstellung insgesamt neu gefasst.

Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 6 ZPO.