

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 16/83

URTEIL

Verkündet am
29. März 1984
S c h o r m ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. ...

2. Dr. Ernst B [REDACTED],
L [REDACTED]weg 16, R [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Große Kreisstadt R [REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister,
R [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 14. Zivilsenat in Freiburg - vom 17. Dezember 1982 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Miteigentümer des etwa 17.000 qm großen gewerblich genutzten Grundstücks Libellenweg 10 in der beklagten Stadt. Das Gelände ist mit einem Wohnhaus und mehreren Hallen, die vermietet sind, bebaut. Das Grundstück befindet sich südwestlich eines Wohngebiets an der Bahnlinie Konstanz-Radolfzell. Jenseits der Bahnlinie betreibt die Beklagte eine Kläranlage. Diese wurde auf Grund einer 1972 erteilten Genehmigung im Jahre 1974 erweitert. Im August 1975 nahm die Beklagte ferner

- 3 -

eine Schlammbehandlungsanlage in Betrieb. Seither gab es immer wieder Beschwerden der Anlieger über Geruchsbelästigungen. Im Jahre 1978 stellte die Beklagte eine Desodorierungsanlage in Dienst, die mit einem Kostenaufwand von 418.450 DM errichtet worden war.

Der Kläger begehrt aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Miteigentümer eine Entschädigung in Höhe von 153.000 DM für die Auswirkungen der von Oktober 1975 bis Ende 1979 aufgetretenen Geruchsbelästigungen. Er hat geltend gemacht, wegen der Geruchsimmissionen hätten die Hallen und sonstigen gewerblichen Räume nur zu einem erheblich niedrigeren Mietzins vermietet werden können; es sei ein monatlicher Mietausfall von 0,50 - 0,75 DM je Quadratmeter entstanden.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung eines Betrages von 64.728,50 DM nebst Zinsen verurteilt. Die Berufung des Klägers, mit der er seinen Klageantrag, soweit ihm das Landgericht nicht entsprochen hatte, weiterverfolgt hat, ist erfolglos geblieben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage in vollem Umfange abgewiesen.

Mit seiner Revision verlangt der Kläger von der Beklagten weiterhin die Zahlung eines Entschädigungsbetrages von 153.000 DM nebst Zinsen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

Die Revision des Klägers führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

I.

1. Die Beklagte betreibt ihre Kläranlage, wie das Berufungsgericht in seinen in den Parallelverfahren 14 U 173/80 und 14 U 180/80 ergangenen Urteilen vom 17. Dezember 1982 mit Recht ausgeführt hat, als Einrichtung der Daseinsvorsorge in schlichthoheitlicher Verwaltung (vgl. Senatsurteil vom 19. Februar 1976 - III ZR 13/74 = NJW 1976, 1204 = DVB1. 1976, 536 = WM 1976, 571 = BRS 34 Nr. 169). Daher können Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen, die von der Kläranlage ausgehen, einen Entschädigungsanspruch wegen eines enteignenden Eingriffs auslösen, wenn die Zuführung der Immissionen nicht untersagt werden kann, die Einwirkungen sich als ein unmittelbarer Eingriff in nachbarliches Eigentum darstellen und die Grenze dessen überschreiten, was unter privaten Nachbarn ohne Ausgleich nach § 906 BGB hingenommen werden muß (Senatsurteile BGHZ 64, 220, 222, vom 19. Februar 1976 aaO und vom 13. Dezember 1979 - III ZR 95/78 = NJW 1980, 770 = LM Art. 14 [Ba] GG Nr. 52 = VersR 1980, 266 jew. m.w.Nachw.; Kreft in BGB-RGRK 12. Aufl. Rn. 38 vor § 839; Krohn/Löwisch, Eigentums-garantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl. Rn. 207, 236). Die Fortgeltung der richterlich entwickelten Grundsätze des enteignenden Eingriffs wird durch den sog. Naßauskiesungsbeschluß des Bundesverfassungsgerichts

(BVerfGE 58, 300) nicht in Frage gestellt, wie der erkennende Senat in dem in der Sache III ZR 11/83 ergangenen Urteil vom heutigen Tage, das zum Abdruck in BGHZ bestimmt ist, näher ausgeführt hat.

2. Das Berufungsgericht zieht nicht in Zweifel, daß die Beklagte durch den Betrieb der Kläranlage, der für das Nachbargelände mit Geruchsbelästigungen verbunden ist, unmittelbar in das Eigentum des Klägers und der übrigen Miteigentümer eingegriffen hat.

Das Berufungsgericht ist mit Recht von einer nach der Gebietsart abgestuften Zumutbarkeit von Immissionen ausgegangen (Senatsurteile vom 13. Januar 1977 - III ZR 6/75 = NJW 1977, 894 = LM § 906 BGB Nr. 52 und vom 10. November 1977 - III ZR 166/75 = LM Art. 14 [Cb] GG Nr. 34; Krohn/Löwisch aaO Rn. 211, 212). Das hat der erkennende Senat bisher zwar nur für Verkehrsimmissionen ausgesprochen, es gilt aber auch für Geruchsimmissionen. Das Berufungsgericht läßt jedoch letztlich offen, ob die Geruchsimmissionen, die in der fraglichen Zeit von der Kläranlage der Beklagten auf das Grundstück des Klägers einwirkten, noch "ortsüblich" waren (vgl. dazu Senatsurteil vom 19. Februar 1976 aaO) und das "zumutbare Maß" im Sinne des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB überschritten haben. Daher ist für die Revisionsinstanz zu unterstellen, daß das Gelände des Klägers von ortsunüblichen und unzumutbaren Geruchsbelästigungen betroffen worden ist. Unter diesen Voraussetzungen können dem Kläger Entschädigungsansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff zustehen, wie in dem erwähnten Urteil in der Sache III ZR 11/83 im einzelnen dargelegt ist.

II.

1. Das Berufungsgericht nimmt - im Ausgangspunkt zutreffend - an, der Kläger begehre keine Entschädigung für eine Wertminderung des Grundstücks, sondern einen Ausgleich für vorübergehende Nutzungsausfälle.

2. Das Berufungsgericht verneint eine Substanzeinbuße der Eigentümer in Form von immissionsbedingten Mietausfällen. Die hierfür gegebene Begründung hält jedoch der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Nach den Ausführungen des Berufungsgerichts zur Darlegungs- und Beweislast des Klägers und zum mangelnden Nachweis einer auf die Geruchsbelästigungen zurückzuführenden Mindereinnahme an Mieten läßt sich schon nicht ausschließen, daß es von den Verfahrenserleichterungen des § 287 ZPO rechtsfehlerhaft keinen Gebrauch gemacht hat. Diese auch im Entschädigungsrecht geltende Vorschrift (Krohn/Löwisch aaO Rn. 371) ist auch auf die haftungsausfüllende Kausalität (hier also den Ursachenzusammenhang zwischen Eingriff und Mietausfall) anwendbar (Senatsurteil vom 8. Dezember 1977 - III ZR 46/75 = VersR 1978, 281, 283). Möglicherweise wäre das Berufungsgericht wenigstens zur Schätzung eines gewissen Mindestschadens gelangt, wenn es § 287 ZPO angewandt hätte.

b) Das Berufungsgericht hat ferner verfahrensfehlerhaft von einer erneuten Vernehmung der vor dem Landgericht gehörten Zeugen Abstand genommen. Diese haben nach dem Verständnis des Landgerichts bekundet, daß die Eigentümer

wegen der Geruchsbelästigungen, die die Zeugen anschaulich geschildert haben, geringere Mieten erzielt haben. Wenn das Berufungsgericht die protokollierten Aussagen anders verstehen und ihnen nicht entnehmen wollte, daß im Hinblick auf die Geruchsimmissionen geringere Mieten vereinbart worden seien, so hätte es die Zeugen erneut vernehmen müssen (BGH Urteile vom 13. März 1968 - VIII ZR 217/65 = NJW 1968, 1138 und vom 14. Oktober 1981 - IVa ZR 152/80 = NJW 1982, 1052, 1053).

c) Im übrigen ist auch die Würdigung der Zeugenbekundungen von Rechtsirrtum beeinflusst. Das Berufungsgericht meint, die Zeugen hätten lediglich ausgesagt, daß "das Vorhandensein der Kläranlage bzw. die Geruchsbelästigungen aus der Kläranlage" neben anderen Gesichtspunkten bei den Verhandlungen über Miete und Mietpreis eine Rolle gespielt hätten; dieses Argument betreffe aber lediglich das Vorhandensein der Anlage überhaupt, das einen Entschädigungsanspruch nicht auslöse. Dabei beachtet das Berufungsgericht jedoch nicht hinreichend, daß schon die - bei vernünftiger Prognose - von einer Kläranlage in naheliegender Weise ausgehende Gefahr von übermäßigen und intensiven Geruchsbelästigungen, die sich hier zudem verwirklicht hat, im normalen Geschäftsverkehr zur Vereinbarung eines niedrigen Mietzinses führen konnte.

d) Auch die weiteren Erwägungen des Berufungsgerichts zur fehlenden Ursächlichkeit der Immissionen für die Mietausfälle begegnen durchgreifenden Bedenken. Es ist der Ansicht, daß die Vertragspartner, wenn die Geruchsbelästigungen die Vertragsgestaltung und insbesondere die Festlegung des Mietzinses wesentlich beein-

flußt hätten, hierüber "mit Sicherheit konkret verhandelt und zumindest versucht hätten, den zeitlichen Umfang der Beeinträchtigungen zu ermitteln". Bei dieser Würdigung schöpft indessen das Berufungsgericht das Beweisergebnis nicht aus. Ein Teil der Mieter hat (neben den Geruchsbelästigungen) auch den schlechten baulichen Zustand, das Alter und die ungünstige Lage der Mietobjekte zum Anlaß genommen, nur eine niedrigere Miete zu bewilligen. Daher hätte das Berufungsgericht die Möglichkeit in Betracht ziehen müssen, daß der Faktor "Immissionen" nicht näher quantifiziert worden ist, weil es um einen pauschalen Mietabschlag aus mehreren Gründen ging und es den Beteiligten nur auf die angemessene Höhe des Endbetrages der Miete ankam. Überdies war der zeitliche Umfang der Immissionsbeeinträchtigungen nicht ohne weiteres festzustellen oder für die Zukunft abzuschätzen. Aus diesem Grunde können entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch keine dem Kläger nachteiligen Schlüsse daraus gezogen werden, daß die Vertragsparteien keine Mietänderungsklausel für den Fall der Verminderung der Immissionen in die Mietverträge aufgenommen haben. Es gibt auch keinen Erfahrungssatz des Inhalts, daß eine solche Besserungsklausel für die Zukunft in einem Mietvertrag vereinbart wird, wenn im Blick auf Immissionsbelästigungen der ursprünglich verabredete Mietpreis deutlich niedriger angesetzt worden ist.

e) Wenn ein wesentlicher Teil der Mietverträge erst im Jahre 1979 abgeschlossen wurde, als die Geruchsbelästigungen abnahmen, so besagt das angesichts der von den Zeugen geschilderten Intensität der Gerüche nicht, daß die Immissionen sich auf die Festlegung der Miethöhe nicht ausgewirkt hätten. Die Aussage des Zeugen M [REDACTED]

wird überdies vom Berufungsgericht nur verkürzt wiedergegeben und gewürdigt. Dieser Zeuge hat einen einleuchtenden Grund dafür angegeben, daß bei der Neuvermietung im Jahre 1978 (im Gegensatz zu 1972) nicht nochmals über die Frage der Geruchsbelästigungen verhandelt wurde: Der Kläger war verpflichtet, die Halle neu aufzubauen und "zu den gleichen Bedingungen wieder zu vermieten".

f) Das Berufungsgericht zieht in Zweifel, ob die Geruchsimmissionen so erheblich waren, daß die Mieter zur Minderung der Miete berechtigt gewesen wären, wenn sie die Mietverträge in Unkenntnis der Immissionen abgeschlossen hätten. Dabei werden wiederum die Ergebnisse der erstinstanzlichen Beweisaufnahme nicht vollständig gewürdigt. So hat z.B. der Zeuge M. [REDACTED] bekundet, die Produktion von Schokolade für Adventskalender habe unterbleiben müssen, weil Aromaträger die Gerüche nicht vertragen hätten; ferner hätten Geschäftsbesucher über die Gerüche die Nase gerümpft. Auch andere Zeugen haben von intensiven Geruchsbelästigungen berichtet, über die sich zum Teil auch Arbeitnehmer von Mietern beschwerten.

3. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben und die Sache zu erneuter tatrichterlicher Würdigung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Falls das Berufungsgericht zur Zubilligung einer Entschädigung gelangen sollte, wird es zu beachten haben, daß nur der Mietaufall auszugleichen ist, der durch die über das zumutbare Maß hinausgehenden Immissionen bewirkt worden ist (vgl. BGHZ 62, 361, 372; Augustin in: BGB-RGRK 12. Aufl. § 906 Rn. 79). Dieser Anteil ist gegebenenfalls nach § 287 ZPO zu schätzen.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Halstenberg