

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 906; GG Art. 14 Cf

Die durch Restaurierungsarbeiten an einem Baudenkmal verursachten Einwirkungen auf das Nachbargrundstück sind unmittelbare Folgen der nach öffentlichem Recht gebotenen und geregelten Erhaltung des Denkmals. Sie können, soweit sie die Grenzen dessen überschreiten, was der Nachbar nach § 906 entschädigungslos hinnehmen muß, einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung auslösen.

BGB § 906

Zur Frage, inwieweit langandauernde Restaurierungsarbeiten an einem Baudenkmal, das seiner Umgebung (Stadtbezirk) das wesentliche Gepräge gibt, ortsüblich sind (Porta Nigra).

BGH, Urt. v. 26. September 1975 - V ZR 204/73 - OLG Koblenz
LG Trier

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
26. September 1975

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 204/73

in dem Rechtsstreit

des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch die
Bezirksregierung in T [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Gastronomen Peter W [REDACTED] in T [REDACTED], S [REDACTED] platz,

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 30. Mai 1975 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern,
Offterdinger, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des beklagten Landes
wird das Urteil des Ferienzivilsenats des
Oberlandesgerichts Koblenz vom 3. Oktober
1973 insoweit, als zum Nachteil des
beklagten Landes erkannt ist, aufgehoben.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung,
auch über die Kosten der Revision,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

An das noch erhaltene Nordtor der vorkonstantinischen römischen Stadtbefestigung von T (P N) - heute im Eigentum des beklagten Landes - schließt sich, baulich verbunden mit dem Westturm der P N, das S, ein mittelalterlicher, früher als Kloster benutzter Gebäudekomplex an, in dem ein Museum untergebracht



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

ist. Es gehört samt dem Innenhof der Stadt T[REDACTED]. Im Erdgeschoß des mit der P[REDACTED] N[REDACTED] verbundenen Flügels befindet sich ein Kaffeerestaurant ("B[REDACTED]"), das der Kläger seit 1961 als Pächter betreibt. Er benutzt während der Sommersaison auch den freien Innenhof für seinen Gewerbebetrieb.

In den Jahren 1968 bis 1970 wurden unter der Bauleitung und Bauaufsicht des Hochbauamts des beklagten Landes an der P[REDACTED] N[REDACTED] Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, zeitweilig mit Hilfe eines Kompressors zum Betrieb eines Presslufthammers und eines Luftstrahlgebläses, durchgeführt. Während der Außenarbeiten wurde das für den Besucherverkehr gesperrte Baudenkmal eingerüstet und mit einem (beweglichen) Bauzaun versehen. Gleichzeitig führte die Stadt im Bereich des Tores Bauarbeiten aus; dabei wurden, ebenfalls unter zeitweiliger Absperrung, auch der gesamte Vorplatz und der aus Torbögen bestehende Eingang zum "B[REDACTED]" neu gestaltet. Wegen der damit verbundenen Behinderung entschädigte die Stadt den Kläger unter Anrechnung auf den Pachtzins in Höhe von 10 000 DM.

Mit vorliegender Klage begehrt der Kläger unter dem Gesichtspunkt der Amtshaftung und des enteignungsähnlichen Eingriffs von dem beklagten Land Geldersatz in Höhe von 20 000 DM für den in den Jahren 1968 und 1969 erlittenen Gewinnausfall (jährlich ungefähr 12 000 DM und damit etwa ein Drittel seines Jahresgewinns), der nach seinem Vortrag durch die Zugangsbehinderung, durch Lärm (Presslufthammer) sowie Staub (Luftstrahlgebläse), insbesondere im Innenhof, verursacht worden ist.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat durch Zwischenurteil den Anspruch des Klägers auf Entschädigung wegen der durch Baulärm und Staubeinwirkungen entstandenen Beeinträchtigung seines Gewerbebetriebs dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Das beklagte Land erstrebt mit der zugelassenen Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hält einen Schadensersatzanspruch im Sinn des § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG wegen aller geltend gemachten Beeinträchtigungen nicht für begründet (unter I des angefochtenen Urteils).

2. Dahingestellt bleibt in dem angefochtenen Urteil, ob die beeinträchtigenden baulichen Maßnahmen angesichts des Umstands, daß mit den unmittelbaren handwerklichen Arbeiten eine Baufirma beauftragt war, die eine Arbeitskolonne bestehend aus einem Polier und vier Arbeitern stellte, sich auf dem Boden des bürgerlichen Rechts abspielte oder ob die Baumaßnahmen in den Bereich schlichthoheitlicher Maßnahmen im Rahmen der Denkmalspflege fielen. Unter beiden rechtlichen Gesichtspunkten scheidet nach den weiteren Aus-

führungen des Berufungsgerichts zwar ein Ersatzanspruch wegen der Zugangsbehinderung aus (BU unter II S. 14-17). Dagegen hat das Berufungsgericht den Klaganspruch ("auf Entschädigung") im Tenor des angefochtenen Urteils wegen der durch Baulärm und Staubeinwirkungen entstandenen Beeinträchtigungen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

II.

1. Das Berufungsgericht erachtet die Benutzung des vom Kläger gepachteten Grundstücksteils, nämlich den Betrieb seines Kaffeerestaurants, durch die Lärm- und Staubeinwirkung für wesentlich beeinträchtigt und die Benutzung des Denkmalsgrundstücks zu der hier festgestellten Restaurierung und Sanierung nach Ausmaß und Dauer nicht für ortsüblich. Habe das beklagte Land schlicht-
hoheitlich gehandelt, so stünde dem Kläger wegen eines ihm abverlangten Sonderopfers ein Anspruch auf Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs zu. Sei dies nicht der Fall, so sei ihm die an sich zustehende Abwehr (§ 1004 i.V.m. § 906 Abs. 1 und 2 Satz 1 BGB) nicht gestattet gewesen und aus diesem Grund stünde ihm in entsprechender Anwendung der §§ 26 GewO, 904 BGB ein "nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch" zu.

Hilfsweise unterstellt das Berufungsgericht, daß die Immissionen, die der Kläger hinzunehmen genötigt gewesen sei, sich im Rahmen des Ortsüblichen hielten. In diesem Fall, führt es weiter aus, stehe dem Kläger ein Ausgleichsanspruch im Sinn des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu, weil die festgestell-

ten Einwirkungen den Ertrag seines Kaffeerestaurants über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt hätten.

2. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts insofern, als der in Anlehnung an § 26 GewO - heute § 14 BImSchG -, § 904 BGB gewährte privatrechtliche Anspruch auf Schadloshaltung (wegen Versagung des Immissionsabwehranspruchs aus Gründen des Gemeinwohls) voraussetzt, daß der beeinträchtigte Besitzer oder Eigentümer die vom anderen Grundstück ausgehende Einwirkung nicht schon gemäß § 906 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BGB zu dulden verpflichtet ist.

Für den Anspruch auf Schadloshaltung wäre, ebenso wie für den Abwehranspruch und den Schadensersatzanspruch der Störer im Sinn des § 1004 BGB passivlegitimiert, nicht dagegen, wie die Revision meint, die Stadt T [REDACTED] als Begünstigte (BGH NJW 1959, 2013; 1962, 1342; LM BGB § 906 Nr. 22 unter 2 a). Störer ist das beklagte Land.

3. a) Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Gewerbebetrieb des Klägers durch Lärm und Staub infolge der vom Kompressor ausgeführten Arbeiten - Staubentwicklung beim Herausbrechen der morschen Stellen des Mauerwerks und beim Abblasen der auf den Gesimsen angesammelten Staub- und Steinteilchen - je nach dem Standpunkt des Kompressors und der Windrichtung in unterschiedlicher Stärke in den Jahren 1968 bis 1970 an knapp der Hälfte der Arbeitstage erheblich beeinträchtigt worden ist. Gegen diese Feststellungen erhebt die Revision keine Verfahrensrügen. Es ist auch nicht ersichtlich, daß der Tatrichter bei der Würdigung nicht von zutreffenden Erwägungen ausgegangen wäre (vgl. BGH LM BGB § 906 Nr. 11 Bl. 2).

b) Zur Frage, ob die festgestellten Beeinträchtigungen durch eine ortsübliche Benutzung des Grundstücks, auf dem die P [REDACTED] N [REDACTED] steht, herbeigeführt worden sind, prüft das Berufungsgericht, ob in dem zum Vergleich heranzuziehenden Bezirk solche Beeinträchtigungen häufiger vorkommen. Dabei stellt es darauf ab, ob die Benutzung der Vergleichsgrundstücke so erfolgt, daß sie nach Art und Maß in annähernd gleicher Weise benachbarte Grundstücke beeinträchtigen. Als maßgeblichen Vergleichsbezirk zieht es den inneren, dichtbebauten Stadtbezirk der Stadt T [REDACTED] samt den dort zahlreich vorhandenen alten Baudenkmälern, wie der Basilika und dem Dom, heran.

Es stellt fest, daß dort Bauarbeiten (Abbruch, Neubau, Restaurierung), und zwar auch solche mit Presslufthämmern, in kleineren oder größeren Zeitabschnitten nichts Ungewöhnliches seien. Ungewöhnlich seien jedoch das "Ausmaß und die zeitliche Dauer" der Arbeiten an der P [REDACTED] N [REDACTED] gewesen: Diese Arbeiten könnten nicht kleineren oder auch größeren Restaurierungsarbeiten, wie sie an solchen Bauten öfter erforderlich seien, gleichgestellt werden. Arbeiten wie die hier in Rede stehenden seien seit Generationen nicht ausgeführt worden, wie schon der Kostenaufwand von über 2 Millionen zeige. An anderen Grundstücken im Stadtbereich (einschließlich der alten Baudenkmale) kämen Arbeiten, die mit Lärm- und Staubbelästigungen solchen Ausmaßes verbunden seien, keineswegs öfter vor. Das Berufungsgericht kommt auf Grund dieser Überlegungen zu dem Ergebnis, daß der Einsatz eines Kompressors über drei Jahre hinweg, abgesehen von der Winterszeit, nicht ortsüblich sei.

Diese Würdigung ist nicht frei von Rechtsirrtum.

Allerdings liegt dem Begriff der Ortsüblichkeit die Überlegung zugrunde, daß, wenn andere Grundstücke im maßgeblichen Vergleichsgebiet ("Grundstücke dieser Lage") etwa auf annähernd gleiche oder ähnliche Weise genutzt werden, die das Grundstück eines Nachbarn tref- fenden Beeinträchtigungen von diesem hingenommen werden müssen (BGHZ 48, 31, 34, LM BGB § 906 Nr. 11 Bl. 2 R). Zur Ortsüblichkeit gehört in aller Regel, daß die die Be- einträchtigung bewirkende Benutzung öfter vorkommt, es sich also nicht um einmalige Maßnahmen handelt (BGHZ 30, 273, 278; LM BGB § 906 Nr. 22 unter 2 d). Die Porta Nigra weist aber gegenüber dem Regelfall als Baudenkmal von außergewöhnlicher Wirkung im Verhältnis zu seiner unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten maßgebenden Umgebung Besonderheiten auf. Ähnlich den eine Landschaft in ihrem ganzen Charakter bestimmenden einzelnen, überragend großen Betrieben oder Anlagen wie Industriebetrieben (BGHZ 15, 146; 30, 273, 277) oder Flughäfen (BGHZ 59, 378, 381) gibt dieses außergewöhnliche und besonders gut erhaltene Baudenkmal in Verbindung mit dem mittelalter- lichen Anbau dem dieses Bauwerk umgebenden Raum das we- sentliche Gepräge. Unerheblich ist, daß es sich hier im Gegensatz zu den genannten Sonderfällen (vgl. auch Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht im Bundesgebiet, 5. Aufl., § 16, V 2 a, S. 333) nur um einen verhältnismäßig kleinen Bereich handelt. Entscheidend ist, daß dessen Charakter durch diese bauliche Anlage bestimmt wird. Arbeiten, die die Erhaltung einer solchen die Umgebung prägenden Anlage erfordert, sind als ortsüblich im Sinne des Nachbarrechts zu werten. Ob die danach erforderlichen Restaurierungsar-

beiten, wie bei Baudenkmälern häufig, in verschiedenen Abschnitten und in jeweils kleinerem Ausmaß oder, wie vom Tatrichter hier festgestellt ist, erst nach dem Ablauf von Generationen mit entsprechendem Zeit- und Geldaufwand durchgeführt werden, ist in erster Linie durch die Eigenart der maßgebenden Anlage bestimmt. Nach dieser Eigenart eines Baudenkmals und nicht nach dem bei anderen Baudenkmälern Üblichen ist zu beurteilen, ob die ein Nachbargrundstück beeinträchtigenden Restaurierungsarbeiten in einem Fall wie dem vorliegenden als ortsüblich anzusehen sind oder nicht. Daß die vorgenommenen Arbeiten in ihrem Ausmaß und in ihrer Dauer dem Zweck der Erhaltung eines Bauwerks der vorliegenden Art entsprechen haben, hat das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang (S. 12/13 BU) festgestellt. Die an der P [REDACTED] N [REDACTED] in den Jahren 1968 und 1969 durchgeführten Restaurierungsarbeiten waren daher ortsüblich im Sinn des § 906 Abs. 2 Satz 1 BGB, und die durch sie verursachten und durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen auch nicht zu verhindernden Einwirkungen auf das Nachbargrundstück hatte der Eigentümer dieses Grundstücks schon nach § 906 BGB zu dulden. Diese Duldungspflicht gilt auch für den Kläger als Pächter.

4. Das Berufungsgericht hat den Klaganspruch hilfsweise als Ausgleichsanspruch im Sinn des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB wegen Beeinträchtigung der ortsüblichen Benutzung des Pachtgrundstücks oder seines Ertrags über das zumutbare Maß hinaus mit der Begründung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, daß der frühere jährliche Gewinn des Klägers aus dem Gewerbebetrieb von 30 000 DM und darüber im Jahr 1968 auf 21 542 DM abgesunken sei und die

Verhältnisse im Jahr 1969 (desgleichen 1970) ähnlich gelegen hätten, so daß dem Kläger selbst bei Berücksichtigung der Zahlung von 10 000 DM seitens der Verpächterin und der Möglichkeit einer weiteren Verringerung der Gewinneinbuße nach den noch zu treffenden genaueren Feststellungen immer noch eine "nicht unbeträchtliche Gewinneinbuße" verbleibe.

Auch gegen diese Hilfsbegründung wendet sich die Revision mit Erfolg.

Allerdings kann dann, wenn der beeinträchtigte Eigentümer oder Besitzer die wesentliche Beeinträchtigung als ortsüblich und unverhinderbar hinnehmen muß, ein Ausgleichsanspruch (bei privatrechtlicher Tätigkeit auf dem störenden Grundstück, § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB) oder ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Enteignungsentschädigung (bei einer Tätigkeit auf dem störenden Grundstück nach öffentlichem Recht, BGHZ 54, 384, 391; 59, 378, 386; 64, 220, 222) gegeben sein, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks oder den Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Das Berufungsgericht stellt in diesem Zusammenhang fest, daß das beklagte Land alle Möglichkeiten ausgeschöpft hat, um die Belästigungen der Umgebung auf ein möglichst geringes Maß herabzudrücken. Es unterstellt, daß die Nutzung eines Flügels des mittelalterlichen S [REDACTED] und in der warmen Jahreszeit auch des Innenhofs als Restaurant und Café eine ortsübliche Benutzung des städtischen Grundstücks ist. Über das zumutbare Maß hinaus im Sinne des Enteignungsrechts, das hier anzuwenden ist (s. unter a), geht aber, wie der Revision einzuräumen ist, die Einwirkung auf diese Art der Nutzung des städtischen Grundstücks unter den ge-

gegebenen Umständen nicht schon deshalb, weil der Pächter während dreier Jahre einen geringeren Gewinn aus dem Geschäftsbetrieb gezogen hat (s. unter b). Das Urteil kann daher, soweit zum Nachteil des beklagten Landes erkannt ist, nicht aufrecht erhalten werden.

a) Die Beeinträchtigungen des vom Kläger gepachteten Grundstücks und die Auswirkungen auf seinen Geschäftsbetrieb sind die unmittelbaren Folgen der zum Zweck der Erhaltung des Baudenkmals durchgeführten Restaurierungsarbeiten. Diese Zweckbestimmung beruht aber nicht auf einer freien EntschlieÙung des Eigentümers des Grundstücks, auf dem sich das Denkmal befindet. Das beklagte Land kann über das in seinem Eigentum stehende Kulturdenkmal und über das Grundstück, auf dem es steht, nicht nach Belieben verfahren (§ 903 BGB). Insbesondere können auch im Fall der Restaurierung die am Baudenkmal vorzunehmenden Bauarbeiten kraft öffentlichen Rechts nicht beliebig gestaltet werden. Gemäß Art. 40 Abs. 3 Satz 1 der Verfassung des beklagten Landes vom 18. Mai 1947 (VOBl S. 209) nimmt der Staat Denkmäler der Geschichte in seine Obhut und Pflege. Nach überkommener Übung (vgl. Heckel, Staat, Kunst, Kirche S. 43; Dörge, Das Recht der Denkmalpflege in Baden-Württemberg, Teil A S. 65 f; 73 ff) ist das Denkmal in seiner geschichtlichen Eigenart als bauliche Anlage in seiner Standfestigkeit und seiner gesamten Wirkung, auch im Hinblick auf seine Umgebung, kraft öffentlichen Rechts zu erhalten. Auch der Kläger geht von Amtspflichten des beklagten Landes insofern aus, als er die Klage auf § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG gestützt hat. Die hier in Rede stehenden Beeinträchtigungen stellen sich daher als unmittelbare Folge der nach öffentlichem

Recht gebotenen und geregelten Erhaltung des Baudenk-
mals dar. Als Grundlage des Klaganspruchs kommt daher
nicht der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch, son-
dern eine Entschädigung wegen eines unmittelbaren ho-
heitlichen Eingriffs (enteignenden Eingriffs) in Be-
tracht.

b) Unter dem maßgebenden Gesichtspunkt der Zu-
mutbarkeit darf die Beziehung, in der das bebaute und in
seiner Nutzung beeinträchtigte städtische Grundstück zu
dem Baudenkmal steht, nicht außer acht gelassen werden.
Wenn auch nicht, wie sich die Revision ausdrückt, der
hier beeinträchtigte Gewerbebetrieb an das besonders an-
ziehende Denkmal "angelehnt" ist, so prägt das Denkmal
doch diesen Stadtteil und in gewissem Umfang den Charakter
der Stadt. Diese muß als Eigentümerin des Nachbargrund-
stücks mit den zur Erhaltung erforderlichen Instand-
setzungen rechnen, deren Auswirkungen den Ertrag des von
ihr in unmittelbarer Nachbarschaft eingerichteten Re-
staurants und Cafés zeitweilig empfindlich beeinträchtigen
können. Ob diese Einwirkungen die ortsübliche Benutzung
des städtischen Grundstücks oder seines Ertrags über das
zumutbare Maß hinaus beeinträchtigen, ist in erster Linie
an dem nachhaltigen Einfluß auf die Interessen des Eigen-
tümers zu messen und nicht nur an denjenigen des zeitwei-
ligen Besitzers, der keinen höheren Anspruch geltend ma-
chen kann, als der Eigentümer des Grundstücks, der die
Einwirkungen zu dulden hat. In diesem Zusammenhang ist die
Feststellung des Berufungsgerichts von Bedeutung, daß
die P[] N[] als ein aus der Römerzeit stammendes Bau-
denkmal besonders für den Tourismus attraktiv sei.

Im Rahmen der Wechselbeziehungen der Nutzungen beider Grundstücke wird aber auch die von der Revision in anderem Zusammenhang hervorgehobene und vom Berufungsgericht nicht berücksichtigte Behauptung zu würdigen sein, gerade auch der von der Stadt eingerichtete und an den Kläger verpachtete Restaurant- und Cafébetrieb ziehe aus der außerordentlichen Anziehungskraft des Baudenkmals Nutzen. Träfe dies zu, so könnte schon im Hinblick auf diesen auch durch die Wiederherstellung des Denkmals für das Nachbargrundstück geförderten Nutzen und nach Maßgabe seines Umfangs eine auf drei Jahre begrenzte und nicht verhinderbare Beeinträchtigung dem Eigentümer des Nachbargrundstücks und damit auch dem Kläger als Pächter des darauf eingerichteten Gewerbebetriebs zuzumuten sein. Dagegen bringt der Kläger vor, zwar besuchten seinen Betrieb insbesondere Touristen, die den Platz wegen seiner historischen Bedeutung besuchten, Hauptanziehungspunkte für die Touristen seien jedoch die exklusive Lage des S[REDACTED] und der Ruf seines Hauses, während er aus der unmittelbaren Nähe der P[REDACTED] N[REDACTED] keinen Nutzen ziehe.

c) Da der streitige Sachvortrag sonach weiterer
tatrichterlicher Feststellungen und diese insgesamt
einer abschließenden Würdigung unter den dargelegten
Gesichtspunkten bedürfen, ist die Sache an das Berufungs-
gericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung,
auch über die Kosten der Revision, zurückzuverweisen.

Hill

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen

Dr. Eckstein