

Leitsatz:

Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB umfasst auch Vermögenseinbußen, die der Eigentümer oder Besitzer des beeinträchtigten Grundstücks infolge der Beschädigung sich auf dem Grundstück befindlicher beweglicher Sachen erleidet (Abgrenzung zu BGHZ 92, 143).

Sachverhalt:

1 Im Juni 2004 geriet eine im Eigentum des Beklagten stehende und von ihm genutzte Wohnung infolge eines defekten Küchengeräts in Brand. Dadurch wurde auch das angrenzende Gebäude beschädigt, in dem der Geschädigte in angemieteten Räumen ein Lederwarengeschäft betreibt. Dieser hatte seine Betriebseinrichtung und die Warenvorräte bei der Klägerin versichert; ferner bestand Versicherungsschutz für Betriebsunterbrechungsschäden.

2 Die Klägerin zahlte wegen der an den Warenvorräten durch Rauch, Ruß und Löschwasser entstandenen Schäden 118.510 € an den Geschädigten sowie 17.000 € zum Ausgleich seines Betriebsunterbrechungsschadens. Diese Beträge verlangt sie aus übergegangenem Recht des Geschädigten von dem Beklagten ersetzt.

3 Die Klage ist vor dem Landgericht erfolglos geblieben. Das Oberlandesgericht hat den Anspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und den Rechtsstreit zur Feststellung der Anspruchshöhe an das Landgericht zurückverwiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht hält die Voraussetzungen eines nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB für gegeben. Die durch den Brand in die Geschäftsräume des Geschädigten eingedrungenen Rauch- und Rußpartikel stellten rechtswidrige Immissionen dar. Der Ausgleichsanspruch umfasse den unmittelbar an den Warenvorräten eingetretenen Schaden. Denn er diene als Kompensation für den Ausschluss primärer Abwehransprüche, die nach § 862 Abs. 1 BGB auch dem Besitzer des Nachbargrundstücks und damit dem Geschädigten als Mieter zustünden. Hätte dieser seinen Abwehranspruch gegen die von dem Brandereignis ausgehenden Immissionen durchsetzen können, wäre der Schaden an seinen Warenvorräten nicht eingetreten. Das rechtfertige es, sie in den Schutzbereich des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs einzubeziehen. Entsprechendes gelte für den Betriebsausfallschaden, soweit er nicht durch die Reinigungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude, sondern möglicherweise auch durch die Dauer der Wiederbeschaffung des Warenbestands bedingt gewesen sei.

II.

5 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

6 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Klägerin aus übergegangenem Recht des Geschädigten (§ 67 VVG) ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in analoger Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zusteht.

7 a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein solcher Anspruch gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks nicht dulden muss, aus besonderen Gründen jedoch nicht gemäß §§ 1004 Abs. 1, 862 Abs. 1 BGB unterbinden kann, sofern er hierdurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen (vgl. Senat, BGHZ 155, 99, 102 m.w.N.). Hiervon ist auszugehen, wenn ein Brand auf ein fremdes Grundstück übergreift, da der Nachbar die Gefahr in aller Regel - und so auch hier - nicht erkennen und die Einwirkungen auf sein Grundstück daher nicht rechtzeitig abwehren kann.

8 b) Das Berufungsgericht verkennt auch nicht, dass sich der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch nur gegen einen Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB richten kann (vgl. Senat, Urt. v. 27. Januar 2006, V ZR 26/05, NJW 2006, 992). Der Senat hat bereits entschieden, dass der Eigentümer eines Hauses, welches infolge eines technischen Defekts seiner elektrischen Geräte in Brand gerät, Störer ist (BGHZ 142, 66). Für den Beklagten als Eigentümer einer

selbstgenutzten Wohnung gilt nichts anderes (vgl. aber auch Senat, Urt. v. 27. Januar 2006, V ZR 26/05, NJW 2006, 992 für den Fall einer vermieteten Wohnung).

9 2. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht ferner an, dass sich Inhalt und Umfang des Anspruchs nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung bestimmen (vgl. Senat, BGHZ 142, 66, 70 ff.) und dass diese Entschädigung auch die Nachteile erfasst, die der hier Geschädigte infolge der Beeinträchtigung seiner Warenvorräte durch Rauch, Ruß und Löschwasser erlitten hat.

10 a) Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB dient als Kompensation für den Ausschluss primärer Abwehransprüche nach §§ 1004 Abs. 1, 862 Abs. 1 BGB (Senat, BGHZ 155, 99, 106), schützt also wie diese das Eigentum und den Besitz an einem Nachbargrundstück. Die Ausgleichsleistung knüpft an diese Rechtspositionen an; bei einer Besitzstörung richtet sie sich nach dem Vermögenswert, der auf dem Recht beruht, den Besitz innezuhaben. Folgt das Besitzrecht, wie hier, aus einem Mietvertrag über Gewerberäume, ist dies vor allem die Möglichkeit, den Besitz zur Unterhaltung eines Gewerbebetriebes zu nutzen. Daher sind die vermögenswerten Betriebsnachteile auszugleichen, die ihre Ursache in der Besitzstörung haben (vgl. Senat, BGHZ 147, 45, 52 f.).

11 Zu diesen Nachteilen zählen die für eine ungestörte Fortführung des Gewerbebetriebs erforderlichen Aufwendungen. Das umfasst Aufwendungen für den Ersatz von Inventar, von Warenvorräten und ähnlichen Betriebsmitteln, die durch die Besitzstörung beschädigt worden sind (vgl. Senat, aaO, S. 55 für unbrauchbar gewordenes Inventar sowie Senat, BGHZ 155, 99, 106 für eine beschädigte Betriebseinrichtung).

12 Dabei kommt es nicht darauf an, ob die sich auf dem Grundstück befindlichen Betriebsmittel, hier also die Warenvorräte des Geschädigten, infolge einer Beeinträchtigung der Grundstücks- oder Gebäudesubstanz (vgl. Senat, BGHZ 147, 45, 54 f.: Inventar wird durch den Gebäudeeinsturz zerstört) oder unmittelbar durch die auf das Grundstück einwirkenden Immissionen beschädigt werden (hier: Schaden unmittelbar an den Waren durch Rauch, Ruß oder Löschwasser). Denn auch der primäre Abwehranspruch gemäß §§ 1004, 862 Abs. 1 BGB, dessen faktischer Ausschluss durch die Entschädigung kompensiert werden soll, besteht unabhängig davon, welches Schadensbild infolge der drohenden unzulässigen Störung im Einzelnen zu erwarten ist. Entscheidend ist, dass der Schaden an den beweglichen Sachen nicht eingetreten wäre, wenn der Besitzer seinen Unterlassungsanspruch hätte durchsetzen können, und sich damit als Teil der diesem durch die Besitzstörung abverlangten Vermögensseinbuße darstellt.

13 Ebenso wenig ist maßgeblich, ob durch die Besitzstörung hervorgerufene Ertragseinbußen, welche grundsätzlich ebenfalls auszugleichen sind (vgl. Senat, aaO, S. 54) und hier infolge der Notwendigkeit, neue Lederwaren zu beschaffen, eingetreten sein sollen, auf eine Beschädigung des Grundstücks oder darauf befindlicher beweglicher Sachen zurückzuführen sind.

14 b) Eine andere Beurteilung folgt entgegen der Auffassung der Revision nicht aus dem sog. Kupolofen-Fall (BGHZ 92, 143), in dem auf einem Betriebsparkplatz abgestellte Fahrzeuge von Arbeitnehmern durch Staubauswürfe einer benachbarten Schmelzanlage beschädigt worden waren. Die Begründung, mit der der Bundesgerichtshof einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch der Arbeitnehmer gegen den Betreiber des Schmelzofens verneint hat - es fehle an dem erforderlichen Bezug der Schäden zu dem von den Immissionen betroffenen Grundstück - verweist auf die notwendige, im Kupolofen-Fall aber fehlende Haftungsgrundlage für einen solchen Anspruch. Da die klagenden Arbeitnehmer bloße Benutzer des Betriebsparkplatzes waren (aaO, S. 146), stand ihnen ein Abwehranspruch gegen die Immissionen aus §§ 1004 Abs. 1, 862 Abs. 1 BGB nicht aufgrund eines Rechts an dem betroffenen Grundstück, sondern nur als Eigentümer oder Besitzer der abgestellten Fahrzeuge zu. Rechte an beweglichen Sachen können - für sich genommen - aber keinen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch begründen. Als Teil des Interessenausgleichs für eine sachgerechte Nutzung benachbarter Grundstücke setzt ein solcher Anspruch auf Seiten des Anspruchstellers stets eine Störung seines Eigentums oder Besitzes an einem Grundstück voraus (vgl. Senat, BGHZ 157, 188, 193). Nichts anderes wird in der Kupolofen-Entscheidung angesprochen, wenn es dort heißt, der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch erfasse Folgeschäden nur, wenn und soweit diese sich aus der Beeinträchtigung der Substanz oder Nutzung des betroffenen Grundstücks entwickelten.

III.

15 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Leitsatz:

Beeinträchtigungen, die von einer Mietwohnung innerhalb desselben Grundstückseigentums auf eine andere Mietwohnung einwirken, berechtigen den Mieter der von den Beeinträchtigungen betroffenen Wohnung nicht zu einem verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gegen den Mieter der anderen Wohnung.

Sachverhalt:

Der Beklagte betreibt als Mieter im zweiten Obergeschoß eines Ärztehauses eine Arztpraxis. Über die Osterfeiertage 1999 platzte in dieser Praxis ein Zuleitungsschlauch zu einem Waschbecken. Infolgedessen kam es in den darunter liegenden Räumen, in denen die bei der Klägerin versicherten Ärzte, ebenfalls als Mieter, eine Gemeinschaftspraxis für Oralchirurgie betreiben, zu einem Wassereintrich. Hierbei entstanden Schäden an den Räumlichkeiten und am Inventar, derentwegen die Klägerin Versicherungsleistungen in Höhe von 190.915,46 DM erbracht hat. Aus übergegangenem Recht verlangt sie diesen Betrag von dem Beklagten erstattet.

Das Landgericht hat der Klage durch Grundurteil stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist bis auf einen Betrag von 2.900 DM, der für die Erstellung eines Untersuchungsberichts zur Frage der Schadensursache und der Verantwortlichkeit ausgegeben wurde, ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht meint, der Klägerin stehe aus übergegangenem Recht (§ 67 Abs. 1 VVG) ihrer Versicherungsnehmer in entsprechender Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gegen den Beklagten zu. Dieser von der Rechtsprechung entwickelte verschuldensunabhängige Anspruch sei wegen vergleichbarer Interessenlage auch auf den vorliegenden Fall anwendbar, in dem die Störung des Besitzes der Versicherungsnehmer der Klägerin aus einer Quelle herrühre, die sich in einer anderen Einheit des Gebäudes auf demselben Grundstück befinde.

II. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, insbesondere des Senats, ist ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen seiner privatwirtschaftlichen Benutzung Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung überschreiten, sofern der davon betroffene Eigentümer aus besonderen Gründen gehindert war, diese Einwirkungen nach § 1004 Abs. 1 BGB rechtzeitig zu unterbinden (Senat, BGHZ 142, 66, 67 f. m.w.N.; Urt. v. 21. März 2003, V ZR 319/02, NJW 2003, 1732, 1733). Wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, ist dieser Anspruch über den Wortlaut des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB hinaus nicht auf die Folgen der Zuführung unwägbarer Stoffe beschränkt, sondern erfaßt u.a. auch die Störung durch sogenannte Grobimmissionen, wie etwa Wasser (vgl. Senat, BGHZ 142, 66). Er steht außerdem nicht nur dem Eigentümer eines Grundstücks zu, sondern auch dem Besitzer, dessen Abwehranspruch aus § 862 Abs. 1 BGB aus tatsächlichen Gründen nicht geltend gemacht werden konnte (Senat, Urt. v. 23. Februar 2001, V ZR 389/99, NJW 2001, 1865, 1866 m.w.N.). Schließlich kann auch der Benutzer des Grundstücks, von dem die Emissionen ausgehen, zum Ausgleich verpflichtet sein; die Eigentumsverhältnisse sind für die Störereigenschaft nicht entscheidend (vgl. Senat, BGHZ 113, 384, 392 m.w.N.). Der Umstand, daß weder die Versicherungsnehmer der Klägerin noch der Beklagte Grundstückseigentümer sind, steht daher einem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch prinzipiell nicht entgegen.

2. Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß der vorliegende Fall eine weitere Besonderheit aufweist. Nach der oben dargestellten Rechtsprechung kann zwar auch ein Besitzer eines Grundstücks einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch haben, und ein solcher Anspruch kann auch gegen den Besitzer eines Grundstücks gerichtet werden. Doch ist nicht darauf verzichtet worden, daß die Störung - wie es dem unmittelbaren Anwendungsbereich des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB entspricht - von einem anderen Grundstück herrührt. Denkbar ist danach, daß der Besitzer eines Grundstücks gegen den Besitzer eines anderen Grundstücks den Anspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB geltend machen kann. Hier ist das Wasser hingegen nicht von einem anderen Grundstück in den befriedeten Bereich der Versicherungsnehmer der Klägerin eingedrungen, sondern lediglich von einem anderen Teil desselben Grundstücks. Voraussetzung für die Zubilligung eines Ausgleichsanspruchs auch in diesem Fall ist daher, daß dessen Grundsätze auf Beeinträchtigungen entsprechend angewendet werden können, die von einer Wohnung innerhalb desselben Grundstückseigentums auf eine andere Wohnung einwirken. Dies ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zu verneinen.

a) Sein Ergebnis kann insbesondere nicht auf die von ihm zitierten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGHZ 110, 17 und BGH, Urt. v. 14. April 1954, VI ZR 35/53, VersR 1954, 288) gestützt werden.

aa) In dem der Entscheidung BGHZ 110, 17 zugrunde liegenden Fall hat der Bundesgerichtshof einem Grundstückseigentümer einen bürgerlichrechtlichen Ausgleichsanspruch zugesprochen, der aus übergeordneten Interessen zur Duldung einer unterirdischen behälterlosen Speicherung von Gas durch ein Energieversorgungsunternehmen gehalten war und dadurch in der Nutzung seines Grundstücks zum Tonabbau beeinträchtigt wurde. Dem Umstand, daß es hier an einer von einem anderen Grundstück herrührenden Beeinträchtigung fehlt, hat der Bundesgerichtshof keine entscheidende Bedeutung beigemessen. Maßgeblich war für ihn der besondere Charakter des unterirdischen Eingriffs, der auch eine Enteignung gegen angemessene Entschädigung ermöglicht gehabt hätte (BGH, aaO S. 19 ff.), sowie die Tatsache, daß der Unterschied zu einer Beeinträchtigung von einem benachbarten Grundstück aus lediglich darin lag, daß statt horizontal vertikal eingegriffen wurde (BGH, aaO S. 24).

Aus dieser besonderen Konstellation kann nicht allgemein darauf geschlossen werden, daß jede Beeinträchtigung verschiedener Nutzer eines Grundstücks untereinander zum Ausgleich nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB führen kann. In dem Fall BGHZ 110, 17 geht es, wie in § 906 Abs. 2 grundsätzlich geregelt, um einen von außen kommenden Eingriff in ein fremdes Grundstück. Hier mag ein Ausgleichsanspruch schon mit Rücksicht auf den enteignungsähnlichen Charakter des Eingriffs naheliegen, der sich zudem jeder sonst möglichen schadensersatzrechtlichen Lösung entzieht, da die unterirdische Speicherung zulässig war. Im übrigen wird das Gas von außen unter Druck eingespeist, wobei es wertungsmäßig keinen Unterschied macht, ob dies direkt geschieht oder von einem Nachbargrundstück aus. Im konkreten Fall ist es strukturell anders. Es geht nicht um die Beeinträchtigung eines Grundstückseigentümers (oder -benutzers) von außen, sondern um einen Konflikt zweier Nutzer desselben Grundstücks, um die Beeinträchtigung des einen durch den anderen, durch Immissionen, die von dem einen Nutzungsbereich auf den anderen einwirken. Mit dem der Entscheidung BGHZ 110, 17 zugrunde liegenden Konflikt hat das nichts zu tun.

bb) In der Entscheidung aus dem Jahre 1954 (VI ZR 35/53, VersR 1954, 288) hat der VI. Zivilsenat allerdings die Grundsätze des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB auf das Verhältnis von Mietern eines Hauses untereinander für anwendbar erklärt, soweit es um die Bestimmung der Grenzen dessen geht, was ein Mieter an Geräuschen hinnehmen muß, die von den Räumen eines anderen Mieters ausgehen. Eine nähere Begründung dazu fehlt. Die Entscheidungen des Reichsgerichts, auf die der Bundesgerichtshof verweist, stellen bei genauerer Sicht nur eine in verschiedenen Zeitschriften veröffentlichte Entscheidung dar (RG HRR 1931 Nr. 1219 = JW 1932, 2984 Nr. 11, dort nur Leitsatz), in der die entsprechende Anwendung ebenfalls nicht begründet wird. Unabhängig davon wird aber auch nur deutlich, daß nach Auffassung des Bundesgerichtshofs die Grenzen der Duldungspflicht nach den in § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB festgelegten Kriterien ermittelt werden können. Ob zwischen Mietern desselben Hauses auch ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch in Betracht kommen kann, erörtert der Bundesgerichtshof nicht und stützt den geltend gemachten Schadensersatzanspruch auf § 823 Abs. 1 BGB, freilich auch schon in Ermangelung einer Regelung des verschuldensunabhängigen Anspruchs überhaupt. Diese wurde erst später als Absatz 2 Satz 2 in die Vorschrift eingefügt.

b) Eine entsprechende Anwendung der von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entwickelten Grundsätze zum verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB ist auch nicht aus anderen Gründen gerechtfertigt.

aa) Soweit eine entsprechende Anwendung des § 906 BGB auf das Verhältnis von Mietern eines Hauses untereinander für möglich erachtet wird, geschieht dies zumeist pauschal, ohne näheres Eingehen auf die Voraussetzungen einer Analogie (vgl. BGH, Ur. v. 14. April 1954, VI ZR 35/53, VersR 1954, 288; OLG München, NJW-RR 1992, 1097, ohnehin nur als Hilferwägung; Staudinger/Roth, BGB [2001], § 906 Rdn. 107). Außerdem steht im Vordergrund die Überlegung, die in § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB niedergelegten Kriterien zur Bestimmung von Grenzen der nachbarlichen Duldungspflicht auf eine Mietergemeinschaft entsprechend anzuwenden. Die Gewährung eines Ausgleichsanspruchs analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB bejaht - soweit ersichtlich - nur das Oberlandesgericht Düsseldorf in der von dem Berufungsgericht angeführten Entscheidung.

bb) Solche Erwägungen lassen außer Betracht, daß es an einer die Analogie rechtfertigenden ausfüllungsbedürftigen Gesetzeslücke fehlt.

§ 906 BGB ist Teil des bürgerlich-rechtlichen Nachbarrechts der §§ 905 bis 924 BGB (Staudinger/Roth, § 906 Rdn. 3; Erman/Hagen/Lorenz, BGB, 10. Aufl., § 906 Rdn. 1; weiter demgegenüber MünchKomm-BGB/Säcker, 3. Aufl., § 906 Rdn. 1, 138: nicht auf das Nachbarverhältnis beschränkt). Der von Absatz 2 Satz 2 der Norm gewährte Ausgleichsanspruch und seine Fortentwicklung durch die Rechtsprechung hat seine Grundlage im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis (Senat, BGHZ 38, 61, 64; BGHZ 113, 384, 391). Er ist Teil des Interessenausgleichs, der für eine sachgerechte Nutzung von Grundstücken im nachbarlichen Raum unerlässlich ist (vgl. Erman/Hagen/Lorenz, § 906 Rdn. 1; vgl. auch Senat, BGHZ 38, 61, 63 f.; MünchKomm-BGB/Säcker, § 906 Rdn. 1). In einem solchen grundstücksbezogenen Regelungszusammenhang sind Normen, die das Verhältnis von Mietern untereinander regeln, nicht zu erwarten. Sie könnten auch nicht an dem Gedanken der Beschränkung der Eigentümerrechte nach § 903 BGB anknüpfen, um den es bei § 906 BGB, allgemein gefaßt, geht (vgl. Erman/Hagen/Lorenz aaO), sondern müßte im

Mietrecht angesiedelt werden. Daß das Verhältnis der Mieter untereinander keine Berücksichtigung in § 906 BGB gefunden hat, kann daher nicht als planwidrige Lücke angesehen werden. Daß es auch im Mietrecht keine Normen gibt, die einen Interessenausgleich bezwecken, stellt ebenfalls kein Regelungsdefizit dar, das durch eine analoge Anwendung nachbarrechtlicher Vorschriften, insbesondere durch § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB, behoben werden könnte. Dem Gesetzgeber kann nicht verborgen geblieben sein, daß es zwischen Mietern Streit um beeinträchtigende Immissionen geben kann und in der Praxis auch gibt. Wenn er gleichwohl zur Regelung dieses Konflikts keine dem Charakter des § 906 BGB entsprechende Vorschriften geschaffen hat, so kann daraus nur gefolgert werden, daß er eine Regelung für entbehrlich, möglicherweise auch für sachlich fragwürdig, gehalten hat, nicht aber, daß ihm ein dem Regelungskonzept zuwiderlaufender Fehler in Form einer Gesetzeslücke anzulasten ist.

Dagegen spricht auch, daß es einer spezifischen Regelung nicht bedarf.

Die Grenzen, die ein Mieter bei der Nutzung der gemieteten Räume einzuhalten hat, ergeben sich aus dem Vertragsverhältnis zum Vermieter, das häufig näher ausgestaltete Verhaltensregeln in Hausordnungen, die Bestandteil des Mietvertrages sind, bereithält. Solche Regelungen werden zugunsten der jeweiligen Mitmieter getroffen und geben ihnen ein eigenes Recht, von den anderen Mietern die Einhaltung der Bestimmungen der Hausordnung zu verlangen, § 328 BGB (OLG München, NJW-RR 1992, 1097 m.w.N.). Im übrigen kann der Mieter vom Vermieter eine von Dritten, insbesondere von Mitmietern, ungestörte Gebrauchsgewährung verlangen, § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. nur Palandt/Weidenkaff, BGB, 62. Aufl., § 535 Rdn. 28 m.w.N.).

cc) Daraus wird zugleich deutlich, daß es auch an einer vergleichbaren Interessenlage fehlt. Das Verhältnis von Mietern untereinander hat, anders als das Verhältnis benachbarter Grundstückseigentümer, keine rechtliche Ausgestaltung erfahren. Soweit Ansprüche untereinander bestehen, gründen diese auf das Vertragsverhältnis zum Vermieter oder beruhen auf besitzschutz- oder deliktsrechtlichen Normen (vgl. OLG München, NJW-RR 1992, 1097; siehe auch Staudinger/Emmerich, BGB [2003], § 535 Rdn. 134 f.). Unmittelbare Schutzpflichten der Mieter untereinander bestehen nicht (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 8. Aufl., § 535 Rdn. 146 m.w.N.). Eine nähere Bindung, die strukturell dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis gleiche, fehlt. Für eine entsprechende Lösung besteht, wie dargelegt, auch kein zwingendes Bedürfnis. Allein der Umstand, daß ein Mieter einen ihm an sich zustehenden Unterlassungsanspruch nach § 862 Abs. 1 BGB wegen der faktischen Gegebenheiten nicht rechtzeitig geltend machen kann, rechtfertigt keine Übertragung der Grundsätze des verschuldensunabhängigen Ausgleichsanspruchs analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB auf Beeinträchtigungen durch Mitmieter.

Analogiefähig wäre dieses Rechtsinstitut nur bei struktureller Vergleichbarkeit und anders nicht zu befriedigender Schutzbedürftigkeit. Daß jemand in seinen Rechten oder Rechtsgütern von Dritten beeinträchtigt wird und er diese Beeinträchtigung nicht rechtzeitig abwehren kann und daher auf verschuldensabhängige Schadensersatzansprüche beschränkt ist, ist keine Unzuträglichkeit und hat die Rechtsprechung nur unter den besonderen Voraussetzungen eines nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses zu einer weitergehenden Lösung, angelehnt an § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB, berechtigt (vgl. auch Senat, Urt. v. 29. Juni 1973, V ZR 71/71, MDR 1973, 1013).

III. Der Rechtsstreit ist nicht zur Entscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO). In Betracht kommt eine Haftung des Beklagten, wie vom Landgericht angenommen, nach § 823 Abs. 1 BGB. Insofern bedarf die Sache hinsichtlich der Verschuldensfrage nach den Feststellungen des Berufungsgerichts weiterer Aufklärung.

BGH, Urt. v. 4. Februar 2005 - V ZR 142/04

Leitsatz:

Die Beseitigungspflicht des für eine Bodenkontamination auf dem Nachbargrundstück Verantwortlichen ist nicht auf das Abtragen und Entsorgen des verunreinigten Erdreichs beschränkt, sondern umfaßt auch die anschließende Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des beeinträchtigten Grundstücks.

Sachverhalt:

Am Abend des 30. Juni 2002 trat unter nicht näher geklärten Umständen in einem auf dem Grundstück des Beklagten stehenden Schuppen eine kohlenwasserstoffhaltige Flüssigkeit aus, die sich auf dem den Klägern gehörenden Nachbargrundstück ausbreitete. Die hierdurch verunreinigten Gehwegplatten, Kantensteine und Bodenschichten wurden auf Veranlassung der zuständigen Ordnungsbehörde entfernt; dabei wurden zahlreiche Pflanzen zerstört. Durch die Wiederherstellung ihres Grundstücks sind den Klägern Kosten in Höhe von 910,38 € entstanden, deren Erstattung sie von dem Beklagten verlangen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihre Klage weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Schadensersatzanspruch der Kläger nach § 823 Abs. 1 BGB, weil nicht erwiesen sei, daß der Beklagte die Bodenverunreinigung verschuldet habe. Auch ein Aufwendungsersatzanspruch nach §§ 683, 684 BGB in Verbindung mit § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB stehe den Klägern nicht zu. Die über die Beseitigung der Bodenverunreinigung hinausgehende Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des beeinträchtigten Grundstücks sei von dem Abwehranspruch nicht umfaßt.

Dies hält einer revisionsrechtlichen Prüfung nur im Ergebnis stand.

II.

1. a) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Eigentümer, der eine Beeinträchtigung seines Eigentums selbst beseitigt hat, von dem nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB an sich hierzu verpflichteten Störer Ersatz der zu der Störungsbeseitigung erforderlichen Aufwendungen verlangen kann, weil er ein Geschäft des Störers besorgt hat (§§ 683, 684 BGB) oder - wenn sich die Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag nicht feststellen lassen - weil der Störer unter Ersparung eigener Aufwendungen von seiner Beseitigungspflicht frei geworden und deshalb ungerechtfertigt bereichert ist (§§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB). Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 98, 235, 240; 110, 313, 314 f.; 142, 227, 237; Senat, BGHZ 60, 235, 243; 97, 231, 234; 106, 142, 143; zuletzt Urt. v. 28. November 2003, V ZR 99/03, NJW 2004, 603, 604) und der nahezu einhelligen Auffassung in der Literatur (Erman/Ebbing, BGB, 11. Aufl., § 1004 Rdn. 69; MünchKomm-BGB/Medicus, 4. Aufl., § 1004 Rdn. 90; Palandt/Bassenge, BGB, 64. Aufl., § 1004 Rdn. 30; Soergel/Mühl, BGB, 12. Aufl., § 1004 Rdn. 118; Baur/Stürmer, Sachenrecht, 17. Aufl., § 12 Rdn. 22; La-renz/Canaris, Schuldrecht II/2, 13. Aufl., S. 701; Wolf, Sachenrecht, 20. Aufl., Rdn. 320; gegen einen Bereicherungsanspruch Staudinger/Gursky, BGB [1999], § 1004 Rdn. 153).

b) Richtig ist auch, daß die Verunreinigung eines Grundstücks mit Kohlenwasserstoffen eine Eigentumsbeeinträchtigung im Sinne von § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB darstellt. Hierunter ist jeder dem Inhalt des Eigentums (§ 903 BGB) widersprechende Zustand zu verstehen (Senat, BGHZ 66, 37, 39; 156, 172, 175; Urt. v. 22. September 2000, V ZR 443/99, NJW-RR 2001, 232; Urt. v. 24. Januar 2003, V ZR 175/02, NJW-RR 2003, 953, 954). Gelangen ohne den Willen des Eigentümers fremde Gegenstände oder Stoffe auf sein Grundstück oder in dessen Erdreich, beeinträchtigen sie die dem Eigentümer durch § 903 BGB garantierte umfassende Sachherrschaft, zu der es auch gehört, fremde Gegenstände oder Stoffe von dem eigenen Grundstück fernzuhalten. Deshalb sind diese Gegenstände oder Stoffe bis zu ihrer Entfernung allein durch ihre Anwesenheit eine Quelle fortdauernder Eigentumsstörungen (Senat, Urt. v. 1. Dezember 1995, V ZR 9/94, NJW 1996, 845, 846; Mertens, NJW 1972, 1783, 1785; Lohse, AcP 201 [2001], 902, 924). Dies gilt auch dann, wenn der Eigentümer sein Eigentum an der störenden Sache aufgegeben oder - wie hier - durch Verbindung mit dem beeinträchtigten Grundstück verloren hat (§ 946 BGB). Dementsprechend hat der Bundesgerichtshof in der Verunreinigung des Erdreichs mit Milchpulverrückständen (BGHZ 110, 313, 315), mit Chemikalien (Senat, Urt. v. 22. März 1966, V ZR 126/63, WM 1966, 643, 644 f.; Urt. v. 1. Dezember 1995, V ZR 9/94, NJW 1996, 845, 846) oder mit Öl

(BGHZ 142, 227, 237; vgl. auch BGHZ 98, 235, 241) eine Beeinträchtigung des Grundstückseigentums gesehen (ebenso Erman/Ebbing, § 1004 Rdn. 93; Soergel/Mühl, § 1004 Rdn. 29; Baur, AcP 175 [1975], 177, 179 f.).

Soweit demgegenüber im Schrifttum die Auffassung vertreten wird, die Beeinträchtigung ende mit dem Verlust des Eigentums an der störenden Sache, weil deren bisheriger Eigentümer von diesem Zeitpunkt an keine dem Grundstückseigentümer zugewiesene Befugnisse mehr in Anspruch nehmen (AK-BGB/Kohl, § 1004 Rdn. 50 f.; Staudinger/Gursky, § 1004 Rdn. 112; Picker, Der negatorische Beseitigungsanspruch, S. 113, 116; ders. in Festschrift für Gernhuber, S. 315, 336 f.; Wilhelm, Sachenrecht, 2. Aufl., Rdn. 1273 f.; Gursky, JZ 1996, 683, 684; Kahl, LM BGB § 1004 Nr. 217 unter 2 b; Lobinger, JuS 1997, 981, 983), kann dem nicht gefolgt werden (Senat, BGHZ 41, 393, 397; Urt. v. 1. Dezember 1995, V ZR 9/94, NJW 1996, 845, 846; Erman/Ebbing, § 1004 Rdn. 132; Jauernig, BGB, 11. Aufl., § 1004 Rdn. 20; MünchKomm-BGB/Medicus, § 1004 Rdn. 25, 28; Palandt/Bassenge, § 1004 Rdn. 28; Larenz/Canaris, aaO, S. 681, 689; Mertens, NJW 1972, 1783, 1785; Stichelbrock, AcP 197 [1997], 456, 472; Roth, JZ 1998, 94, 95). Die Beschränkung der den negatorischen Beseitigungsanspruch auslösenden Beeinträchtigung auf Eingriffe in die rechtliche Integrität des Eigentums, auf eine faktische „Rechtsusurpation“, hätte zur Folge, daß die Vorschrift des § 1004 BGB die ihr zugeordnete Aufgabe, zusammen mit § 985 BGB das Eigentum und die damit verbundene Sachherrschaft in umfassender Weise zu schützen (Mertens, NJW 1972, 1783), nur noch unvollständig erfüllen könnte. Tatsächlich muß dem Eigentum auch dann Geltung verschafft werden können, wenn der Eigentümer - wie im Fall einer Bodenkontamination - an der Ausübung seiner uneingeschränkten Sachherrschaft gehindert ist, ohne daß sich der hierfür Verantwortliche irgendeiner Eigentümerbefugnisse anmaßt. Insoweit genügt es nicht, den Eigentümer auf deliktsrechtliche Schadensersatzansprüche zu verweisen (so jedoch Staudinger/Gursky, § 1004 Rdn. 43 f., 113; Picker in Festschrift für Gernhuber, S. 315, 338; Wilhelm, aaO, Rdn. 1273; Gursky, JZ 1996, 683, 684; Lobinger, JuS 1997, 981, 983), weil diese wegen des Verschuldenserfordernisses keinen dem negatorischen Beseitigungsanspruch gleichwertigen Eigentumsschutz gewährleisten. Hinzu kommt, daß es dem Störer auf der Grundlage der Usurpationstheorie möglich wäre, sich der Beseitigungspflicht und der damit verbundenen Pflicht zur Kostentragung durch die Aufgabe des Eigentums an der auf dem fremden Grundstück befindlichen Sache zu entziehen. Dies widerspräche jedoch der § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB zugrunde liegenden Wertung (vgl. Motive III, S. 425), daß der Störer alles zur Störungsbeseitigung Erforderliche auf eigene Kosten vorzunehmen hat (Larenz/Canaris, aaO, S. 689, 696; Roth, JZ 1998, 94, 95).

2. Rechtsfehlerhaft ist allerdings die Annahme des Berufungsgerichts, nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB beschränke sich die Beseitigungspflicht des für eine Bodenkontamination Verantwortlichen auf das Abtragen und Entsorgen des verunreinigten Erdreichs, umfasse also nicht die anschließende Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des beeinträchtigten Grundstücks.

a) Nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB muß der Störer die fortdauernde (Senat, BGHZ 28, 110, 113) Eigentumsbeeinträchtigung beseitigen. Dies bedeutet, daß er den dem Inhalt des Eigentums entsprechenden Zustand wiederherzustellen hat (Motive III, S. 423; Soergel/Mühl, § 1004 Rdn. 112). Geschuldet ist daher jedenfalls die Beseitigung der Störungsquelle (Erman/Ebbing, § 1004 Rdn. 64; Erman/Hefermehl, § 1004 Rdn. 7; Jauernig, § 1004 Rdn. 7; MünchKomm-BGB/Medicus, § 1004 Rdn. 71; Baur/Stürner, aaO, Rdn. 7, 20; Larenz/Canaris, aaO, S. 698, 700; Mertens, NJW 1972, 1783, 1785; Stichelbrock, AcP 197 [1997], 456, 464 ff.), im Fall einer Bodenverunreinigung also der auf dem Grundstück oder in dessen Erdreich befindlichen Schadstoffe. Dies gilt auch dann, wenn diese Stoffe aufgrund ihrer engen Verbindung mit dem Erdreich nicht isoliert entfernt werden können, ihre Beseitigung mithin - wie hier - den Aushub des Bodens und dessen anschließende Entsorgung erfordert (Senat, Urt. v. 1. Dezember 1995, V ZR 9/94, NJW 1996, 845, 846; Erman/Hefermehl, § 1004 Rdn. 21; Jauernig, § 1004 Rdn. 7; Wolf, aaO, Rdn. 319; Kluth, WiB 1996, 275; Stichelbrock, AcP 197 [1997], 456, 480). Indem die Vorschrift des § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB die Durchführung der Störungsbeseitigung ausschließlich dem Störer überträgt (vgl. Senat, Urt. v. 19. Januar 1996, V ZR 298/94, NJW-RR 1996, 659; Staudinger/Gursky, § 1004 Rdn. 143), weist sie ihm gleichzeitig das Risiko zu, aufgrund der technischen Gegebenheiten insoweit eine erweiterte Leistung erbringen zu müssen, als es zu der Beseitigung der reinen Störung an sich erforderlich wäre. Wenn das eine nicht ohne das andere möglich ist, erstreckt sich deshalb die Pflicht zur Beseitigung einer Bodenverunreinigung auch auf die Beseitigung des Erdreichs und dessen Entsorgung (Senat, Urt. v. 1. Dezember 1995, V ZR 9/94, NJW 1996, 845, 846).

b) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, insbesondere des Senats, ist der Störer darüber hinaus auch zur Beseitigung solcher Eigentumsbeeinträchtigungen verpflichtet, die zwangsläufig durch die Beseitigung der primären Störung entstehen. Erfordert etwa die Beseitigung störender Baumwurzeln, die von dem Nachbargrundstück in eine Abwasserleitung eingedrungen sind, die Zerstörung dieser Leitung, hat der Störer eine neue Abwasserleitung zu verlegen (Senat, BGHZ 97, 231, 236 f.; Urt. v. 26. April 1991, V ZR 346/89, NJW 1991, 2826, 2828;

Urt. v. 21. Oktober 1994, V ZR 12/94, NJW 1995, 395, 396; BGH, Urt. v. 8. Dezember 1999, IV ZR 40/99, NJW 2000, 1194, 1196 f.). Muß zur Beseitigung solcher Baumwurzeln ein auf dem beeinträchtigten Grundstück befindlicher Tennisplatzbelag oder ein Plattenweg entfernt werden, ist der Störer zur Wiederherstellung dieser Anlagen verpflichtet (Senat, BGHZ 135, 235, 238; Urt. v. 28. November 2003, V ZR 99/03, NJW 2004, 603, 604). Wird das Eigentum an einem Grundstück durch eine dort verbliebene Fernwärmeleitung beeinträchtigt, kann der Grundstückseigentümer nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB neben der Entfernung der Leitung auch die Wiederherstellung der durch diese Maßnahme beeinträchtigten Gestaltung des Grundstücks verlangen (Senat, Urt. v. 24. Januar 2003, V ZR 175/02, NJW-RR 2003, 953, 954). Derartige Beeinträchtigungen infolge der Störungsbeseitigung unterscheiden sich von solchen Beeinträchtigungen, die als weitere Folge der primären Störung entstanden sind. Nur hinsichtlich dieser weiteren Störungsfolgen stellt sich die von dem Berufungsgericht angesprochene Frage, wie die verschuldensunabhängige negatorische Haftung ihrem Umfang nach von der verschuldensabhängigen deliktsrechtlichen Haftung abzugrenzen ist (Senat, BGHZ 97, 231, 237). Beeinträchtigungen, die aus der Störungsbeseitigung selbst resultieren, sind dagegen nach dem Zweck des § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB ohne weiteres von der Beseitigungspflicht umfaßt (Larenz/Canaris, aaO, S. 701; vgl. auch Herrmann, JR 1998, 242, 243; Roth, JZ 1998, 94, 95; Wolf, LM § 254 BGB [Bb] Nr. 13; Stichelbrock, AcP 197 [1997], 456, 466). Denn das Ziel des negatorischen Beseitigungsanspruchs, den dem Inhalt des Eigentums entsprechenden Zustand wiederherzustellen, würde offensichtlich verfehlt, wenn der Eigentümer die Beseitigung einer Störung nur unter Inkaufnahme anderer, möglicherweise sogar weitergehender Beeinträchtigungen verlangen könnte. Um eine derartige Entwertung des negatorischen Beseitigungsanspruchs zu vermeiden, sprechen sich auch Vertreter eines engen Beeinträchtigungsbegriffs für eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Störers zum Ersatz von Begleitschäden der Störungsbeseitigung aus (Staudinger/Gursky, § 1004 Rdn. 156; Wilhelm, aaO, Rdn. 1283; Vollkommer, NJW 1999, 3539). Zwar stützen sie diese Verpflichtung nicht auf § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, sondern auf die analoge Anwendung der §§ 867 Satz 2, 962 Satz 3, 1005 BGB, ohne jedoch hierdurch zu abweichenden Ergebnissen zu gelangen. War es also zur Beseitigung der in das Grundstück der Kläger eingedrungenen Kohlenwasserstoffe erforderlich, die verunreinigten Bodenschichten einschließlich der darauf befindlichen Pflanzen und baulichen Anlagen zu entfernen, traf den für die Kontamination Verantwortlichen unabhängig von einem Verschulden auch die Pflicht zur Wiederherstellung der durch die Störungsbeseitigung beeinträchtigten Gestaltung des Grundstücks.

3. Die angefochtene Entscheidung stellt sich jedoch aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Nach den von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ist der Beklagte für die Verunreinigung des im Eigentum der Kläger stehenden Grundstücks weder deliktsrechtlich als Täter (§ 823 Abs. 1 BGB) noch negatorisch als Störer (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB) verantwortlich.

a) Die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht einen deliktsrechtlichen Schadensersatzanspruch der Kläger abgelehnt hat, werden von der Revision nicht angegriffen. Das Urteil läßt insoweit auch keine materiellen Rechtsfehler erkennen. Das Berufungsgericht hat einen Schadensersatzanspruch nach § 823 Abs. 1 BGB mit der Begründung verneint, die Kläger hätten den ihnen obliegenden Beweis für ein „schadensursächliches Verschulden“ des Beklagten nicht erbracht. Trotz der insoweit mißverständlichen Formulierung hat das Berufungsgericht den Anspruch nicht etwa an fehlendem Verschulden des Beklagten im Sinne von § 276 BGB scheitern lassen. Vielmehr ist es von der ernsthaften Möglichkeit ausgegangen, daß die Bodenverunreinigung in Abwesenheit des Beklagten durch Dritte, insbesondere durch die mit ihm verfeindeten Nachbarn, vorsätzlich herbeigeführt worden sein könnte, um den Beklagten zu schädigen. Damit hat es bereits eine kausale Verletzungshandlung des Beklagten als nicht erwiesen erachtet. Auch eine Eigentumsverletzung durch pflichtwidriges Unterlassen kommt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht in Betracht. Zwar hat es der Beklagte unstreitig versäumt, seinen Schuppen gegen das Eindringen unbefugter Dritter zu sichern. Anlaß zu solchen Sicherungsmaßnahmen hätte er jedoch allenfalls dann gehabt, wenn er dort tatsächlich umweltgefährdende Stoffe gelagert hätte. Dies steht nach der von der von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Beweiswürdigung des Amtsgerichts aber ebenfalls nicht fest. Denkbar ist demnach, daß die für die Bodenverunreinigung etwa verantwortlichen Dritten selbst die schädliche Flüssigkeit zunächst in den Schuppen des Beklagten verbracht haben.

b) Ist somit nicht erwiesen, daß die Kontaminierung des den Klägern gehörenden Grundstücks auf ein Verhalten - also auf ein positives Tun oder ein pflichtwidriges Unterlassen - des Beklagten zurückzuführen ist, kann er auch nicht als Handlungsstörer im Sinne von § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB angesehen werden. Denn Handlungsstörer ist nur derjenige, der eine Eigentumsbeeinträchtigung durch sein Verhalten oder seine Willensbetätigung adäquat verursacht hat (Senat, BGHZ 49, 340, 347; 144, 200, 203; Urt. v. 22. September 2000, V ZR 443/99, NJW-RR 2001, 232), wobei die Umstände, aus denen sich die Verantwortlichkeit des in Anspruch Genommenen ergeben soll, von dem Anspruchsteller nachzuweisen sind (MünchKomm-BGB/Medicus, § 1004 Rdn. 103; Staudinger/Gursky, § 1004 Rdn. 232).

c) Der Beklagte ist auch nicht Zustandsstörer allein deshalb, weil die Störung von seinem Grundstück ausgegangen ist. Vielmehr müßte die Eigentumsbeeinträchtigung wenigstens mittelbar auf seinen Willen zurückzuführen sein (vgl. Senat, BGHZ 28, 110, 111; 90, 255, 266; 120, 239, 254; 122, 283, 284; 142, 66, 69; 155, 99, 105; Urt. v. 16. Februar 2001, V ZR 422/99, NJW-RR 2001, 1208). Dies wäre der Fall, wenn der Beklagte die in eine Eigentumsbeeinträchtigung mündende Gefahr hätte beherrschen können (vgl. Senat, BGHZ 142, 66, 70; 155, 99, 105), insbesondere wenn er die Gefahrenlage selbst geschaffen (vgl. Senat, BGHZ 122, 283, 284 f.; Urt. v. 7. Juli 1995, V ZR 213/94, NJW 1995, 2633, 2634; Urt. v. 17. September 2004, V ZR 230/03, NJW 2004, 3701, 3702 [zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen]; Erman/Ebbing, § 1004 Rdn. 133; MünchKomm-BGB/Medicus, § 1004 Rdn. 47; Armbrüster, NJW 2003, 3087, 3088) oder die von Dritten geschaffene Gefahrenlage aufrechterhalten hätte (vgl. BGH, Urt. v. 12. Februar 1985, VI ZR 193/83, NJW 1985, 1773, 1774; Senat, Urt. v. 19. Januar 1996, V ZR 298/94, NJW-RR 1996, 659 f; Urt. v. 22. September 2000, V ZR 443/99, NJW-RR 2001, 232). Ist die schädliche Flüssigkeit dagegen ohne Wissen und Wollen des Beklagten von Dritten auf sein Grundstück verbracht und dort freigesetzt worden, konnte er die hiermit verbundene Gefahr für das Grundstückseigentum der Kläger nicht abwenden. Da ein solcher Geschehensablauf nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ernsthaft möglich ist und die Kläger das Gegenteil nicht bewiesen haben, steht nicht fest, daß der Beklagte Zustandsstörer im Sinne von § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB ist.

BGHZ 92, 143 = NJW 1985, 47 - Kupolofen

Zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast, wenn der Eigentümer eines Kraftfahrzeugs geltend macht, er sei durch Staubauswürfe einer Schmelzanlage (Kupolofen), die die in der TA-Luft vorgesehenen Emissionsgrenzwerte überschreiten, geschädigt worden.

BGH, Urteil vom 18-09-1984 - VI ZR 223/82 (Zweibrücken)

Sachverhalt:

Die Bekl. betreibt in einem Industriegebiet seit März 1979 eine nach § 4 BImSchG genehmigte Anlage zum Einschmelzen von Roheisen und Rohstahl (Heißwind-Kupolofen-Schmelzanlage) mit einer Naßentstaubung. Eine Überprüfung der Anlage im Januar 1980 hat ergeben, daß der Staubauswurf, der mit dem Abgas aus dem Kupolofen getragen wird, den in der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) vom 28. 8. 1974 (GMBI 1974, 426) vorgesehenen Grenzwert nicht erreicht. Die Kl. sind Betriebsangehörige der Firma O, deren Betriebsparkplatz östlich an das Gelände der Bekl. angrenzt. Sie stellen während der Arbeitszeit ihre Pkws auf diesem Parkplatz ab. Mit der Klage verlangen sie von der Bekl. Ersatz des Schadens, der ihnen dadurch entstanden sei, daß ihre Fahrzeuge durch Staub aus dem Kupolofen der Bekl. beschädigt worden seien. Um die Monatswende November/Dezember 1980, am 26. 1. 1981 sowie am 1. und 10. 4. 1981 sei es zu ungewöhnlich kräftigen Auswürfen von Eisenoxydstaub gekommen. Infolge fehlerhafter Bedienung und Wartung der Anlage seien an diesen Tagen die zulässigen Emissionsgrenzwerte überschritten worden; dies sei mit Duldung der Betriebsleitung der Bekl. geschehen. Der Staub habe sich in den Lack, das Glas und die Chromteile ihrer Fahrzeuge gefressen. Schon der erste Niederschlag habe zu den eingetretenen Schäden geführt. Die Bekl. hat sich darauf berufen, daß der Kupolofen täglich kontrolliert werde; die Höchstemissionswerte würden nicht überschritten. Ihre Kontrollunterlagen wiesen aus, daß an den genannten Tagen keine Besonderheiten aufgetreten seien; allenfalls seien die zulässigen Emissionswerte weitergehend als in der übrigen Zeit ausgeschöpft worden. Als Schadensverursacher kämen vier weitere Werke in Betracht. Im übrigen treffe die Kl. an den behaupteten Schäden ein überwiegendes Mitverschulden.

Die Kl. sind in beiden Vorinstanzen unterlegen. Die Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

I. Das BerGer. unterstellt, daß die Beschädigungen der Fahrzeuge der Kl. auf den Staubauswurf der Kupolofen-Anlage der Bekl. zurückzuführen sind. Nach seiner Auffassung stehen den Kl. die geltend gemachten Schadensersatzansprüche weder aus §§ 823 ff. BGB noch aus § 906 II 2 BGB, § 14 BImSchG zu.

Ansprüche aus unerlaubter Handlung scheiterten schon deshalb, weil die Kl. nicht substantiiert vorgetragen hätten, daß den Angestellten der Bekl. eine unzulässig hohe Staubemission vorzuwerfen sei. Hierzu hätten die Kl. konkret die schadensauslösenden Vorgänge im Betrieb der Bekl. darlegen müssen. Die Behauptung, die Angestellten der Bekl.

hätten mit Duldung der Betriebsleitung durch unsachgemäße Anordnung eine Entstaubungspflicht außer acht gelassen, deren Verletzung hingenommen oder Fertigungsvorgänge durchführen lassen, bei denen über das zulässige Maß hinaus Eisenoxydstaub in die Luft entwichen sei, genüge nicht dem Substantiierungserfordernis; es handele sich vielmehr um eine Aufzählung theoretisch denkbarer Möglichkeiten, so daß die Erhebung der hierzu angebotenen Beweise auf eine unzulässige Ausforschung hinauslaufen würde. In § 906 II 2 BGB, § 14 BImSchG fänden die Klagebegehren schon deshalb keine Stütze, weil die Kl. nicht eine Entschädigung für einen durch die Staubeinwirkung geminderten Grundstückswert, sondern Schadensersatz wegen der Beschädigung ihrer Fahrzeuge verlangten.

II. Diese Erwägungen halten im Ergebnis einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Allerdings hat das BerGer. zu Recht entschieden, daß die Klageansprüche weder aus § 906 II 2 BGB noch aus § 14 BImSchG begründet sind.

a) Es kann auf sich beruhen, ob die Kl. als Arbeitnehmer, denen die Benutzung des Betriebsparkplatzes der Firma O von ihrer Arbeitgeberin gestattet ist, überhaupt zum Kreis der Träger des Anspruchs aus § 906 II 2 BGB, den die Rechtsprechung über die Grundstückseigentümer hinaus auf die zur Abwehrklage aus § 862 BGB befugten Besitzer erweitert hat (vgl. BGHZ 30, 273 (276, 280) = NJW 1959, 1867), zählen. Jedenfalls erfaßt - wie das BerGer. zutreffend ausführt - der Anspruch aus § 906 II 2 BGB seinem Inhalt nach nicht das Begehren der Kl. Dieser Anspruch, der Entschädigung für eine Beeinträchtigung der Benutzung oder des Ertrages des Grundstücks gewährt, wird durch den Bezug zu dem von der Immission betroffenen Grundstück bestimmt und begrenzt. Es ist ein aus dem Grundstückseigentum abgeleiteter Anspruch (vgl. BGHZ 69, 105 (110) = NJW 1977, 1917). Auch Folgeschäden erfaßt er allenfalls, wenn und soweit diese sich aus der Beeinträchtigung der Substanz oder Nutzung des betroffenen Grundstücks selbst entwickeln.

Im Streitfall handelt es sich aber nicht um Ansprüche aus einer derartigen Beeinträchtigung. Vielmehr geht es um Ersatzansprüche für Schäden, die an den Fahrzeugen der Kl. nicht über das Grundstück der Firma O und seine Benutzung, sondern durch die Immissionen der Bekl. unmittelbar herbeigeführt worden sein sollen.

b) Im Ergebnis zutreffend hat das BerGer. weiter entschieden, daß auch § 14 S. 2 BImSchG die Klageansprüche nicht trägt. Die Zuerkennung von Ansprüchen aus dieser Vorschrift scheidet bereits daran, daß die Kl. nicht zum Kreis der Anspruchsträger gehören. § 14 S. 2 BImSchG gewährt Schadensersatz als Surrogat demjenigen, dem § 14 S. 1 BImSchG einen bürgerlichrechtlichen, aus Eigentum oder Besitz des betroffenen Nachbargrundstücks hergeleiteten Anspruch auf Einstellung des Betriebes der Anlage abschneidet, unter der weiteren Voraussetzung, daß auch Schutzvorkehrungen gegen die benachteiligenden Wirkungen nach dem Stand der Technik nicht durchführbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar sind (vgl. Baur, JZ 1974, 658 f.; Engelhardt, BImSchG, 2. Aufl. (1980), § 14 Rdnr. 9; Feldhaus, BundesimmissionsschutzR, § 14 BundesimmissionsschutzR bloße Benutzer des Betriebsparkplatzes haben die Kl. keinen Besitz an dem Grundstück der Firma O gehabt. Ansprüche auf Einstellung des Betriebes der Anlage haben ihnen jedenfalls aus einer derartigen Rechtsstellung nicht zugestanden. Ihre Eigentümerstellung an den betroffenen Fahrzeugen allein vermag Ersatzansprüche aus § 14 S. 2 BImSchG nicht auszulösen. Um Ersatzansprüche aus einer Beeinträchtigung von dinglichen Rechten am Grundstück geht es nicht.

Abgetretene Rechte der Firma O können die Kl. nicht in Anspruch nehmen, weil die geltend gemachten Schäden eigene Schäden der Kl. sind. Das Rechtsinstitut der Drittschadensliquidation darf hier nicht herangezogen werden, da diese in derartigen Fällen nicht zum Ausgleich einer bloßen Schadensverlagerung, sondern zu einer Haftungserweiterung führen würde (vgl. auch BGHZ 51, 91 (93) = NJW 1969, 269).

2. Deshalb hat das BerGer. zu Recht für die Klageforderungen nur Ansprüche aus dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung in Betracht gezogen. Der Senat vermag jedoch nicht den das Berufungsurteil tragenden Erwägungen zur Behauptungs- und Beweislast für diese Ansprüche zu folgen. Entgegen der Auffassung des BerGer. haben die Kl. nicht allein die Darlegungs- und Beweislast dafür, daß die Bekl. für den von ihr verursachten Fahrzeugschaden wegen Verletzung ihrer Sorgfaltspflichten verantwortlich ist. Vielmehr ist es Sache auch der Bekl., zur Klärung des Sachverhalts beizutragen.

a) Das BerGer. hat unterstellt, daß die Schäden an den Fahrzeugen der Kl. auf Staubemissionen aus dem Kupolofen der Bekl. zurückzuführen sind. Hiervon ist für die revisionsrechtliche Prüfung auszugehen. Mithin kann auf sich beruhen, ob dem Anspruchsteller, der aus unerlaubter Handlung Ersatz für die Schadensfolgen von ihm treffenden Immissionen begehrt, wegen der regelmäßig erheblichen Beweisschwierigkeiten aus dem Gesichtspunkt der Schadensnähe

Beweiserleichterungen für den Nachweis des ursächlichen Zusammenhanges zugutekommen können. Auch wenn grundsätzlich der Geschädigte zu behaupten und zu beweisen hat, daß vom Anspruchsgegner ausgehende Emissionen die behauptete Rechtsgutsverletzung verursacht haben, sind solche Beweiserleichterungen bei festgestellter Überschreitung der durch Verwaltungsvorschriften festgelegten Emissions- oder Immissionswerte denkbar (vgl. BGHZ 70, 102 (107) = NJW 1978, 419 m. Anm. Walter, NJW 1978, 1158 f.). Im Einzelfall mag sogar eine Beweislastumkehr in Betracht zu ziehen sein (vgl. hierzu Senat, NJW 1983, 2935 = VersR 1983, 441 (442)). Auch mögen die Maßstäbe des § 287 ZPO (vgl. BGHZ 66, 70 (75) = NJW 1976, 797) Bedeutung erlangen (vgl. im Schrifttum zu diesem Fragenkreis: Diederichsen-Scholz, WiVerw 1984, 28 ff.; Köndgen, UPR 1983, 352 f., jeweils m. w. Nachw.).

b) Die allgemeinen Grundsätze der Verteilung der Beweislast im Rahmen von deliktischen Schadensersatzansprüchen greifen hinsichtlich der Rechtswidrigkeit und des Verschuldens im Streitfall nicht ein. Vielmehr ist der Senat in Anlehnung an die Beweisgrundsätze der Rechtsprechung des BGH zu § 906 BGB sowie in Fortführung der von dem erkennenden Senat entwickelten Grundsätze für eine Beweislastumkehr in den Fällen der Produzentenhaftung der Auffassung, daß es Sache der Bekl. ist, darzutun und zu beweisen, daß die von ihrem Grundstück ausgehenden Emissionen sich im Rahmen einer ortsüblichen Benutzung ihres Grundstücks gehalten haben und daß sie die ihr wirtschaftlich zumutbaren Vorkehrungen getroffen hat, um eine Schädigung der Fahrzeuge der Kl. durch Staubimmissionen ihres Kupolofens zu verhindern.

aa) Im Verhältnis zu den durch seine Immissionen beeinträchtigten anderen Grundstückseigentümern ist der Emittent nicht unter allen Umständen verpflichtet, von ihnen derartige Beeinträchtigungen fernzuhalten. Gem. § 906 II 1 BGB können die betroffenen Eigentümer sich gegen seine Emissionen nicht wehren, wenn der Emittent sich im Rahmen einer ortsüblichen Benutzung seines Grundstücks hält. Allerdings hat er auch in diesem Fall die Maßnahmen zur Verhinderung derartiger Belastungen zu treffen, die technisch möglich und einem durchschnittlichen Besitzer dieser Immissionsquelle wirtschaftlich zumutbar sind. Können jedoch auch bei Beachtung dieser Pflicht die Beeinträchtigungen nicht verhindert werden, so muß er die emittierende Benutzung seines Grundstücks nicht einstellen; die beeinträchtigten Grundstückseigentümer müssen sich mit der Entschädigung nach § 906 II 2 BGB zufriedengeben. Dafür, daß die schädlichen Emissionen auf einer ortsüblichen Benutzung des emittierenden Grundstücks beruhen und daß sie durch mögliche und wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen nicht verhindert werden können, legt das Gesetz dem Emittenten die Darlegungs- und Beweislast auf (vgl. BGH, WM 1971, 278 (280) m. w. Nachw.).

bb) Nach Auffassung des Senats muß entsprechendes auch für die hier in Frage stehenden Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Fahrzeuge der Kl. durch Staubimmissionen der Bekl. gelten. Allerdings geht es hier nicht um negatorische Abwehransprüche von Grundeigentümern, auf die § 906 BGB zugeschnitten ist, sondern um Ersatzansprüche außerhalb eines nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses stehender Sacheigentümer aus der behaupteten Verletzung deliktischer Verkehrssicherungspflichten der Bekl. Der Senat sieht jedoch in § 906 II 1 BGB eine gesetzgeberische Aussage zur Pflichtenstellung des Emittenten, die auch für diese Rechtsbeziehungen mit zu beachten ist. Das gilt sowohl für die Hinnahme schädlicher, aber ortsüblicher Grundstücksemissionen durch die Betroffenen, als auch für die Darlegungs- und Beweislast des Emittenten im vorerwähnten Sinn. Da die nachbarrechtlichen Vorschriften in dem von ihnen erfaßten Regelungsbereich maßgebend dafür sind, ob eine widerrechtliche Handlung i. S. des § 823 I BGB vorliegt, führen Immissionen nicht zu einer Deliktshaftung des Emittenten gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern, wenn diese sich nach § 906 II 1 BGB nicht gegen sie wehren können, weil sie auf einer ortsüblichen Benutzung des emittierenden Grundstücks beruhen und die dem Emittenten wirtschaftlich zumutbaren Vorkehrungen gegen sie versagen (BGH, NJW 1984, 2207 = VersR 1984, 655, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen; Steffen, in: RGRK, 12. Aufl., § 823 Rdnr. 17). Dann aber kann der deliktische Schutz anderer Eigentümer nicht weitergehen; insoweit zieht die Vorschrift auch für ihr Schutzgut eine äußerste Grenze. Denn das Interesse der beeinträchtigten Grundstückseigentümer wird durch die Immissionen durchweg am nachhaltigsten betroffen; wenn das Gesetz dem Emittenten ihnen gegenüber die emittierende Benutzung seines Grundstücks erlaubt, können sie Dritte wegen ihrer Immissionsbelastung nicht verbieten. Auch daß § 906 II 2 BGB diesen keine Entschädigung zum Ausgleich gewährt, kann nicht dazu führen, die Zulässigkeit einer derartigen Grundstücksnutzung ihnen gegenüber anders zu beurteilen.

Ebenso erscheint es gerechtfertigt, auch im Verhältnis zu ihnen dem Emittenten die Darlegungs- und Beweislast dafür aufzuerlegen, daß seine Emissionen sich im Rahmen einer ortsüblichen Benutzung des emittierenden Grundstücks gehalten haben und er die ihm wirtschaftlich zumutbaren Vorkehrungen zur Eindämmung der Umweltbelastung getroffen hat. Zwar ist auch insoweit die auf den Interessenkonflikt zwischen Grundstückseigentümern zugeschnittene Regelung des § 906 BGB nicht ohne weiteres für die hier in Frage stehenden Rechtsbeziehungen anwendbar. So geht es nicht an, für die Frage, ob eine Immission das Sacheigentum oder seine Nutzung in einem Maß beeinträchtigt, daß der

Eigentümer sie als Eingriff in das Schutzgut grundsätzlich nicht dulden muß, von der Regelung des § 906 I BGB auszugehen, die im Verhältnis zu den betroffenen Grundeigentümern dem Emittenten den Nachweis dafür auferlegt, daß es sich nur um eine nicht wesentliche Beeinträchtigung handelt. Denn die Ausgangslage der Vorschrift, daß die Benutzung eines Grundstücks durch die Einwirkung von Immissionen, wie sie dort beispielhaft aufgeführt sind, prinzipiell betroffen wird, ist auf bewegliche Sachen, schon weil sie häufig nicht im Einzugsbereich von Immissionen genutzt werden müssen, und wegen ihrer durchweg geringeren Anfälligkeit nicht übertragbar. Im Streitfall ist indes angesichts des vom BerGer. unterstellten Umfangs der Beschädigungen der Fahrzeuge von einer wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Steht aber eine derartige Immissionsschädigung fest und geht es darum, ob der Geschädigte sie im Blick auf die in § 906 II 1 BGB gemachten Zugeständnisse an das Benutzungsrecht des Emittenten hinzunehmen hat, dann erscheint es gerechtfertigt, die Beweislastverteilung an derjenigen auszurichten, die die Vorschrift für das nachbarrechtliche Gemeinschaftsverhältnis vorgesehen hat. Insoweit geht es auch für die Sacheigentümer um Berechtigungen des Emittenten, die das Gesetz als Ausnahmen statuiert.

cc) Allerdings müssen schädliche Immissionen nicht allein schon deshalb, weil sie nach Maßgabe von § 906 II 1 BGB ein Grundstückseigentümer nicht zu dulden brauchte, stets auch zu Schadensersatzansprüchen der von ihnen betroffenen außerhalb des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses stehenden Sacheigentümer führen. Die Vorschrift des § 906 II 1 BGB zieht, wie schon gesagt, für ihr Schutzgut nur eine äußerste Grenze; soweit die Voraussetzungen der Vorschrift vorliegen, sind auch für die Sacheigentümer deliktische Ersatzansprüche auf jeden Fall ausgeschlossen. Das besagt jedoch nicht, daß solche Ansprüche immer schon dann gegeben sein müßten, wenn die Voraussetzungen des § 906 II 1 BGB fehlen, weil der Emittent ihm zumutbare Vorkehrungen zur Abwehr der Immissionen von den Grundstückseigentümern nicht in hinreichendem Maß getroffen hat. Zwar ist der Emittent grundsätzlich auch den außerhalb des Nachbarschaftsverhältnisses Betroffenen gegenüber verpflichtet, schädliche Immissionen von ihnen fernzuhalten; das folgt aus seiner allgemeinen Verkehrssicherungspflicht, die hier nicht deshalb geringer zu bewerten ist, weil es sich um „körperlose“ Immissionen handelt. Indes können bessere Möglichkeiten des Betroffenen zum Selbstschutz oder die geringere Anfälligkeit seines Schutzgutes gegenüber Immissionen im Einzelfall Abstriche an den dem emittierenden Grundstückseigentümer obliegenden Sicherungsvorkehrungen rechtfertigen. Insoweit kommt es auf die jeweils konkret betroffene Interessenlage an.

Auch bei derartiger Fallgestaltung hat aber, wenn eine wesentliche Immissionsbeeinträchtigung - etwa wie hier eine Sachbeschädigung - durch seine Emissionen feststeht, der Emittent darzulegen und zu beweisen, daß er die in diesem Fall erforderlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Immissionen ergriffen hat. Insoweit treffen die Gesichtspunkte, die der erkennende Senat einer Beweislastumkehr in Fällen der Produzentenhaftung zugrunde gelegt hat (BGHZ 51, 91 (106 f.) = NJW 1969, 269; BGHZ 80, 186 (196 ff.) = NJW 1981, 1603), auch hier zu. Wie in jenen Fällen ist auch hier den Geschädigten die Einsicht in die Verhältnisse, unter denen der Emittent sein emittierendes Unternehmen betrieben hat, entzogen. Andererseits gehört es zur Verkehrssicherungspflicht des Emittenten, die erforderliche Kontrolle zur Einhaltung unschädlicher Emissionswerte zu schaffen. Der Anlagenbetreiber steht hinsichtlich der Emission seiner Anlage in der Situation des Produzenten hinsichtlich des Produkts, wenn die Emission die vom Verkehr hinzunehmende Belastungsgrenze überschreitet. Die Emission bleibt dann nicht mehr in dem Bereich des Sicherheitsstandes, den Dritte erwarten dürfen. Allein der Betreiber vermag zu übersehen, ob die Emission unter Einhaltung der erforderlichen Sicherungsvorkehrungen unter Beachtung aller zumutbaren Sicherheitsmaßnahmen bewirkt worden ist. Er ist eher als der Geschädigte, der den emissionsträchtigen Vorgängen regelmäßig fernsteht, in der Lage, diese Vorgänge aufzuklären.

c) Daraus ergibt sich, daß entgegen der Auffassung des BerGer. nicht die Kl. einen Pflichtenverstoß der Bekl. darzutun haben, sondern daß es vielmehr grundsätzlich Sache der Bekl. ist, darzulegen und nachzuweisen, die ihr zumutbaren Vorkehrungen getroffen zu haben, um eine Schädigung der Kl. durch Staubimmissionen ihres Kupolofens zu verhindern. Allerdings dürfen die Anforderungen an diesen Entlastungsbeweis nicht überspannt werden, da gewährleistet bleiben muß, daß die Bekl. nicht mit einer bloßen Verursacherhaftung belastet wird, sondern nur für ein Verschulden einzustehen hat.

Die Bekl. hat unter Beweisantritt vorgetragen, bei dem Betrieb des Kupolofens seien zu keiner Zeit - insbesondere nicht an den von den Kl. genannten Tagen - die nach der TA-Luft zulässigen Emissionsgrenzwerte überschritten worden. Das BerGer. wird die von der Bekl. angebotenen Beweise zu erheben haben. Zwar handelt es sich bei der TA-Luft um Verwaltungsvorschriften. Die darin genannten Werte können jedoch bei der Kupolofen-Anlage der Bekl. einen Anhalt dafür ergeben, bis zu welcher Grenze die staubförmigen Emissionen auch von den Kl. hinzunehmen sind. Die Bekl. als Anlagebetreiberin darf sich bei dem Betrieb ihrer Anlage an den Emissionswerten der TA-Luft ausrichten. Für die schadensrechtliche Beurteilung ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung solcher Werte regelmäßig schädliche,

unzulässige Immissionen nicht eintreten werden. Der der TA-Luft zugrunde liegende Zweck, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, steht im Einklang mit der vom Haftungsrecht geforderten Pflichtenstellung des Betreibers. Die Werte der TA-Luft sind allerdings nur ein allgemeiner Richtwert dafür, daß bei Einhaltung ihrer Emissionswerte schädliche Immissionen für die umliegenden Grundstückseigentümer verhindert werden (vgl. BGHZ 70, 102 (111) = NJW 1978, 419; ferner BGH, NJW 1983, 751 f., zur Bedeutung von VDI-Richtlinien; Baur, JZ 1974, 660; 1981, 278, Walter, NJW 1978, 1158 f.). Die konkreten Verhältnisse können andersliegen; an ihnen hat sich der Emittent auszurichten. Zwar entlastet ihn die Einhaltung der Emissionswerte der TA-Luft regelmäßig von dem Verschuldensvorwurf. Anderes kann sich indes ergeben, wenn den Emittenten besondere Umstände zu Zweifeln daran veranlassen mußten, daß die Beachtung der Werte der TA-Luft nicht ausreicht, um unzulässige Immissionen zu vermeiden. Dann sind dem Anlagebetreiber zusätzliche Gefahrabwendungspflichten über die TA-Luft hinaus auferlegt, deren Befolgung er in Anlehnung an das Kriterium der Örtlichkeit zu seiner Rechtsverteidigung auch haftungsrechtlich nachzuweisen hat. Im Streitfall sind derartige besondere Umstände nicht geltend gemacht; sie wären grundsätzlich von den Kl. nachzuweisen. Gelingt der Bekl. der Beweis, daß sich die Emissionen ihrer Anlage während der fraglichen Zeiträume innerhalb der Emissionswerte der TA-Luft gehalten haben, wird sie danach grundsätzlich den Beweisanforderungen genügen.

NJW 2001, 3222

Ersatzansprüche benachbarter Grundstückbesitzer gegen Bauherren bei Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen*
Rechtsanwalt Dr. David Elshorst, Frankfurt a.M.

Innerstädtische Baumaßnahmen sind fast zwangsläufig mit Beeinträchtigungen der in der näheren Umgebung liegenden Nachbarschaft verbunden. Bei den notwendigen Abriss- und Bauarbeiten kommt es zu Lärm, Erschütterungen, Staubentwicklung, Baustellenverkehr und manchmal auch zu Geruchsbelästigungen. Nicht selten entsteht aus diesem Grund Streit zwischen dem Bauherrn und den Nachbarn. Die Anwohner beklagen sich über Lärm, Erschütterungen und Staub. Grundstückseigentümer versuchen, Minderungen und Ersatzansprüche an den Bauherren „durchzureichen“, die ihre Mieter ihnen gegenüber geltend gemacht haben. Nutzen die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke gewerblich, fordern sie für etwaige Ertragsminderungen Ersatz.

I. Die Anspruchsgrundlagen

Anspruchsgrundlagen für ein rechtliches Vorgehen gegen diese Beeinträchtigungen bieten die §§ 903, 862, 1004 BGB. Sie geben den Eigentümern die Rechtsmacht, einen Dritten von jeder „Einwirkung“ (§ 903 BGB) auf ihre Sachen auszuschließen bzw. die Beseitigung einer „Beeinträchtigung“ (§ 1004 BGB) der Sache zu verlangen. Diese Rechtsmacht wird für den Fall bestimmter Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen durch § 906 BGB eingeschränkt: von Grundstücken ausgehende grenzüberschreitende Einwirkungen, die in ihrer Ausbreitung weitgehend unkontrollierbar und unbeherrschbar sind, lösen Ansprüche nur in den Grenzen des § 906 BGB aus¹. § 906 BGB schränkt den Schutz des Grundstückseigentümers und -besitzers aus §§ 903, 862, 1004 BGB gegen vom Nachbargrundstück ausgehende Beeinträchtigungen in zwei Stufen ein. Bei unwesentlichen Beeinträchtigungen führt das Vorliegen der (negativen) Tatbestandsvoraussetzungen des § 906 I BGB zum völligen Ausschluss der genannten Abwehransprüche. Bei wesentlichen, aber ortsüblichen Beeinträchtigungen liegen die Voraussetzungen des § 906 I BGB nicht, dagegen die des § 906 II BGB vor. Es bleiben die Abwehransprüche aus §§ 903, 862, 1004 BGB ausgeschlossen; der Beeinträchtigte erhält jedoch eine Entschädigung dafür, dass er die Einwirkung dulden muss².

Hier soll der Ersatzanspruch gem. § 906 II BGB gegen den Bauherrn näher dargestellt werden. Ferner wird darzulegen sein, inwiefern Regressmöglichkeiten der in Anspruch genommenen Vermieter gegen den Bauherrn bestehen. Deshalb wird auch auf die Minderungsrechte der Mieter gegen ihren Vermieter gem. § 536 BGB einzugehen sein.

II. Abwehr- und Entschädigungsansprüche gem. §§ 906, 903, 1004 BGB

1. Tatbestand und Rechtsfolgen des § 906 I BGB

§ 906 I BGB schließt Abwehransprüche für von einem Grundstück ausgehende Einwirkungen aus, wenn die hierauf beruhende Beeinträchtigung die Benutzung des Grundstücks des Betroffenen nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Unwesentliche Beeinträchtigungen durch die Einwirkung z.B. von Lärm, Staub, Erschütterungen können nicht verhindert

werden und sind entschädigungslos hinzunehmen³. Die Kasuistik dazu, was als „wesentliche“ oder „unwesentliche Einwirkung“ gilt, ist unübersehbar⁴. Anerkannt ist eine entsprechende Anwendung des § 906 BGB auf die Fälle der Unterbrechung des für Gewerbebetriebe wichtigen „Kontakts nach außen“ (z.B. durch Bauzäune)⁵. Der Betroffene muss beweisen, dass die Einwirkung vom Grundstück des Gegners ausgeht, eine Beeinträchtigung vorliegt und ein Kausalzusammenhang zwischen beiden besteht⁶. Dagegen ist es am Störer, die Unwesentlichkeit der von seinem Grundstück ausgehenden Beeinträchtigung nachzuweisen⁷. Liegen keine Einwirkungen oder hierauf beruhende Beeinträchtigungen vor oder kann der Störer die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung nachweisen, so hat der Betroffene weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche.

Soweit für Einwirkungen öffentlich-rechtliche Grenz- oder Richtwerte bestehen, ist eine Beeinträchtigung in der Regel dann unwesentlich, wenn diese nicht überschritten werden (§ 906 I 2, 3 BGB). Insbesondere Lärm ist umfassend reguliert. Zwar ist die TA Lärm auf Baustellen nicht anzuwenden (vgl. Nr. 1 II lit. f TA Lärm). Es existieren aber neben der TA Lärm noch speziellere Lärmverordnungen, insbesondere die AVwV Schutz gegen Baulärm sowie die BaumaschinenlärmVO⁸. Wenn der beweispflichtige⁹ Bauherr nachweisen kann, dass er die festgesetzten Grenz- und Richtwerte einhält, spricht eine Vermutung dafür, dass die Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke nur unwesentlich ist. Sie muss dann von den Grundstücksnachbarn widerlegt werden¹⁰. In Zweifelsfällen kann es daher sinnvoll sein, durch Messungen des Lärmpegels vor Ort die Einhaltung der Grenzwerte nachprüfbar zu dokumentieren.

2. Tatbestand und Rechtsfolgen des § 906 II BGB

Abriss- und Bauarbeiten führen oft zu Einwirkungen, die wesentliche Beeinträchtigungen i.S. des § 906 BGB nach sich ziehen. Nach § 906 II BGB hat der betroffene Eigentümer oder Besitzer (nur) einen Entschädigungsanspruch (keinen Abwehranspruch), wenn die wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die wirtschaftlich zumutbar sind. Insoweit schränkt § 906 II BGB den Abwehranspruch aus §§ 903, 862, 1004 BGB ein¹¹. Auch zu den Tatbestandsmerkmalen der „Ortsüblichkeit“ und der „Unverhinderbarkeit“ existiert reichhaltige Rechtsprechung¹².

Normalerweise gelingt es dem hierfür beweispflichtigen¹³ Bauherrn nachzuweisen, dass die von den Bauarbeiten auf seinem Grundstück ausgehenden Beeinträchtigungen ortsüblich sind und sich nicht mit wirtschaftlich zumutbaren Mitteln verhindern lassen, so dass § 906 II BGB einschlägig ist. Weil die Beeinträchtigung wesentlich ist, wird dem Eigentümer oder Besitzer ein Entschädigungsanspruch dem Grunde nach zuerkannt. Dieser Entschädigungsanspruch wird nach den folgenden Kriterien ermittelt.

3. Der Entschädigungsanspruch aus § 906 II 2 BGB

Beim Anspruch aus § 906 II BGB handelt es sich um einen Entschädigungsanspruch, nicht um einen Anspruch auf Schadensersatz nach den §§ 249ff. BGB. Die Rechtsprechung wendet trotz Kritik in der Literatur¹⁴ die Grundsätze der Enteignungsentschädigung an¹⁵.

a) Die Bemessung der Entschädigungshöhe. Aus der Anwendung der Grundsätze der Enteignungsentschädigung folgt, dass sich die Höhe der Entschädigung nach dem Eingriff in die Substanz bemisst. Dabei ist rechtsdogmatisch zu unterscheiden zwischen dem Eingriff in den Substanzwert des Grundstücks als solchem und dem Eingriff in die Substanz etwa auf dem Grundstück ausgeübter Gewerbebetriebe¹⁶.

Beispiel: Die Sperrung einer Straße für den Kfz-Verkehr wegen einer Baustelle kann nach § 906 II 2 BGB zu entschädigende Auswirkungen auf den Substanzwert betroffener Grundstücke haben. Wie sich die Sperrung auf etwa betroffene Gewerbebetriebe auswirkt, hängt von deren Art ab: Während eine Tankstelle durch die Sperrung in ihrer Existenz bedroht sein kann, wird ein Zeitungskiosk mit Laufkundschaft geringere Beeinträchtigungen erfahren.

In der Praxis wird häufig nur die Minderung des Substanzwerts der betroffenen Gewerbebetriebe veranschlagt. Im Falle von Bauarbeiten und den damit einhergehenden vorübergehenden Beeinträchtigungen eines Gewerbebetriebs gestattet es der BGH in ständiger Rechtsprechung, zur Ermittlung der Entschädigung die Ertragsminderung zu Grunde zu legen¹⁷. Das ist der Betrag, den der Betrieb infolge der zeitlich vorübergehenden Beeinträchtigungen weniger abgeworfen hat. Hierbei handelt es sich, wie die Rechtsprechung betont, allerdings nicht um eine Anwendung von Schadensersatzrecht (§§ 249ff. BGB), sondern ausschließlich um eine Form der vereinfachten Berechnung der Entschädigung¹⁸.

b) Keine Entschädigung in der ersten Zeit der Bauarbeiten. Die Dauer der Beeinträchtigung darf bei der Ermittlung der Höhe der Entschädigung nicht unberücksichtigt bleiben. Kurzzeitige Beeinträchtigungen können ihrer Art nach keine

„enteignende Wirkung“ haben. Daher steht die Rechtsprechung auf dem Standpunkt, dass die durch Bauarbeiten verursachten Beeinträchtigungen in der ersten Zeit entschädigungslos hinzunehmen sind¹⁹. Jedermann muss mit kurzfristigen Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit auch über die Schwelle der Unwesentlichkeit hinaus rechnen²⁰. Ein Betrieb muss hiermit kalkulieren und in der Lage sein, solche Zeiten wesentlicher Beeinträchtigungen zu überbrücken. Bezüglich der Dauer der entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigungen spricht die Rechtsprechung von „einigen Wochen“²¹. Dies bedeutet, dass die in der Regel mit besonderen Belastungen verbundenen Arbeiten zu Beginn der Baumaßnahme, wie etwa Abrissarbeiten, keine Entschädigungspflicht des Bauherrn nach sich ziehen.

Der konkrete Zeitraum, der entschädigungslos bleibt, lässt sich nicht schematisch bestimmen. Er wird von Art und Gesamtdauer der Baumaßnahme ebenso wie von der Schwere der verursachten Beeinträchtigung abhängen. Auch deutliche Umsatzeinbußen können und müssen länger hingenommen werden als ein z.B. durch Vollsperrung einer Straße verursachter totaler Umsatzausfall einer Tankstelle.

c) Entschädigung nur für den unzumutbaren Teil der Beeinträchtigung. Dauern die Beeinträchtigungen über diesen entschädigungslos hinzunehmenden Zeitraum hinaus an, so steht dem betroffenen Grundstücksnachbar eine Entschädigung zu. Nach § 906 II 2 BGB ist diese Entschädigung jedoch nur für den Anteil der Beeinträchtigung zu leisten, der den Betroffenen „über das zumutbare Maß hinaus“ beeinträchtigt. Der Tatrichter hat daher die Aufgabe, aus der Gesamtbeeinträchtigung durch die Abriss- und Bauarbeiten den „zumutbaren“ Teil der Beeinträchtigung zu ermitteln (§ 287 ZPO)²². Bis zu dieser Schwelle ist keine Entschädigung zu leisten. Nur für die darüber hinausgehende, unzumutbare Beeinträchtigung ist eine Entschädigung zu leisten²³. Hier öffnet sich ein weites Feld für normative Erwägungen und Argumente. Je nach dem individuellen Gepräge der Nachbarschaft und der Vorbelastung wird die „Schwelle der Unzumutbarkeit“ im Einzelfall höher oder niedriger anzusetzen sein.

d) Keine Berücksichtigung hypothetischer Entwicklungen und Chancen. Aus der Tatsache, dass Entschädigung nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung zu leisten ist, folgt ferner, dass hypothetische Entwicklungen und bloße Erwerbschancen in der Höhe der Entschädigung unberücksichtigt bleiben²⁴. Zu Grunde gelegt wird der Einfachheit halber in der Regel der Ertrag, der sich aus der Fortschreibung der Vergangenheit ergibt²⁵.

Graphisch kann der Entschädigungsanspruch aus § 906 II 2 BGB wie folgt veranschaulicht werden:

III. Ansprüche des Mieters eines betroffenen Grundstücks

Der Mieter (ebenso natürlich der Pächter) als Besitzer des Grundstücks kann sowohl gegen seinen Vermieter (Minderung) als auch gegen den Bauherrn vorgehen.

1. Entschädigungsansprüche gegen den Bauherrn

Gegen den Bauherrn steht ihm wie einem Eigentümer der Anspruch aus § 906 BGB zur Verfügung²⁶. Für den Eingriff in die Substanz eines Gewerbebetriebs gilt das unter II Gesagte mit Modifikationen, die unter IV 1 darzustellen sind. Ob der Mieter Ansprüche auch für den Eingriff in den Substanzwert des Grundstücks geltend machen kann (vgl.o. II 3a), erscheint zweifelhaft. Dagegen ließe sich anführen, dass es sich bei diesem Entschädigungsanspruch eher um Nutzungen (§ 100 BGB) des Grundstücks handeln dürfte, die der Vermieter nach § 535 BGB dem Mieter vertraglich nicht schuldet (anders bei der Pacht, § 581 BGB).

2. Minderungsrechte gegen den Vermieter

Häufig ist es für den Mieter leichter, von seinem gegenüber dem Vermieter bestehenden Minderungsrecht (§ 536 I BGB) Gebrauch zu machen. Hierzu muss er einen Mangel der Mietsache dartun, der die Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch nicht unerheblich mindert. Bei der Bestimmung eines „Mangels“ kommt es auf den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck der Mietsache, den Zustand der Mietsache bei Vertragsabschluss und die Erkenntnismöglichkeiten des Mieters über die Wahrscheinlichkeit zukünftiger Belastungen an²⁷. Entscheidungserheblich ist auch die vorgefundene Belastung in der näheren Umgebung²⁸. Im Anschluss an einen Rechtsentscheid des BayObLG²⁹ herrscht inzwischen weit gehende Übereinstimmung in Rechtsprechung und Literatur, dass der Minderungsanspruch nach § 536 BGB in seinen Voraussetzungen (Mangel) nicht notwendig deckungsgleich mit dem Entschädigungsanspruch gem. § 906 I 2 BGB (wesentliche Beeinträchtigung) ist³⁰. Das bedeutet, dass es Fälle geben kann, in denen zwar ein Minderungsrecht der Mieter gegen den Vermieter, aber kein Entschädigungsanspruch des Vermieters gegen den Bauherrn besteht³¹. Wenn z.B. in einer ruhigen Straße Räume für den Betrieb eines Tonstudios vermietet sind, werden Lärmbeeinträchtigungen bereits zu einem Minderungsrecht führen, die noch „unwesentlich“ i.S.

des § 906 BGB sind. Es kann aber auch umgekehrt sein: Wird z.B. ein Gebäude in Kenntnis der Belastungen durch eine benachbarte Großbaustelle angemietet, so kann trotz „wesentlicher“ Beeinträchtigungen ein Mietminderungsrecht ausscheiden. Dem Mieter bleiben in diesem letzteren Fall nur die Entschädigungsansprüche nach § 906 II 2 BGB.

IV. Der Ausgleich zwischen Bauherrn, Grundstückseigentümer und Mieter

Wie sich im Dreieck Bauherr, Vermieter und Mieter die gesetzlichen und vertraglichen Schuldverhältnisse gegenseitig beeinflussen, ist noch weit gehend ungeklärt. Rechtsprechung ist, mit Ausnahme des zitierten Urteils des BayObLG³², nicht ersichtlich.

1. Zusammenhang des Minderungsrechts des Mieters gegen den Vermieter und des Entschädigungsanspruchs des Mieters gegen den Bauherrn

Stellen die durch Baumaßnahmen verursachten „wesentlichen Beeinträchtigungen“ des Grundstücks zugleich einen „Mangel“ der Mietsache dar, so hat dies Auswirkungen auf die Höhe des Entschädigungsanspruchs des Mieters gem. § 906 II 2 BGB. Soweit die „wesentlichen Beeinträchtigungen“ sich mit dem „Mangel“ decken, reduziert die Möglichkeit der Mietminderung den Entschädigungsanspruch nach § 906 II 2 BGB. Maßgeblich kann dabei weder sein, ob die Minderung tatsächlich erfolgt, noch, ob sie vertraglich zulässig ist. Systematisch lassen sich verschiedene Fallgestaltungen unterscheiden.

a) Der Mieter macht von seinem Minderungsrecht Gebrauch. Mindert der Mieter auf Grund der von einer Baustelle ausgehenden Beeinträchtigungen seinen Mietzins, so liegt es auf der Hand, dass dies seinen Entschädigungsanspruch nach § 906 II 2 BGB reduziert. Anderenfalls müsste ein Bauherr doppelt Entschädigung zahlen: an den Mieter in voller Höhe und zugleich an den Vermieter/Eigentümer Entschädigung für den entgangenen Mietzins. Dagegen fiel die Entschädigung geringer aus, wenn dem Bauherrn nur der (etwa sein Grundstück selbst nutzende) Grundstückseigentümer gegenüberstünde, weil Entschädigungen der Mieter entfielen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum sich unterschiedlich hohe Entschädigungen ergeben sollten je nachdem, ob dem Bauherrn allein der Eigentümer oder Eigentümer und Mieter gemeinsam als Betroffene gegenüberstehen. Es ist auch kein Grund ersichtlich, warum der Mieter auf Kosten des Bauherrn und des Vermieters doppelt Ausgleich erhalten sollte.

b) Der Mieter macht von seinem Minderungsrecht absichtlich keinen Gebrauch. Entschließt sich der Mieter, von seinen Minderungsmöglichkeiten keinen Gebrauch zu machen, trägt er selbst die (finanziellen) Konsequenzen. Jedenfalls bei gewerblich genutzten Grundstücken reduziert sich der Entschädigungsanspruch des Mieters gegenüber dem Bauherrn aus § 906 II 2 BGB. Dieser Anspruch dient zum Ausgleich der durch die Einwirkungen verursachten Beeinträchtigungen des Betroffenen. Bei einem gewerblich genutzten Grundstück kann der Entschädigungsanspruch nach der Rechtsprechung vereinfachend durch die Ermittlung der Ertragsminderung beziffert werden³³. Die Ertragsminderung hängt unmittelbar mit der Höhe der Fixkosten des Mieters zusammen, die ihrerseits unmittelbar von der Höhe des Mietzinses abhängen. Das bedeutet, dass die Ertragsminderung geringer sein muss, wenn der Mietzins geringer ist.

Die Verringerung der geschuldeten Miete tritt kraft Gesetzes ein (§ 536 BGB), so dass trotz des Vorliegens eines Mangels der Mietsache in voller Höhe erfolgende Mietzahlungen Leistungen ohne Rechtsgrund darstellen³⁴. Leistungen ohne rechtlichen Grund können die bei der Ermittlung der Ertragswertminderung berücksichtigungsfähigen Fixkosten des Betroffenen aber nicht erhöhen, weshalb von der geminderten Miete auszugehen ist³⁵. Dem gewerblichen Mieter steht daher nur eine geringere Entschädigung aus § 906 II BGB zu.

c) Der Mieter kennt sein Minderungsrecht nicht. Kennt der (gewerbliche) Mieter sein Minderungsrecht nicht, so ist zu differenzieren: Kennt der Mieter die tatsächlichen Umstände nicht, die ihn zur Mietminderung berechtigen, so gilt das soeben zu b Gesagte entsprechend. Denn auch hier zahlt der Mieter - wenn auch unwissentlich - zuviel Miete. Die ohne Rechtsgrund geleistete Mietzahlung kann die bei der Ermittlung der Ertragsminderung berücksichtigungsfähigen Fixkosten nicht erhöhen. Der Mieter kann die überzahlte Miete nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 812ff. BGB) herausverlangen.

Im Falle eines Rechtsirrtums, wenn der Mieter also über die tatsächlichen Umstände informiert ist, von seinem Recht zur Mietminderung aber nichts weiß, muss nicht im Ergebnis, wohl aber in der Begründung unterschieden werden, weil die vorbehaltlose Mietzahlung in voller Höhe je nach der verstrichenen Zeit unterschiedliche Folgen haben kann: Zahlt ein Mieter in Kenntnis der einen Mangel der Mietsache begründenden tatsächlichen Umstände vorbehaltlos den vollen Mietzins weiter, so kann er sein Recht auf Mietminderung analog § 536b BGB verwirken³⁶. Nach der neueren Rechtsprechung ist ein Überlegungszeitraum von drei Monaten dem Mieter regelmäßig noch zuzubilligen, während nach

sechs Monaten vorbehaltloser Mietzahlung auf den Willen des Mieters zum Verzicht auf etwaige Minderungsrechte geschlossen werden kann³⁷.

Ist das Minderungsrecht noch nicht verwirkt, besteht also keine Pflicht zur Zahlung des Mietzinses in voller Höhe, so ist die Entschädigungszahlung des Bauherrn mit der unter b gegebenen Begründung zu reduzieren. Rechtsgrundlose Leistungen können die Fixkosten des Mieters nicht erhöhen. Ist das Minderungsrecht verwirkt, so ist die Entschädigungszahlung des Bauherrn unter dem Gesichtspunkt des § 254 BGB zu reduzieren, der auch auf den Ersatzanspruch nach § 906 BGB Anwendung findet^{38,39}. Es liegt allein in der Hand des Mieters, seinen Schaden so gering wie möglich zu halten, indem er rechtzeitig mindert. Der Bauherr hat hierauf keinerlei Einfluss. Sinnvollerweise ist das Mitverschulden bei der Ermittlung der Entschädigung der Höhe nach mit der zulässigen Mietminderung anzusetzen.

Das Ergebnis lässt sich auch anders begründen: Dogmatisch nimmt die Verwirkung des Minderungsrechts der über die an sich zulässige Mietminderung hinausgehenden Mietzahlung nicht den Charakter einer rechtsgrundlosen Leistung. Denn die Verwirkung stellt nur ein Hindernis der Rechtsausübung dar, führt aber nicht zum Untergang des Rechts⁴⁰. Dies zeigt sich daran, dass das Minderungsrecht wieder aufleben kann, etwa wenn der Vermieter die Miete erhöht⁴¹. Folgt man dieser Auffassung, so gilt die unter b gegebene Begründung auch hier.

d) Mietminderung ist vertraglich ausgeschlossen. Hat der Mieter im Mietvertrag dem Ausschluss des Minderungsrechts zugestimmt, was ohnehin nur außerhalb der Wohnraummiete zulässig ist (§ 536 IV BGB), so verringert sich wegen § 254 BGB ein Entschädigungsanspruch des Mieters gegen den Bauherrn nach § 906 II 2 BGB. Dem Mieter ist es zuzurechnen, dass seine Ertragsminderung in dieser Höhe angefallen ist.

2. Regressansprüche des auf Minderung in Anspruch genommenen Vermieters gegen den Bauherrn

a) Einem Grundstückseigentümer steht kein Entschädigungsanspruch wegen Ertragswertminderungen gegen einen Bauherrn zu, wenn seine Mieter keine Minderungsansprüche gegen ihn haben. Hier wird der Ertrag des beeinträchtigten Grundstücks unabhängig davon nicht gemindert, ob eine unwesentliche oder wesentliche Beeinträchtigung i.S. des § 906 BGB vorliegt. Für eine Entschädigung nach den Grundsätzen der Enteignung ist mangels Ertragsminderung daher kein Raum. Das gilt nicht für den Schaden, der auf der Verminderung des Grundstückswerts selbst beruht (Substanzwertminderung). Es gilt ferner nicht, wenn der Vermieter das beeinträchtigte Grundstück (auch) selbst nutzt. Die Beeinträchtigung des Vermieters ist ersatzfähig⁴².

b) Machen Mieter von ihrem Mietminderungsrecht Gebrauch, so bedeutet dies nicht automatisch eine Entschädigungsverpflichtung des Bauherrn dem Vermieter gegenüber. Minderungsrecht und Anspruch auf Entschädigung sind nicht deckungsgleich (vgl. III 2). Zudem besteht der Entschädigungsanspruch nur im Rahmen des oben zu II 3 Gesagten. Rechtlich gebunden ist der Bauherr nur an in einem Rechtsstreit zwischen dem Vermieter und dem Mieter festgestellte, nach objektiven Maßstäben gerechtfertigte Minderungsbeträge, und auch dies nur dann, wenn dem Bauherrn der Streit verkündet wurde. Unterlässt der Vermieter die gerichtliche Feststellung der objektiv angemessenen Mietminderung oder eine Streitverkündung gegenüber dem Bauherrn, so bleibt es dem Bauherrn unbenommen, in einem etwaigen Regressverfahren des Vermieters gegen den Bauherrn einzuwenden, dass der Vermieter sich ungerechtfertigterweise auf überhöhte Minderungen seiner Mieter eingelassen habe⁴³.

V. Zusammenfassung

1. Ein Bauherr ist in der Regel höchstens Entschädigungsansprüchen, nicht aber Abwehransprüchen der benachbarten Grundstückseigentümer und -mieter ausgesetzt. Dabei muss sowohl die erste Zeit unberücksichtigt bleiben (welche in der Regel mit besonders starken Beeinträchtigungen verbunden ist), als auch von der absoluten Höhe der Ertragsminderung der Teil abgezogen werden, der durch die unter der Schwelle des Zumutbaren liegenden Beeinträchtigungen verursacht worden ist. Hypothetische Entwicklungen und Erwerbchancen bleiben gänzlich unberücksichtigt.

2. Jedenfalls bei gewerblichen Mietern reduzieren bestehende Minderungsansprüche gegenüber dem Vermieter in vollem Umfang die Höhe etwaiger Entschädigungsansprüche gegen den Bauherrn. Dies gilt, wenn die Minderung tatsächlich erfolgt, aber ebenso auch dann, wenn der Mieter die Minderung wissentlich oder in Unkenntnis seiner Rechte unterlässt: Denn die Entschädigung wird (vereinfachend) nach der Höhe der Ertragsminderung berechnet, die unmittelbar von der Höhe der Miete abhängt. Reduziert sich gem. § 536 BGB von Gesetzes wegen die Miete, wirkt sich das unmittelbar auf die Ertragsminderung und damit auf den Entschädigungsanspruch aus. Ist die Minderung gar vertraglich ausgeschlossen, so muss der Mieter sich das als Mitverschulden vorhalten lassen.

3. Dem Vermieter stehen Entschädigungsansprüche nur zu, wenn seine Mieter tatsächlich die Miete mindern. Die Höhe der Entschädigung ist dabei unabhängig von der Summe der Mietminderungen. Der Bauherr ist nur an gerichtlich festgestellte Mietminderungen gebunden, und dies nur, wenn ihm der Streit verkündet wurde.

*Der Autor ist Rechtsanwalt im Frankfurter Büro der überörtlichen Sozietät Clifford Chance Pünder.

1BGHZ 117, 110 (112) = NJW 1992, 1389 (Bienenanflug); Palandt/Bassenge, BGB, 59. Aufl. (2000), § 906 Rdnr. 5, jew.m.w. Nachw.

2Säcker, in: MünchKomm, 3. Aufl. (1997), § 906 Rdnr. 134.

3Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnr. 16.

4Vgl.Rspr.-Nachw. bei Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnr. 22.

5BGHZ 62, 361 (366f.) = NJW 1974, 1869 (1871); BGH, NJW 1978, 373 (375); zur Enteignungsentschädigung vgl. BGHZ 57, 359 (367ff.) = NJW 1972, 243.

6BGHZ 70, 102 (110) = NJW 1978, 419; Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnr. 20; BGHZ 92, 143 (146f.) = NJW 1985, 47 (Kupolofen).

7BGHZ 120, 239 (257) = NJW 1993, 925 (Frösche); BGH, WM 1971, 278 (280); BGHZ 111, 63 = NJW 1990, 2465; Säcker, in: MünchKomm (o. Fußn. 2), § 906 Rdnr. 140; Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnrn. 20, 30.

8Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. 8. 1970, übergeleitet nach § 66 II BImSchG; 15. BImSchV v. 10. 11. 1986 (Baumaschinen); 8. BImSchV v. 13. 7. 1992 (Rasenmäher); 18. BImSchV v. 18. 7. 1991 (Sportanlagen).

9Säcker, in: MünchKomm (o. Fußn. 2), § 906 Rdnr. 140; s. auch o. Fußn. 7.

10BT-Dr 12/7425, 88; Säcker, in: MünchKomm (o. Fußn. 2), § 906 Rdnr. 140; Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnr. 20; Fritz, NJW 1996, 573 (574); zur Indizwirkung einer Grenzwertüberschreitung vgl. OLG Oldenburg, NJW-RR 1991, 653 (654).

11Säcker, in: MünchKomm (o. Fußn. 2), § 906 Rdnr. 1.

12Vgl.Rspr.-Nachw. bei Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnrn. 24f., 29f., u. bei Säcker, in: MünchKomm (o. Fußn. 2), § 906 Rdnrn. 86f., u. 114f.

13BGH, LM § 906 BGB Nr. 38 = MDR 1971, 203 (Ortsüblichkeit); BGHZ 92, 143 (148) = NJW 1985, 438.

14Säcker, in: MünchKomm (o. Fußn. 2), § 906 Rdnr. 135; Jauernig, JZ 1986, 605 (610).

15Vgl. BGH, NJW-RR 1988, 1291 (1292); NJW-RR 1997, 1374; BGHZ 62, 361 (371) = NJW 1974, 1869 (1872); BGHZ 49, 148 (155) = NJW 1968, 549 (551); BGHZ 85, 375 (386) = NJW 1983, 872 (875); BGHZ 90, 255 (263) = NJW 1984, 2207 (2208).

16BGH, WM 1979, 168 (169).

17BGH, NJW-RR 1988, 1291 (1292); BGHZ 57, 359 (368f.) = NJW 1972, 243 (246); BGHZ 62, 361 (371) = NJW 1974, 1869 (1872).

18Vgl. BGH, NJW 1983, 1663; BGHZ 62, 361 (371) = NJW 1974, 1869; BGHZ 57, 359 (368f.) = NJW 1972, 243.

19BGHZ 57, 359 = NJW 1972, 243; BGHZ 72, 289 = NJW 1979, 164; LG Konstanz, NJW-RR 1991, 916; BGH, NJW 1962, 1342 = LM § 906 BGB Nr. 14; LM § 906 BGB Nr. 49 = MDR 1977, 128 (Porta Nigra).

20Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnr. 27.

21Vgl. BGH, NJW 1980, 2703 (2704); BGHZ 57, 359 (368) = NJW 1972, 243 (jeweils zum Straßenbau).

22BGH, NJW-RR 1988, 1291 (1292); BGHZ 62, 361 (372) = NJW 1974, 1869 (1872); BGHZ 91, 20 (31f.) = NJW 1984, 1876 (1878); Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnr. 33.

23Vgl. BGH, NJW-RR 1988, 1291 (1292).

24BGHZ 57, 359 (369) = NJW 1972, 243 (246); BGHZ 62, 361 (371) = NJW 1974, 1869 (1872).

25Vgl. BGHZ 57, 359 (369) = NJW 1972, 243.

26Vgl. BGHZ 30, 273 (280) = NJW 1959, 1867; BGHZ 70, 212 (220) = NJW 1978, 373; BGHZ 92, 143 (145) = NJW 1985, 47; BGH, NJW 1995, 132; Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnrn. 1, 31 u. § 862 Rdnr. 2.

27OLG München, NJW-RR 1994, 654; OLG Hamm, MDR 1983, 579.

28Kraemer, in: Bub/Treier, Hdb.d. Geschäfts- u. Wohnraummiete, 3. Aufl. (1999), III Rdnrn. 1239, 1283; AG Bonn, WuM 1990, 71; AG Köln, WuM 1990, 291.

29NJW 1987, 1950.

30Vgl. LG Kassel, NJW-RR 1989, 1292; OLG München, NJW-RR 1994, 654; so schon LG Göttingen, NJW 1986, 1112; Palandt/Putzo (o. Fußn. 1), § 537 Rdnr. 16. A.A. war - vor dem Entscheid des BayObLG - das OLG Frankfurt a. M., ZMR 1964, 271. Jüngere Entscheidungen des OLG Frankfurt a. M., die an dieser Rechtsansicht festhalten, sind nicht ersichtlich.

31LG Göttingen, NJW 1986, 1112; OLG München, NJW-RR 1994, 654.

32NJW 1987, 1950.

33Vgl. die Nachw. in Fußn. 17 u. 18.

34Vgl. Palandt/Putzo (o. Fußn. 1), § 537 Rdnr. 21.

35Dem steht nicht entgegen, dass § 814 BGB einer Rückforderung wissentlich und vorbehaltlos zuviel gezahlter Miete entgegenstehen kann. Maßgeblich bei der Ermittlung der Entschädigungshöhe können allein die tatsächlichen Fixkosten sein. Trotz einer Minderungsmöglichkeit zuviel gezahlte Miete kann diese Fixkosten ebenso wenig erhöhen wie eine Schenkung (§§ 516ff. BGB) des Mieters an den Vermieter, etwa aus Kulanz nach erfolgter Mietminderung. Auch hier könnte der Mieter die Schenkung nicht zurückverlangen.

36BGH, NJW-RR 1992, 267 (268); NJW 1974, 2233 (2234); LG Essen, ZMR 1997, 28 = WuM 1997, 552 = DWW 1996, 371; OLG Düsseldorf, MDR 1987, 674 = NJW-RR 1987, 911; BGH, NJW 2000, 2663 (2664) = NZM 2000, 825.

37Vgl. BGH, NJW 1997, 2674.

38BGH, NJW-RR 1988, 136 (138).

39RGZ 67, 14 (25f., 38); NJW 1992, 2884 (2885); Palandt/Bassenge (o. Fußn. 1), § 906 Rdnr. 33 u. Vorb. § 903 Rdnr. 29; Palandt/Heinrichs (o. Fußn. 1), § 254 Rdnr. 6.

40Roth, in: MünchKomm (o. Fußn. 2), § 242 Rdnr. 338; a.A. etwa Larenz, BGB AT, 7. Aufl. (1989), S. 237.

41Der Mieter hat nach dieser Auffassung durch die vorbehaltlose Mietzahlung in voller Höhe zu erkennen gegeben, dass er die Miethöhe trotz des Mangels für gerechtfertigt hält. Dies kann nach einer Mieterhöhung anders sein, so dass das Minderungsrecht wiederauflebt.

42Vgl. BGHZ 91, 20 (28) = NJW 1984, 1876 (1878).

43Vgl. BayObLG, NJW 1987, 1950 (1952).