

7

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 906; GrundG Art 14 Cb

Wird durch Immissionen, die von einer gemeindlichen Kläranlage ausgehen, die Nutzung eines Anliegergrundstücks zu Wohnzwecken wesentlich beeinträchtigt, so steht einem darauf gestützten Enteignungsentschädigungsanspruch nicht entgegen, daß sich die Umgebung der Anlage erst nach deren Planung und Baubeginn zu einem reinen Wohngebiet entwickelt hat.

BGH, Urt. v. 19. Februar 1976 - III ZR 13/74 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 13/74

URTEIL

Verkündet am

19. Februar 1976,

Schörm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Stadt K[REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor,
als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde L[REDACTED],
2. des G[REDACTED] E[REDACTED], vertreten durch den Vorsitzenden
seines Vorstandes, B[REDACTED], P[REDACTED] Weg [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Dipl.-Kaufmann Dr. Peter D[REDACTED], B[REDACTED]-G[REDACTED]-P[REDACTED],
W[REDACTED]weg [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Februar 1976 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kreft sowie die Richter Dr. Krohn, Lohmann, Kröner und Boujong für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Teilurteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 25. Oktober 1973 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks M[REDACTED]straße [REDACTED] in L[REDACTED]. Er hat das Hausgrundstück im Jahre 1968 von seinen Eltern geschenkt erhalten, die es ihrerseits im Jahre 1964 von einer Wohnungsbaugesellschaft gekauft hatten. Seit 1969 hat der Kläger das Haus vermietet.

An das Grundstück des Klägers schließt sich ostwärts eine Kläranlage an, die zur Reinigung der Abwässer aus dem Gebiet der - bis 1974 selbständigen - Gemeinde L[REDACTED] (im folgenden: Gemeinde) dient. Die Abwässer werden durch einen zur Abtrennung grober Feststoffe bestimmten Rechen



und durch einen Sandfang in zwei 8 m von der östlichen Außenmauer des Hauses des Klägers entfernt liegende offene Emscherbrunnen geleitet, in denen die Trennung von Wasser und Schlamm sowie die Schlammfäulung erfolgen. Das behandelte Wasser durchfließt zwei geschlossene Tropfkörper sowie zwei Nachklärbecken und wird dann in den "südlichen Randkanal" abgegeben.

Die Kläranlage ist von der Gemeinde errichtet und nach mehrjähriger Bauzeit im Juli 1965 in Betrieb genommen worden. Seit 1969 wird die Anlage von dem G [REDACTED] E [REDACTED] betrieben, der auch das gemeindliche Personal übernommen hat. Grundstück und Anlage sind jedoch im Eigentum der Gemeinde verblieben.

Bereits 1968 hatte der Kläger von der Gemeinde einen angemessenen Ausgleich mit der Begründung verlangt, sein Hausgrundstück werde durch von der Kläranlage stammende Geruchsimmissionen übermäßig beeinträchtigt. Nachdem Umbauten an der Kläranlage durchgeführt worden waren, erklärten die damaligen Prozeßparteien im März 1970 die Hauptsache für erledigt (5 O 221/68 LG Köln).

Anfang 1971 hat der Kläger erneut Klage erhoben und von der Gemeinde und dem G [REDACTED] E [REDACTED] verlangt, ihn von den Mietminderungsansprüchen seiner Mieter freizustellen. Zur Begründung hat er vorgetragen: Die von der Kläranlage ausgehenden Geruchsbelästigungen, die in der Zeit von April 1969 bis März 1970 fast vollkommen ausgeblieben seien, hätten sich bis September 1970 in einem so unerträglichen Maße gesteigert, daß die Mieter für den Monat September 1970 eine Mietminderung in Höhe von 200 DM bis 300 DM geltend machten. Hierfür hätten die Beklagten sowohl aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung (fehlerhafte Bedienung der Kläranlage)

als auch aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs einzustehen.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten. Sie haben bestritten, daß von der Kläranlage im September 1970 unzumutbare Geruchsbelästigungen ausgegangen seien. Die Anlage arbeite einwandfrei und werde von zuverlässigem Personal bedient.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug hat der Kläger die Zahlung von 80 000 DM verlangt, da auch nach September 1970 von der Kläranlage sehr häufig unerträgliche Geruchsbelästigungen ausgegangen seien, die den Wert seines Hausgrundstücks um mindestens 80 000 DM gemindert hätten. Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Klage dem Grunde nach unter dem Gesichtspunkt des öffentlich-rechtlichen Anspruchs auf Enteignungsentschädigung für gerechtfertigt erklärt.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des die Klage abweisenden landgerichtlichen Urteils. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Während des Revisionsrechtszuges ist die Gemeinde L [REDACTED] in die Stadt K [REDACTED] eingegliedert worden.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat angenommen, dem Kläger stehe ein öffentlich-rechtlicher Entschädigungsanspruch zu, weil von der als Maßnahme schlicht-hoheitlicher Verwaltung betriebenen Kläranlage Geruchsimmissionen ausgingen, die die

ortsübliche Benutzung des Nachbargrundstücks des Klägers über das Maß hinaus beeinträchtigten, das im Privatrecht einem Nachbarn nach § 906 BGB zugemutet werde.

Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision sind im Ergebnis unbegründet.

II.

1. Der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: Dem Betroffenen steht ein öffentlich-rechtlicher Enteignungsentschädigungsanspruch zu, wenn die Immissionen (Einwirkungen) von hoher Hand erfolgen, ihre Zuführung nicht untersagt werden kann, sie sich als ein unmittelbarer Eingriff in nachbarliches Eigentum darstellen und die Grenze dessen überschreiten, was der Nachbar nach § 906 BGB entschädigungslos hinnehmen muß (BGHZ 64, 220, 222 m. w. Nachw.).

2. Zutreffend hat das Berufungsgericht die Errichtung und Unterhaltung einer gemeindlichen Kläranlage als eine Maßnahme der Daseinsvorsorge gewertet, die in den Rahmen schlicht-hoheitlicher Verwaltung fällt (vgl. dazu BGHZ 54, 299, 301; 55, 229, 230). Von der Kläranlage ausgehende Geruchsimmissionen können sich daher als unmittelbarer hoheitlicher Eingriff in das Anliegergrundstück des Klägers darstellen. Ihre Zuführung zu verbieten, ist dem Kläger verwehrt, weil ein Verbot zu einer nicht vertretbaren Stilllegung des dem öffentlichen Interesse dienenden lebenswichtigen Betriebes der Kläranlage führen würde (vgl. dazu BGH WM 1969, 1042, 1043 m. Nachw.).

3. Nach § 906 Abs. 1 BGB muß der Kläger Geruchs-
immissionen insoweit hinnehmen, als sie die Benutzung
seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beein-
trächtigen. Das gleiche gilt nach Absatz 2 Satz 1 der
genannten Vorschrift insoweit, als eine wesentliche
Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des
anderen Grundstücks, also des Betriebsgrundstücks der
Kläranlage, herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen
verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirt-
schaftlich zumutbar sind.

a) Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die
von der Kläranlage auf das Hausgrundstück des Klägers
vornehmlich bei Ostwind einwirkenden Geruchsbelästigungen
das Maß des Erträglichen, des Zumutbaren übersteigen. Auf
Grund der Beweisaufnahme ist das Berufungsgericht zu dem
Ergebnis gelangt, daß an durchschnittlich 36 Tagen im Jahr
und damit "ziemlich häufig" von der Kläranlage intensive
ekelerregende Fäkalgerüche auf das Grundstück des Klägers
einwirken. Aus diesen rechtlich bedenkenfrei getroffenen
Feststellungen folgt, daß der Kläger durch die von der
Kläranlage ausgehenden Geruchsmissionen in der Benutzung
seines Hausgrundstücks wesentlich beeinträchtigt wird.

b) Das Berufungsgericht hat weiter die von der Kläranlage
ausgehenden Geruchsmissionen als "nicht ortsüblich" er-
achtet. Es handele sich um eine reine Wohngegend, die vor-
wiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern gehobener Aus-
stattung bebaut sei; gewerbliche oder landwirtschaftliche
Betriebe seien nicht mehr vorhanden; die Kläranlage sei der
einzige Betrieb, von dem Geruchsbelästigungen ausgingen.
Ob im Zeitpunkt der Errichtung des heute im Eigentum des
Klägers stehenden Wohnhauses andere Verhältnisse bestanden
hätten, bedürfe - so hat das Berufungsgericht gemeint -

keiner Prüfung, da für die Beurteilung der "Ortsüblichkeit" die im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung herrschenden Verhältnisse maßgebend seien.

Damit hat das Berufungsgericht erkennbar zugleich sagen wollen, die Nutzung des Grundstücks der Gemeinde für den Betrieb einer Kläranlage sei nicht (mehr) ortsüblich.

c) Daraus hat das Berufungsgericht gefolgert, der Kläger sei nach § 906 BGB nicht verpflichtet, von der Kläranlage auf sein Hausgrundstück einwirkende wesentliche Geruchsbelästigungen zu dulden, ihm stehe deshalb wegen derartiger Beeinträchtigungen ein Entschädigungsanspruch zu.

4. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe wesentliches Vorbringen der Beklagten in seine Erwägungen nicht einbezogen:

Die Kläranlage sei schon 1958 geplant worden, als das Gebiet noch im landwirtschaftlichen Außengebiet gelegen habe; nach wasserwirtschaftlicher Genehmigung der Anlage sei im Oktober 1962 mit ihrem Bau begonnen worden. Als demgegenüber die Wohnungsbaugesellschaft (von der die Eltern des Klägers das Hausgrundstück erworben haben) im Dezember 1963 eine Bauvoranfrage an den Landkreis K■■■■ richtete, habe für das Gebiet noch kein verbindlicher Bebauungsplan bestanden; so sei es auch noch im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gewesen. Durch die Kläranlage sei daher das sie umgebende Gebiet in seinem Charakter derart gekennzeichnet worden, daß die Nutzung des Grundstücks als Betriebsgrundstück einer Kläranlage als ortsüblich anzusehen sei und von der Anlage ausgehende Geruchsbelästigungen hingenommen werden müßten.

5. Diese Rügen sind nicht begründet.

Für die Beurteilung der Ortsüblichkeit der Nutzung des Grundstücks der Gemeinde als Betriebsgrundstück einer Kläranlage ist von einem Vergleich dieses Grundstücks mit anderen Grundstücken des Bezirks auszugehen, und zwar ist auf das Gepräge der betreffenden Gegend, in der das Grundstück liegt, abzuheben (Soergel/Baur BGB 10. Aufl. § 906 Bem. 40, 44). Maßgebend ist dabei der gegenwärtige tatsächliche Zustand im Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung. Daß der Kläger das Grundstück erst erworben hat, nachdem die Gemeinde die Kläranlage in Betrieb genommen hatte, ist unerheblich; wie es auch nicht darauf ankommt, daß die Wohnungsbaugesellschaft (als Rechtsvorgängerin der Eltern des Klägers) mit dem Hausbau zu einer Zeit begonnen hat, als die Kläranlage bereits im Bau war. Das entspricht der gefestigten Rechtsprechung zum nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch (vgl. BGH WM 1969, 1042, 1044 m. Nachw.).

Zwar können einzelne, überragend große Betriebe den Charakter der betreffenden Gegend prägen. So kann z.B. durch einen solchen Betrieb eine ganze Stadt als Industriestadt gekennzeichnet sein. Eine ihre Umgebung prägende Kraft können auch Betriebe ausüben, die nach ihrem Wesen besonders weitreichende und eigenartige Störquellen darstellen und eben aus diesem Grund von Siedlungen entfernt in rein land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebieten angelegt werden, wie der Bundesgerichtshof für einen Militärflughafen entschieden hat (LM Nr. 41 zu § 906 BGB).

Daß das Betriebsgrundstück der Kläranlage eine prägende Kraft auf den Charakter seiner Umgebung ausgeübt hat, läßt sich nicht sagen. Auf die der Entwicklung der Umgebung zeitlich vorangegangene Planung der Kläranlage und den Baubeginn dieser Anlage kommt es nicht entscheidend an. Durch diese Maßnahmen ist eine Entwicklung der Umgebung zu einem reinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen worden. Wie überhaupt bauordnungsrechtliche Planungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Grundstücksnutzung allenfalls einen Anhalt geben können; denn bei der Beantwortung dieser Frage ist nach dem Sinn des den Inhalt des Grundstückseigentums abgrenzenden § 906 BGB in erster Linie auf die tatsächlichen Verhältnisse zu dem maßgebenden Zeitpunkt abzustellen (BGH LM Nr. 39 zu § 906 BGB m. w. Nachw.).

Gemessen an diesen Grundsätzen läßt das angefochtene Urteil einen durchgreifenden Rechtsfehler nicht erkennen.

Falls das Gelände, auf dem die Kläranlage errichtet worden ist, und auch seine Umgebung Außengebiet (§ 35 BBauG) gewesen sind, mag es auf einem Planungsfehler der zuständigen Behörden beruhen, daß eine Bebauung der an die Anlage angrenzenden Grundstücke mit Wohnhäusern zugelassen worden ist (vgl. Gelzer, Bauplanungsrecht 2. Aufl. Tz. 138, 139). Für die Frage der Ortsüblichkeit der Nutzung des Betriebsgrundstücks ist das, wie dargelegt, ohne Belang.

6. Die Revision hat weiter geltend gemacht, die Eltern des Klägers und auch dieser selbst hätten beim Erwerb des Hausgrundstücks gewußt, daß dieses in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kläranlage gelegen war und daß deshalb mit

Geruchsbelästigungen gerechnet werden mußte. Bei dieser Sachlage könne nicht von dem Abverlangen eines Sonderopfers, wie es der Anspruch auf Enteignungsentschädigung erfordere, gesprochen werden.

Dem kann nicht gefolgt werden. Zwar hat der Senat, worauf die Revision hingewiesen hat, wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß das "Abverlangen eines Sonderopfers" dann nicht angenommen werden kann, wenn der nachteilig Betroffene sich "freiwillig" in eine Gefahr begeben hat, die ganz allgemein von ihm grundsätzlich selbst zu tragen oder von ihm selbst herbeigeführt worden ist (BGHZ 5, 144, 152/3; 17, 172, 175; 31, 1, 4). Jenen Fällen lagen aber Sachverhalte zugrunde, in denen das hoheitliche Handeln erst durch das Verhalten des Geschädigten selbst ausgelöst worden war oder jedenfalls der Betroffene selbst sich in eine ordnungswidrige, das hoheitliche Handeln erst auslösende Lage gebracht hatte (vgl. BGHZ 37, 44, 48). Damit kann der vorliegende Fall, in dem mit behördlicher Genehmigung ein Wohnhaus errichtet und das so bebaute Grundstück erworben worden ist, nicht verglichen werden (vgl. BGH LM Nr. 41 zu § 906 BGB unter 3 c, aa).

7. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß nach dem unter Beweis gestellten Vorbringen der Beklagten der Kläger keinen Schaden erleide, weil seine Mieter die ortsübliche Miete zahlen, geht fehl.

Die Beweisaufnahme hat ergeben, daß die Mieter dem Verlangen des Klägers auf Mieterhöhung entsprochen haben würden, wenn sie in der Nutzung des Hauses durch die von der Kläranlage ausgehenden Geruchsmissionen nicht unzumutbar beeinträchtigt worden wären. Das Berufungsgericht

konnte daher ohne Rechtsfehler mit der für ein Grundurteil nach § 304 ZPO zu fordernden Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, daß die von der Kläranlage ausgehenden Geruchsbelästigungen bei dem Grundstück des Klägers zu einer Minderung von Nutzungsmöglichkeiten geführt haben. Die Orientierung der Entschädigung an der Minderung des Grundstückswertes ist bei Annahme einer dauernden Beeinträchtigung nicht zu beanstanden. Doch wird im Betragsverfahren zu erwägen sein, ob im Blick auf die Möglichkeit eines zukünftigen Wegfalls der Beeinträchtigungen - z.B. durch inzwischen bekannt gewordene neue technische Maßnahmen oder durch eine Änderung der Aufgaben der Kläranlage nach der Eingemeindung - die Einwirkung auf das Wohngrundstück nur eine vorübergehende ist und deshalb die Entschädigung in Form einer (Boden-) Rente zu gewähren ist (vgl. dazu BGHZ 30, 388, 351 ff).

9. Das Berufungsgericht hat eine Haftung beider Beklagten als "Störer" und "Begünstigte" angenommen. Dagegen bestehen keine durchgreifenden Bedenken.

III.

Nach alledem erweist sich die Revision der Beklagten als unbegründet. Sie ist mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Vorsitzender Richter
Prof. Dr. Kreft kann
wegen Urlaubs nicht
unterschreiben.

Dr. Krohn

Dr. Krohn

Lohmann

Kröner

Boujong