

19

BUNDESGERICHTSHOF  
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 101/91

Verkündet am:  
25. Juni 1992  
M a y e r  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Stadt V [REDACTED],  
vertreten durch den Stadtdirektor, Theodor-F [REDACTED]-Allee [REDACTED],  
V [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Heinz H [REDACTED],  
B [REDACTED], V [REDACTED],
2. Margret H [REDACTED],  
geborene L [REDACTED], B [REDACTED], W [REDACTED],  
als Alleinerbin nach ihrem am 23.11.1990  
verstorbenen Ehemann Kurt H [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und  
F. [REDACTED] -

WII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Wurm und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 18. April 1991 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Die Kläger sind Eigentümer eines Hausgrundstücks in der beklagten Stadt, das an eine von dieser unterhaltene Gemeindestraße grenzt. Die an der Grenze auf dem Grundstück stehende, vor etwa 100 Jahren errichtete Mauer neigte sich 1985 und fiel im Januar 1991 auf einer Länge von etwa 15 m nach innen um. Zwischen der Mauer und der Fahrbahn der Gemeindestraße liegt ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Grünstreifen, den die Beklagte unterhält.

Die Kläger machen die Beklagte für die Neigung und das Umfallen der Mauer verantwortlich und verlangen Ersatz der für die Errichtung einer neuen Mauer erforderlichen Kosten. Nachdem das Landgericht der Klage zunächst im wesentlichen stattgegeben und das Oberlandesgericht dieses Urteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen hatte, haben Landgericht und Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Auf die Revision der Kläger hat der Senat durch Urteil vom 8. März 1990 - III ZR 141/88 - BGHWarn 1990 Nr. 71 - das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache zu anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Nunmehr hat das Oberlandesgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage in Höhe von 62.202,22 DM nebst Zinsen stattgegeben. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit ihrer Revision.



**JLaw – Gesetze und Urteile**  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

### Entscheidungsgründe

Die Revision der Beklagten führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

#### I.

##### 1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung:

Die Beklagte sei verpflichtet, den Klägern eine Entschädigung in Höhe von 80 % der Kosten zu zahlen, die ihnen für den Abriß der alten und den Bau einer neuen Mauer entstünden. Rechtsgrundlage sei der vom Verschulden unabhängige nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch aus § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in entsprechender Anwendung. Ursache für Neigung und Einsturz der Mauer sei das Wurzelwerk, das unter und über der Erdoberfläche in die Fugen des Mauerwerks eingedrungen sei. Die Beklagte treffe eine Verantwortlichkeit jedoch nur für das unterhalb der Oberfläche eingedrungene Wurzelwerk, dessen Verursachungsanteil an Neigung und Umfallen der Mauer mit 80 % zu bemessen sei.

Da durch den Abriß der alten und den Aufbau einer neuen Mauer keine dem früheren Zustand vergleichbare Lage geschaffen werde, die neue Mauer sich nach Qualität und Aussehen nicht mit der alten vergleichen lasse, schulde die Beklagte nicht die Kosten für den Neubau, auch nicht mit einem Abzug

"neu für alt", sondern Ersatz der Minderung des Verkehrswerts der beschädigten Sache, nämlich des Hausgrundstücks, durch die Beschädigung. Diese Verkehrswertminderung sei identisch mit den Kosten für die "Sanierung" der Mauer.

2. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

## II.

1. Rechtlich nicht zu beanstanden sind die Ausführungen des Berufungsgerichts, soweit es einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch dem Grunde nach bejaht. Insoweit hat das Berufungsgericht die Vorgaben des ersten Revisionsurteils des Senats vom 8. März 1990 - III ZR 141/88 - BGHWarn 1990, Nr. 71 - beachtet und erhebt die Revision auch keine Einwendungen.

2. Durch Rechtsirrtum beeinflusst ist jedoch die Bemessung des Ausgleichsanspruchs durch das Berufungsgericht. Insoweit begegnet es zwar keinen Bedenken, daß das Berufungsgericht den Verursachungsanteil des unter der Erdoberfläche in die Mauer eingedrungenen Wurzelwerks mit 80 % veranschlagt hat. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht indes einen Abzug unter dem Gesichtspunkt "neu für alt" abgelehnt.

a) Wie der Senat in seinem Urteil vom 8. März 1990 ausgeführt hat, bestimmt der Umfang des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs sich nach den Grundsätzen, die für die Be-

messung einer Enteignungsentschädigung gelten; ein Abzug "neu für alt" ist möglich. Dies ergibt sich daraus, daß bei der Berechnung der Enteignungsentschädigung auch die Regeln der Vorteilsausgleichung anzuwenden sind, zu denen auch der schadensrechtliche Grundsatz des Abzugs "neu für alt" gehört (Senatsurteil BGHZ 55, 294, 302; Nüßgens/Boujong, Eigentum, Sozialbindung, Enteignung, Rn. 395).

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß für die Bemessung des nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu zahlenden Ausgleichs kein Unterschied zur Enteignungsentschädigung besteht. Es stellt selbst fest, daß eine nach heutigen Regeln der Baukunst errichtete Mauer erheblich standfester und damit auch wertvoller ist als die bisherige Mauer. Trotzdem bemißt es den den Klägern zu ersetzenden Nachteil nach den Kosten der Errichtung einer neuen Mauer ohne Abschlag. Das ist rechtsfehlerhaft.

b) Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß "beschädigte Sache" hier das ganze Grundstück ist. Dagegen ist die Übertragung der Ausführungen im Urteil des VI. Zivilsenats vom 8. Dezember 1987 - VI ZR 53/87 - BGHZ 102, 322, 326 ff zur Errichtung eines neuen Hauses auf die streitbefangene Mauer schon bedenklich.

Der VI. Zivilsenat hält eine Wiederherstellung im Sinne des § 249 BGB dann für unmöglich, wenn mit dem Wiederaufbau eines zerstörten Hauses "in baulich-technischer und in wirtschaftlich-funktionaler Hinsicht selbst bei wertender Gesamtbetrachtung ... keine dem früheren Zustand vergleichbare Lage geschaffen werden kann" (a.a.O. S. 327). Dabei sollen

"allerdings keine zu strengen Anforderungen gestellt werden" dürfen. Nur wenn "das zerstörte Bauwerk in Form und Ausstattung entscheidend vom Stil einer anderen Zeit geprägt" war oder "infolge geänderter Bauvorschriften an seine Stelle nur noch die Errichtung eines nach Zuschnitt und äußerer Erscheinung gänzlich anders gearteten Gebäudes zulässig" ist und dies dazu führt, daß "nach der Verkehrsanschauung der Neubau gegenüber dem zerstörten Haus selbst bei wertender Gesamtwürdigung von baulich-technischer und wirtschaftlich-funktionaler Seite als aliud erscheinen" muß, dann ist, auch wirtschaftlich gesehen, der frühere Zustand nicht wiederherstellbar (a.a.O. S. 328 f).

Die Annahme des Berufungsgerichts, diese Voraussetzungen für die Unmöglichkeit einer Wiederherstellung seien im vorliegenden Fall gegeben, wird von den Feststellungen nicht getragen. Dabei muß vor allem berücksichtigt werden, daß es sich hier nicht um ein Haus, sondern um eine einzelne Mauer handelt, bei deren Zerstörung es in aller Regel eher möglich ist, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, als bei einem ganzen Wohngebäude. In wirtschaftlich-funktionaler Hinsicht liegt das auf der Hand; es ist ohne weiteres möglich, eine ebenso hohe und ebenso starke Mauer (von dem durch das Alter bedingten Qualitätszustand abgesehen) zu errichten. Aber auch in baulich-technischer Hinsicht hat das Berufungsgericht keine Umstände festgestellt, die eine neue Mauer notwendig als ein aliud gegenüber der früheren erscheinen lassen müßten. Der Umstand, daß heute Stahlbeton verwendet werden kann (nicht muß) und die Einziehung von Pfeilern vorgeschrieben ist (das wird vom Berufungsgericht

nicht belegt), reicht dafür nicht aus, wenn man berücksichtigt, daß "keine zu strengen Anforderungen" gestellt werden sollen.

Geht man davon aus, daß nach der "Verkehrsanschauung" eine Wiederherstellung der Mauer möglich ist, dann können die Kläger zwar Erstattung der dafür erforderlichen Kosten verlangen. Sie müssen sich aber einen Abzug "neu für alt" anrechnen lassen. Denn die neue Mauer ist wertvoller als die alte vor der Beschädigung. Dies ergibt sich schon aus der Lebenserfahrung und wird durch die Äußerung des Sachverständigen Prof. Bölling nur bestätigt, nach der der Wert der neuen Mauer etwa dreimal so hoch ist wie der der alten.

c) Selbst wenn man aber mit dem Berufungsgericht davon ausgeht, daß die Kläger nicht die Kosten der Wiederherstellung der Mauer unter Vornahme eines Abzugs "neu für alt", sondern nur Ersatz der Minderung des Verkehrswerts des Grundstücks verlangen können, erweist die Berechnung der Wertminderung durch das Berufungsgericht sich als rechtsfehlerhaft.

Das Berufungsgericht schätzt die Minderung des Verkehrswerts auf die Höhe der Kosten für die "Sanierung" der Mauer. Mit "Sanierung" meint es den Abriß der alten und den Aufbau einer neuen Mauer. Diese Gleichsetzung von Verkehrswertminderung und Sanierungskosten wäre nur zutreffend, wenn der Verkehrswert des Grundstücks sich durch die "Sanierung" nicht ändern würde, d.h. wenn die Mauer in eben dem Zustand und Wert wieder hergestellt würde, den sie ohne die Beschädigung hätte. Nur dann könnte der Verkehrswert des Grund-

stücks mit der alten Mauer (unter Vernachlässigung der auszugleichenden Beschädigungen) demjenigen mit der neuen Mauer gleich sein und wäre auch die Wertminderung durch die auszugleichende Beschädigung den Kosten der Errichtung einer neuen Mauer gleich. Auch diese Annahme widerspricht aber nicht nur jeder Lebenserfahrung, sondern auch den erwähnten Angaben des Sachverständigen B [REDACTED]. Es kann nicht angenommen werden, daß ein solcher Wertunterschied der Mauern sich auf den Verkehrswert des Grundstücks mit der alten und der neuen Mauer überhaupt nicht auswirkt. Vielmehr muß davon ausgegangen werden, daß der Bau einer neuen Mauer auch den Verkehrswert des Grundstücks im Verhältnis zu dem Zustand mit der alten (aber unbeschädigten) Mauer erhöht.

3. Mit Recht rügt die Revision weiter, das Berufungsgericht habe sich nicht mit dem Umstand befaßt, daß die Mauer schon 1956 geneigt war. Wie der Senat schon in seinem Urteil vom 8. März 1990 ausgeführt hat, schließt dieser Umstand einen Ersatzanspruch zwar nicht schlechthin aus; er kann ihn aber mindern.

Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch gewährt für die Beeinträchtigung des Grundstücks einen angemessenen Ausgleich. Bei der Bemessung dieses Ausgleichs ist auch zu berücksichtigen, wenn das beeinträchtigte Grundstück sich in einem mangelhaften Zustand befunden hat, ohne den der Schaden nicht oder nicht in dem tatsächlich erlittenen Umfang eingetreten wäre (Senatsurteil vom 22. Februar 1971 - III ZR 221/67 - NJW 1971, 750; BGH Urteil vom 18. September 1987 - V ZR 219/85 - BGHR BGB § 906 Abs. 2 Satz 2 Ausgleichsanspruch 1 = WM 1988, 200; Hagen, Der nachbarrechtli-

che Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB, in: Festschrift für Hermann Lange, 1992, S. 483 ff, 503). Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, daß ein Grundstück von schadensgeneigter Beschaffenheit für den Eigentümer eine schwächere Rechtsposition begründet, als wenn dem Grundstück diese Schadensneigung fehlt, und daß der schadensanfällige Zustand eines von einer Einwirkung betroffenen Grundstücks daher den Entschädigungsanspruch zu mindern vermag (Senatsurteil vom 22. Februar 1976 - III ZR 183/73 - VersR 1976, 760).

Mit dieser Frage hat das Berufungsgericht sich überhaupt nicht auseinandergesetzt. Auch das ist rechtsfehlerhaft.

### III.

Das Berufungsurteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Eine abschließende sachliche Entscheidung ist dem Senat nicht möglich, weil dazu noch tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind.

Krohn

Engelhardt

Werp

Wurm

Deppert