

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BGB § 906 Abs. 2 Satz 2

- a) Beeinträchtigt die auf Grund zeitweiliger Sondernutzung des Gehsteigs vor dem Nachbargrundstück verursachte Einwirkung auf ein Grundstück dessen ortsübliche Benutzung - hier als Ladengeschäft - durch nachhaltige Behinderung des Kontakts nach außen, so kann, wie bei der unmittelbaren Einwirkung vom Nachbargrundstück her, ein angemessener Ausgleich in Geld geboten sein.
- b) Der Ausgleich in Geld ist für die bewirkte Einbuße insoweit zu leisten, als die Beeinträchtigung über das zumutbare Maß hinausgeht.
- c) Ist der Ertrag einer gewerblichen Nutzung - hier des Besitzes am Grundstück - beeinträchtigt, so ist dem Ausgleichsanspruch nicht eine hypothetische Entwicklung des Gewerbebetriebs, sondern der Ertrag zugrunde zu legen, der vor der Beeinträchtigung gezogen wurde.

BGH, Urt. v. 31. Mai 1974 - V ZR 114/72 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 114/72

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
31. Mai 1974

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der S [REDACTED] S [REDACTED] M [REDACTED], M [REDACTED], S [REDACTED]-
straße [REDACTED], Anstalt des öffentlichen Rechts, vertreten durch
den Vorsitzenden des Verwaltungsrats, den Oberbürgermeister
der Stadt M [REDACTED],

Beklagte, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelfer der Beklagten:

1. Firma S [REDACTED] & S [REDACTED], Bauunternehmung, M [REDACTED],
A [REDACTED]straße [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] -

2. Dr. Enno B [REDACTED], Dipl.-Ing. und Architekt, M [REDACTED],
I [REDACTED]-K [REDACTED]platz [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter II. Instanz: Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] -

g e g e n

den Drogerieinhaber Otto S [REDACTED], M [REDACTED], Im T [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagten
und Revisionskläger,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Offterdinger, Dr. Grell und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der Revision des Klägers im übrigen und der Revision der Beklagten insgesamt wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München, anstelle der Verkündung zugestellt am 17. Mai 1972, im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage in Höhe von 13 000 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist, und wie folgt neu gefaßt:

Das Urteil des Landgerichts München I vom 7. November 1967 wird abgeändert.

Die Beklagte wird zur Zahlung von 28 000 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit dem 20. Juni 1967 verurteilt. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Abgesehen von den Kosten der Streithilfe fallen die Kosten der 1. Instanz der Beklagten ganz, die Kosten der Berufungs- und Revisionsinstanz der Beklagten zu 14/15 und dem Kläger zu 1/15 zur Last. Von den durch die Streithilfe veranlaßten Kosten fallen zur Last:



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



Diejenigen der 1. Instanz der Streithelferin zu 1, von denjenigen der 2. Instanz jedem Streithelfer 7/15 und dem Kläger 1/15.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger betreibt in gemieteten Räumen des Hauses Im T● Nr. ● in M● (Eckhaus zum R●steg) eine Drogerie, deren acht Meter lange Straßenfront zur Straße Im T● drei Schaufenster und die Ladentür aufweist. Die Beklagte legte von März 1965 bis November 1966 das Nachbarhaus (Im T● Nr. ●, Vorderfront: 9,50 m, Tiefe: 40 m), das nur von der Straße Im T● her erreichbar ist, nieder und errichtete auf dem Grundstück ein neues Gebäude mit 7 Obergeschossen. Die Rohbauarbeiten führte die Streithelferin zu 1, die örtliche Bauaufsicht der Streithelfer zu 2 unter Überwachung durch das Hochbaureferat der Stadt M● aus.

Der Gehsteig vor dem Neubaugrundstück Im T● Nr. ● hat eine Breite von 4 - 5 m (an der Grenze zur Drogerie des Klägers) und von 2 - 3 m (an der Grenze zum Haus Im T● Nr. ●). Auf Anordnung des Amts für öffentliche Ordnung wurde auf dem straßenwärts gelegenen Teil des Gehsteigs unter Inanspruchnahme eines Streifens der Fahrbahn vor dem Gebäude Im T● Nr. ● aus Sicherheitsgründen für die gesamte Bauzeit ein Fußgängertunnel errichtet. Der zwischen diesem Tunnel und der Grenze des

Neubaugrundstücks noch verbleibende Streifen des Gehsteigs mußte als Arbeits- und Materiallagerplatz für die Baustelle eingerichtet werden (Aufstellung der Baumschinen, Entladung der Baustellenfahrzeuge, Transport über die Aufzüge; Hilfsarbeiten außerhalb der Baustelle). Die Baustellenfahrzeuge konnten nur über den Gehsteig unmittelbar vor dem Ladengeschäft des Klägers zur Baustelle gelangen und wegen des beschränkten Raums vor dem Neubaugrundstück nur bis etwa 4 m vor diesem Grundstück in den Entladeraum vorfahren. Auf dem Gehsteig vor dem Geschäft des Klägers befinden sich nahe der Fahrbahn der Mast und der Kasten für eine Lichtsignalanlage.

Der Kläger begehrt unter dem Gesichtspunkt des rechtswidrigen und schuldhaften Eingriffs in seinen Gewerbebetrieb Ersatz des ihm während der Bauzeit insbesondere durch die Verdeckung seiner Schaufenster, die Behinderung des Zugangs zum Laden und die Abdrängung der Passanten vom Gehsteig entstandenen Gewinnausfalls, in erster Instanz einen Teilbetrag in Höhe von 20 000 DM, in zweiter Instanz in Höhe von 30 000 DM.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat die Beklagte unter Klagabweisung im übrigen zur Zahlung von 15 000 DM verurteilt und die Revision gegen das Urteil zugelassen.

Beide Parteien haben Revision eingelegt und beantragen die Aufhebung des angefochtenen Urteils, soweit zu ihrem Nachteil erkannt ist, und die Zurückweisung

der gegnerischen Revision. Der Kläger verfolgt die Klage in Höhe der abgewiesenen 15 000 DM nebst Zinsen weiter. Die Beklagte beantragt, die Berufung des Klägers zurückzuweisen und die weitere Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe
=====

I.

Das Berufungsgericht prüft anhand des § 906 BGB und des Grundsatzes der Gemeinverträglichkeit, ob der Kläger als Besitzer, ebenso wie ein Eigentümer, die Einwirkungen, die von den Abbruch- und Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück und von der damit verbundenen Benutzung des Gehsteigs vor dem Geschäft des Klägers ausgingen, zu dulden hatte. Es kommt zu dem Ergebnis, daß die Beeinträchtigungen zwar wesentlich gewesen seien; im ganzen gesehen hätten jedoch im Hinblick auf die besonderen räumlichen und verkehrsmäßigen Verhältnisse zeitlich sowie ihrer Art und ihrem Ausmaß nach die vom Neubau ausgehenden Einwirkungen das Ortsübliche und die vom Straßengrundstück ausgehenden Einwirkungen das Gemeinverträgliche nicht überschritten. Die Einwirkungen seien daher insgesamt nach § 906 BGB und auf Grund des Rechts auf Gemeingebrauch rechtmäßig gewesen.

Es bedürfe daher keiner Prüfung, ob der Baustellenverkehr und alle anderen mit dem Abbruch und dem Neubau verbundenen Störungen in geschützte Rechte i.S. des

§ 823 Abs. 1 BGB, wie den gewerblichen Tätigkeitskreis oder das Besitzrecht des Mieters, eingegriffen hätten. Jedoch habe, so führt das Berufungsgericht weiter aus, der Baustellenverkehr auf dem Gehsteig vor dem Geschäft des Klägers in der Bauzeit von März 1965 bis November 1966 den Zugang zum Laden meist sehr beengt, die Schaufenster und die Ladenaufschrift verdeckt sowie die Passanten zur Meidung dieser Straßenseite veranlaßt. Diese unmittelbar vom Grundstück der Beklagten ausgehenden Störungen seien als sinnlich wahrnehmbare "ähnliche Einwirkungen" im Sinn des § 906 BGB anzusehen; jedenfalls sei § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprechend anzuwenden. Müsse aber der Nachbar eines einen Bau ausführenden Grundstückseigentümers nach den nachbarrechtlichen Grundsätzen vorübergehend Erschwernisse und Belästigungen als ortsüblich in Kauf nehmen (und auf eine Abwehrklage nach §§ 903, 1004 BGB verzichten), dann sei es ein Gebot der Gerechtigkeit, ihm dafür den Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu gewähren (Hinweis auf BGH NJW 1972, 724/727). Geboten sei auch die Gleichbehandlung mit den Fällen, in denen in Ausübung hoheitlicher Gewalt in gleichartiger Weise auf einen Gewerbebetrieb eingewirkt werde und unter dem Gesichtspunkt des enteignenden Eingriffs ein Entschädigungsanspruch gewährt werde.

II.

Der Revision der Beklagten kann nicht gefolgt werden, soweit sie unter Hinweis auf BGHZ 48, 134, 136 die Zulassung der Revision für auf den Ausgleichsanspruch beschränkt

hält, weil nach den Gründen des angefochtenen Urteils Fragen zu diesem materiell-rechtlichen Anspruch von grundsätzlicher Bedeutung seien. Dies ist schon deshalb nicht der Fall, weil sich eine derartige Beschränkung nicht mit der erforderlichen Klarheit aus dem Urteil entnehmen läßt.

Die Revision des Klägers wendet sich in erster Linie gegen die Versagung des Deliktsanspruchs. Sie ist in diesem Punkt unbegründet (1). Unbegründet ist aber auch die Revision der Beklagten, die sich gegen die Zuerkennung eines Ausgleichsanspruchs wendet (2).

1. a) Allerdings kann dem Berufungsgericht darin nicht gefolgt werden, daß die Einschränkung der Zugänglichkeit des Ladengeschäfts und das Abdrängen der Passanten durch den Baustellenverkehr auf dem Gehsteig vor dem Laden des Klägers im Hinblick auf die besonderen räumlichen und verkehrsmäßigen Verhältnisse im Rahmen der Gemeinverträglichkeit geblieben seien. Der Gehsteig ist schon gar nicht dem Aufstellen von Teerfahrzeugen und dem Lastwagenverkehr gewidmet, insbesondere nicht in der intensiven Art, wie er hier durch die Hinfahrt zu dem Neubaugrundstück und die Ausfahrt von diesem Grundstück her und die Entladung der Fahrzeuge, zum Teil mit Motor-kraft, vor dem Ladengeschäft des Klägers stattgefunden hat. Darauf kommt es im Zusammenhang mit der Frage der Rechtmäßigkeit des Verfahrens der Beklagten jedoch nicht an. Denn die Beklagte kann sich mit Erfolg auf die polizeiliche Anordnung des Amts für öffentliche Ordnung berufen, die wegen der besonderen verkehrsmäßigen und

beengten räumlichen Verhältnisse vor ihrem **Neubau** zum Zweck der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und des geordneten Verkehrs an der Baustelle ergangen war. Der Fußgängertunnel vor dem Baugrundstück zwang die Beklagte dazu, den Baustellenverkehr, wie das Berufungsgericht im Tatbestand als unbestritten feststellt, über den Gehsteig unmittelbar vor dem Geschäft des Klägers zu führen und diesen Teil des Gehsteigs zum Teil auch für die Ent- und Beladung der Baufahrzeuge zu benutzen. Es handelt sich sowohl bei der Inanspruchnahme des Gehsteigs und eines Teils der Fahrbahn vor dem Neubaugrundstück für den Arbeitsraum und den Fußgängertunnel als auch bei derjenigen des Gehsteigs vor dem Ladengeschäft des Klägers um eine Benutzung über den Gemeingebrauch hinaus und damit um eine **Sondernutzung** im Sinn des Art. 18 BayStrWG. Sie ist, soweit sie sich im Rahmen der Erlaubnis hält, rechtmäßig und kann aus diesem Grund keinen Deliktsanspruch auslösen. Ob die Erlaubnis der Sondernutzung in Verbindung mit der Inanspruchnahme des Gehsteigs vor dem Ladengeschäft des Klägers die Zugänglichkeit ("Kontakt nach außen") und den Gewerbebetrieb in der Substanz unmittelbar beeinträchtigt hat (vgl. BGHZ 55, 261, 263 m. Nachw.; Kraft Anm. zu LM GG Art. 14 (Cf) Nr. 42 a), und ein Anspruch auf Entschädigung wegen enteignenden Eingriffs gegen die enteignende Behörde in Betracht zu ziehen ist (BGHZ 23, 157 - Breiter Weg in Bremen; LM GG Art. 14 Anhang Nr. 76 - Stuttgarter Rathausbau; Urteil vom 2. Oktober 1967 - III ZR 89/65, WM 1968, 335), bedarf hier keiner Entscheidung.

b) Rechtswidrig wäre jedoch die Beeinträchtigung des Gewerbebetriebs insoweit gewesen, als durch eine Inanspruchnahme des Gehsteigs für den Baustellenverkehr über die Erlaubnis hinaus, d.h. hier über das unvermeidbare Maß hinaus (vgl. zur Inanspruchnahme im Rahmen des Gemeingebrauchs BGHZ 23, 157, 166; BGH WM 1962, 1087; 1968, 335, 339), Zugänglichkeit von der Straße her und Werbemöglichkeit behindert oder gar aufgehoben worden wären. Soweit die Arbeiten auf der Baustelle, insbesondere die Abbrucharbeiten, den Kläger im Gebrauch seines Besitzes an den gemieteten Räumen beeinträchtigten und von ihm nach § 906 BGB nicht zu dulden gewesen wären, stünde ihm, soweit die Beklagte ein Verschulden träge, ein Ersatzanspruch nach § 823 Abs. 1 BGB zu (BGH NJW 1962, 1342).

Das Berufungsgericht hat dazu festgestellt, daß die Beeinträchtigungen durch die Abbruchs- und Bauarbeiten auf dem Neubaugrundstück zwar wesentlich gewesen seien, jedoch im ganzen gesehen das Ortsübliche nicht überschritten hätten. Weiter hat es im einzelnen geprüft, ob die festgestellte Benutzung des Gehsteigs vor dem Ladengeschäft des Klägers vermeidbar war. Es kam zu dem Ergebnis, daß diese Benutzung, abgesehen von ganz vereinzelt, zeitlich sehr kurzen Belästigungen, nicht vermeidbar gewesen ist. Letzteren käme aber im Hinblick darauf, daß der geltend gemachte Schaden im nachhaltigen Ausfall von Kunden bestanden habe, kein Gewicht zu.

Der rechtliche Ausgangspunkt dieser im wesentlichen tatrichterlichen Würdigung des gesamten Beweisergebnisses läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Die von der

Revision des Klägers erhobenen Verfahrensrügen sind nicht begründet. Der Senat hat sie im einzelnen geprüft und nicht für durchgreifend erachtet. Von der schriftlichen Begründung wird gemäß Art. 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Entlastung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen vom 15. August 1969 (BGBl I 1141) i.V.m. dem Gesetz zur Änderung dieses Gesetzes vom 7. August 1972 (BGBl I 1383) abgesehen.

Im Ergebnis hat danach das Berufungsgericht einen Deliktsanspruch mangels Rechtswidrigkeit der Inanspruchnahme des Gehsteigs vor dem Ladengeschäft des Klägers und seiner nach § 906 BGB gebotenen Pflicht zur Duldung der vom Nachbargrundstück ausgehenden Beeinträchtigung ohne Rechtsverstoß abgelehnt.

2. Die Revision der Beklagten wendet sich gegen die unmittelbare oder entsprechende Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB auf die Einwirkungen, die von der Benutzung des Bürgersteigs ausgingen und die der Kläger, wie dargelegt unter Einschränkung des Gemeingebrauchs und unter Hinnahme der Behinderung der Zugänglichkeit zu seinem Grundstück zu dulden hatte. Im Ergebnis ist auch sie unbegründet.

Allerdings bestehen insofern gegen die Begründung des Berufungsgerichts Bedenken, als es nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung allgemein für erforderlich erachtet, den zivilrechtlichen Ausgleichsanspruch gegen den beeinträchtigenden Grundstücksnachbarn schon dann zu

gewähren, wenn ein Verwaltungshandeln mit gleichartiger beeinträchtigender Wirkung als enteignender Eingriff in verfassungsrechtlich geschütztes Vermögen ("Eigentum" im Sinn des Art. 14 GG) einen Entschädigungsanspruch gegen die Behörde begründen würde. Die Entschädigung wegen enteignenden Eingriffs dient dem Ausgleich eines Sonderopfers, das dem einzelnen im öffentlichen Interesse abgefordert wird. Ist der Störer eine Privatperson, so kann er dem Ausgleichsanspruch nur dann ausgesetzt sein, wenn sich die entsprechende Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB aus dem Grundgedanken dieser Vorschrift ableiten läßt. Die Auffassung, daß allgemein die Voraussetzungen eines öffentlich rechtlichen Enteignungsanspruchs und privatrechtlichen Ausgleichsanspruchs i.S. des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB die gleichen seien, läßt sich entgegen der Meinung des Berufungsgerichts auf BGHZ 48, 98 nicht stützen. In dieser Entscheidung ist wie im Urteil vom 7. Juli 1971 (WM 1971, 1389, 1390 re) und im Urteil des Senats vom 30. Oktober 1970 (BGHZ 54, 384, 387/8) hervorgehoben, in Immissionsfällen sei Voraussetzung für beide Ansprüche, daß die Einwirkungen das nach § 906 BGB zu duldende Maß überschritten. Daraus ist nicht zu entnehmen, daß der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch auch in Fällen, die nicht unmittelbar den Tatbestand des § 906 BGB erfüllen, dann gewährt werden müsse, wenn eine entsprechende Beeinträchtigung durch Eingriff von hoher Hand einen öffentlich-rechtlichen Entschädigungsanspruch begründen würde.

§ 906 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BGB kann im vorliegenden Fall nicht unmittelbar angewendet werden. Die

maßgebende Einwirkung erfolgt nämlich nicht durch die Zuführung sinnlich wahrnehmbarer Stoffe, durch physikalisch feststellbare oder ähnliche von einem Grundstück ausgehende Einwirkungen auf das Nachbargrundstück, auf die dort befindlichen Personen oder Gegenstände (vgl. BGHZ 51, 396, 397), sondern durch die Behinderung und Unterbrechung des "Kontakts nach außen". Auch insofern verbietet sich eine unmittelbare Anwendung der genannten Vorschrift, als die Einwirkung nicht vom Nachbargrundstück unmittelbar ausgeht. Die Notwendigkeit, auch die hier vorliegende Art von Einwirkungen nach Maßgabe der für das nachbarschaftliche Gemeinschaftsverhältnis entwickelten Grundsätze zu regeln, ergibt sich jedoch daraus, daß der nachbarliche Interessenkonflikt im Bereich der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßenverkehrsfläche entsteht, die ihrerseits zwangsläufig in Verbindung mit den beiden Nachbargrundstücken genutzt wird.

Die entsprechende Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB auf eine Benutzung der Straßenfläche über den Gemeingebrauch hinaus, die wesentlich auf die Zugänglichkeit des Nachbargrundstücks und seinen Kontakt nach außen einwirkt, ist jedenfalls dann geboten, wenn der Grundstücksnachbar die Straße für die volle Nutzung seines Grundstücks, hier für den Abbruch und den Neubau, in Anspruch nimmt. Denn auch dieses Verhalten eines Grundstückseigentümers wird von dem zwischen Nachbarn bestehenden Gemeinschaftsverhältnis erfaßt, das die Grundlage für den Ausgleichsanspruch im Sinn des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB darstellt. Auch bei der Benutzung der Straße kraft Sondernutzung über den Gemeingebrauch hinaus im Rahmen der sachgemäßen

Ausnutzung des Nachbargrundstücks ist der beeinträchtigte Eigentümer oder Besitzer zur Duldung der Einwirkung auf sein Grundstück verpflichtet, weil der Grundstücksnutzung des Nachbarn durch die zeitweilige Sondernutzung an der gemeinsamen Straße Vorrang eingeräumt ist. Diese Sachlage entspricht der Einwirkung durch eine ortsübliche Benutzung des Nachbargrundstücks, deren beeinträchtigende Einwirkung auf das andere Grundstück nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Beeinträchtigt die auf Grund zeitweiliger Sondernutzung des Gehsteigs vor dem Nachbargrundstück verursachte Einwirkung auf dieses Grundstück seine ortsübliche Benutzung oder seinen Ertrag durch nachhaltige Behinderung des Kontakts nach außen über das zumutbare Maß hinaus, so ist, wie bei der unmittelbaren Einwirkung vom Nachbargrundstück her, ein angemessener Ausgleich in Geld geboten.

III.

1. Zu der entsprechenden Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB führt das Berufungsgericht aus, "der Baustellenbetrieb" müsse im Zusammenhang mit dem Abbruch und der Neuerrichtung eines Gebäudes für einen begrenzten Zeitraum als ortsüblich angesehen werden und die Beeinträchtigungen des Klägers hätten durch wirtschaftlich der Beklagten zumutbare Maßnahmen nicht verhindert werden können. Für die Beantwortung der Frage, ob der Kläger in der ortsüblichen Benutzung seiner Mieträume unzumutbar beeinträchtigt worden ist, zieht das Berufungsgericht die Grundsätze heran, die zur Abgrenzung zwischen der

entschädigungslos hinzunehmenden Sozialbindung des Eigentums und der entschädigungspflichtigen Enteignung, insbesondere im Zusammenhang der Auswirkungen eines U-Bahnbaus für Straßenanlieger, entwickelt worden sind (BGHZ 57, 359, 363 ff - "Frankfurter U-Bahn").

In diesem Urteil wird zunächst darauf hingewiesen, daß der Inhaber eines Betriebs als Straßenanlieger die Vorteile der besonderen Lage an einer Straße ("Kontakt nach außen") nur im jeweiligen Rahmen des dem ständigen Wandel unterworfenen Gemeingebrauchs erwarten könne; dieser sei aber notwendig bereits durch die Zweckbestimmung der Straße so begrenzt, daß auch der Anlieger gewisse, den Gemeingebrauch tatsächlich einschränkende Maßnahmen, die aus dem Zweck der Straße folgten (Verkehrsverlagerung, Straßenausbau einschl. Arbeiten an Versorgungsleitungen) hinnehmen müsse. Im Gegensatz zu früheren Entscheidungen müßten zwar angesichts der veränderten und gesteigerten Verkehrsbedürfnisse und des entsprechenden Ausmaßes der erforderlichen Straßenanpassung an die modernen Verkehrsbedürfnisse Gewerbetreibende als Straßenanlieger sich auch Behinderungen und Beschränkungen bei dem Bau neuer Verkehrseinrichtungen, wie einer U-Bahn, in weiterem Ausmaß gefallen lassen, dies aber doch nicht in jedem Fall völlig entschädigungslos. In diesem Zusammenhang hat der III. Zivilsenat, da eine ähnliche Konfliktsituation zwischen Privatpersonen im Fall des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB vorliege, auf den Begriff des zumutbaren Maßes zurückgegriffen und verlangt, daß auf die Art des Eingriffs und die besonderen Verhältnisse des betreffenden Anliegers Bedacht genommen werden müsse.

Dem Berufungsgericht könnte zwar nicht beige-
treten werden, wenn es im Hinblick auf die Gleichheit
der Anspruchsvoraussetzungen in Fällen der vorliegenden
Art allgemein auf die Grundsätze der Entschädigung bei
dem enteignenden Eingriff zurückgreifen zu können meinte.
Die Revision der Beklagten weist zutreffend darauf hin,
daß die Frage der Sozialpflichtigkeit des Eigentums
im öffentlich-rechtlichen Bereich anders zu beurteilen
sein kann, als das Ausmaß der Pflicht zur gegenseitigen
Rücksichtnahme im nachbarschaftlichen Verhältnis. Richtig
ist aber, daß hier wie dort bei der Frage der Unzumutbar-
keit insbesondere die Dauer, Art, Intensität sowie die
Auswirkung der Beeinträchtigung und überhaupt alle Um-
stände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind, wie der
Senat schon im Urteil vom 22. Dezember 1967 ausgeführt hat
(BGHZ 49, 148, 153). Bei der nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB
gebotenen Abwägung steht weniger die Sozialpflichtigkeit
des Eigentums im Vordergrund als vielmehr der billige
Ausgleich der widerstreitenden nachbarlichen Interessen.

Im vorliegenden Fall besteht der nachbarliche Kon-
flikt darin, daß die Beeinträchtigung der Zugänglichkeit
des Grundstücks und der Sicht auf die Mieträume des Klägers
im Interesse der privaten Nutzung des Nachbargrundstücks
nicht durch eine Abzäunung und eine Sondernutzung des
Gehsteigs vor dem Grundstück der Beklagten, sondern ganz
wesentlich durch den Baustellenverkehr auf dem Gehsteig
dicht vor dem Ladengeschäft des Klägers stattfand. Wegen
der Nutzung des Grundstücks der Beklagten war der Klä-
ger gerade insofern in seinem Gemeingebrauch beein-
trächtigt, als dieser die Benutzung seiner Räume ver-

bürgen soll. Diese besondere Sachlage ist entscheidend für die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die festgestellten Einwirkungen die ortsübliche Benutzung des klägerischen Besitzers oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt haben.

Demgegenüber kann die Revision der Beklagten nicht darauf verweisen, daß ein Anlieger im allgemeinen den ständigen Wechsel, dem der Gemeingebrauch einer öffentlichen Straße unterliegt, entschädigungslos hinnehmen muß, wie dies bei den durch Straßenbau und Straßenveränderungen verursachten Einwirkungen der Fall ist (BGHZ 48, 58; 55, 261; 57, 359, 364; vgl. auch 45, 150, 159). Denn die vorliegenden Einwirkungen auf die Zugänglichkeit zu den Mieträumen des Klägers beruhen nicht auf der Anpassung an veränderte Verkehrsverhältnisse, sondern ergeben sich aus der Behebung der Schwierigkeiten, die sich bei Abbruch und Neubau aus der nicht ausreichenden Zugänglichkeit des Grundstücks der Beklagten ergeben.

Die vom Berufungsgericht im einzelnen festgestellten Beeinträchtigungen des Klägers und das Ausmaß dieser Beeinträchtigungen bei der Benutzung seiner Mieträume (Beschränkung des Zugangs und der Werbewirkung sowie die Abdrängung des Passantenverkehrs während einer Dauer von 20 Monaten mit einem dadurch verursachten Umsatzrückgang von nahezu 20 %) rechtfertigen die Beurteilung des Berufungsgerichts, daß diese Einwirkungen den Kläger in der ortsüblichen Benutzung seiner Mieträume über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigten.

2. Nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB kann der in der ortsüblichen Benutzung seines Grundstücks über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigte Eigentümer einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Dieser Regelung liegt, wie schon der vorausgegangenen Rechtsprechung zum Immissionsrecht und zu den Fällen anderer nachbarrechtlicher Interessenkonflikte (RGZ 162, 109; 155, 158; 167, 14; BGH LM BGB § 903 Nr. 1 und 2; BGHZ 28, 110 und 225), der Gedanke des Interessenausgleiches innerhalb eines nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses zugrunde (BGHZ 38, 61, 64). Es handelt sich meist um Fälle, in denen die **nachbarrechtlichen Abgrenzungen** des Eigentums dem Einzelfall nicht voll gerecht werden und der Interessenwiderstreit daher unter den im Einzelfall geforderten Billigkeit Gesichtspunkten zu lösen ist. Schon daraus ergibt sich, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, daß der Ausgleichsanspruch nicht wie ein Schadensersatzanspruch streng auf Ersatz aller entstandenen und zukünftigen Vermögenseinbußen oder wie ein Anspruch wegen Aufopferung privater Rechte zugunsten höher bewerteter Interessen Anderer auf Schadloshaltung gerichtet ist. Über die Höhe des Anspruchs ist vielmehr unter Berücksichtigung aller Umstände in Anlehnung an die Grundsätze der Enteignungsentschädigung zu entscheiden (BGHZ 49, 148, 155), der Anspruch dementsprechend im allgemeinen am Verkehrswert der entzogenen Substanz und nicht an einer hypothetischen Vermögensentwicklung auszurichten (BGH LM GrundG Art. 14 (Ea) Nr. 62 = NJW 1972, 1574). Bei vorübergehenden Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzung eines Grundstücks kann unmittelbar der Ertragsverlust zugrunde gelegt werden (BGHZ 57, 359, 368 f).

Das Berufungsgericht ist nach diesen Grundsätzen verfahren. Es hat aus dem Gutachten des Sachverständigen Diplom-Kaufmann Dr. Mohren vom 10. Dezember 1970 den zutreffenderweise seiner Berechnung zugrundegelegten Jahresumsatz des Jahres 1964 entnommen, ferner die variablen Kosten im Verhältnis zum Umsatz (70 %, von dem Sachverständigen berechnet nach den Istwerten der Jahre 1965 und 1966), die absoluten Unkosten dieser beiden Jahre (rund 70 000 DM) und die Istgewinne der Jahre 1965 und 1966 (20 000 DM und 12 000 DM). Es berechnet danach die Ertragsverluste in Höhe von 10 000 und 18 000 DM, insgesamt 28 000 DM.

Unbegründet ist danach der Vorwurf der Revision des Klägers, das Berufungsgericht habe sich mit dem Ergebnis des Gutachtens des Sachverständigen nicht auseinandergesetzt, der auf Grund der mutmaßlichen Entwicklung in den Jahren 1965 und 1966 Soll-Umsatzwerte ermittelte und diese seiner Berechnung des Gewinnausfalls zugrundelegte. Der Schätzung des Verlustes, der durch die auszugleichende Beeinträchtigung verursacht ist, darf in einem Fall wie dem vorliegenden der Umsatz des Jahres zugrundegelegt werden, das dem Zeitraum, in dem die auszugleichenden Beeinträchtigungen stattfanden, vorausging.

Begründet ist die Revision des Klägers jedoch, soweit sie sich dagegen wendet, daß das Berufungsgericht deshalb nur etwa die Hälfte des nach den dargelegten Grundsätzen berechneten Verlustes zuerkennt, weil der Eigentümer oder Besitzer eines Grundstücks eine wesentliche Beeinträchtigung, die er auf Grund ortsüblicher

Benutzung des Nachbargrundstücks erleidet, nach § 906 Abs. 2 grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen habe und aus diesem Grunde das Maß des Zumutbaren nicht zu niedrig angesetzt werden könne. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Kläger wegen der ihn beeinträchtigenden Auswirkungen nur insoweit einen Ausgleich verlangen kann, als er in der Benutzung seiner gewerblichen Räume über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt worden ist. Zwar kann in einem bestimmten Bereich für alle Grundstücke eine vergleichbare Lage mit entsprechenden Zugangsbeschränkungen gegeben sein; jeder Grundstückseigentümer mag dort bei Großbauten auf dem Nachbargrundstück allgemein gewisse Einschränkungen des Gemeingebrauchs vor seinem Grundstück als ortsübliche Einschränkungen hinnehmen müssen. Im vorliegenden Fall fehlt es jedoch an einem entsprechenden Sachvortrag, der begründete, daß der Kläger den hier festgestellten nachhaltigen Baustellenverkehr auf dem Gehsteig unmittelbar vor seinem Ladengeschäft auch nur zu einem namhaften Teil hinzunehmen gehabt hätte. Allein der Umstand, daß in den wegen des zunehmenden Straßenverkehrs beengten Straßen einer Großstadt überhaupt Häuser abgebrochen und entsprechend den jetzigen Bedürfnissen wieder aufgebaut werden müssen, rechtfertigt, abgesehen von einzelnen unabwendbaren Auswirkungen einer Großbaustelle mit beengter Zufahrt und kleinem Arbeitsraum, nach Maßgabe des nachbarschaftlichen Verhältnisses nicht, dem Nachbarn Beeinträchtigungen der festgestellten Art ohne Ausgleich aufzubürden.

Der Klaganspruch ist daher in Höhe der vom Berufungsgericht berechneten Einbuße, mithin in Höhe von

28 000 DM ohne Abstriche begründet. Auf die Revision des Klägers ist das angefochtene Urteil aufzuheben, soweit die Klage mit einem Teil des Klageanspruchs in Höhe von 13 000 DM abgewiesen worden ist; die Beklagte ist zur Zahlung von insgesamt 28 000 DM nebst 4 % Verzugszinsen seit Klagerhebung zu verurteilen.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 101 Abs. 1 ZPO.

Hill

Rothe

Offterdinger

Dr. Grell

von der Mühlen