BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 17/07

Verkündet am:
15. Februar 2008
Weschenfelder,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 249 Abs. 2 Satz 1 Gb, 823 Abs. 2 F, 909

a) Hat ein Haus infolge einer schuldhaft herbeigeführten Vertiefung des Nachbargrundstücks seine Standfestigkeit verloren, umfasst der Schadensersatzanspruch die Kosten der Wiederherstellung der Standfestigkeit.

b) Sind hierzu Arbeiten auf dem Nachbargrundstück erforderlich, hängt die Ersatzfähigkeit der Wiederherstellungskosten davon ab, dass der Nachbar der Ausführung der Arbeiten zustimmt.

BGH, Urt. v. 15. Februar 2008 - V ZR 17/07 - OLG Hamm
LG Detmold

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Februar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 29. Dezember 2006 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Kläger entschieden worden ist. Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung der Beklagten zu 1 gegen das Urteil der Zivilkammer IV des Landgerichts Detmold vom 13. Juni 2002 zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten erster Instanz tragen die Kläger zu 38 % und die Beklagten zu 1, 2, 5 und 6 zu 62 %. Die Gerichtskosten zweiter Instanz tragen die Kläger zu 50 % und die Beklagten zu 1 und 2 zu 50 %. Die Gerichtskosten der Revisionsverfahren trägt die Beklagte zu 1.

Von den außergerichtlichen Kosten erster Instanz tragen die Kläger diejenigen der Beklagten zu 3 und 4 vollständig sowie diejenigen der Beklagten zu 1, 2, 5 und 6 zu jeweils 7 %. Die Beklagten zu 1, 2, 5 und 6 tragen 62 % der außergerichtlichen Kosten der Kläger. Hiervon ausgenommen sind die durch die Säumnis der Beklagten zu 2 entstandenen Kosten; diese trägt die Beklagte zu 2 vorab. Von den außergerichtlichen Kosten zweiter Instanz tragen die Kläger diejenigen der Beklagten zu 3 und 4 sowie 50 % der Kosten des Streithelfers B. . Die Beklagten zu 1 und 2 tragen 50 % der Kosten der Kläger und der Streithelferin Sch. . Die außergerichtlichen Kosten der Kläger in den Revisionsverfahren trägt die Beklagte zu 1. Im Übrigen tragen die Parteien und ihre Streithelfer ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Eigentümer eines Grundstücks in B. , das mit einem unterkellerten Wohnhaus bebaut ist. Auf dem Nachbargrundstück ließen die früheren Beklagten zu 5 und 6 im Jahre 1998 ein nicht unterkellertes Reihenendhaus errichten, das unmittelbar an die Außenwand des Hauses der Kläger anschließt.

2 Mit der Genehmigungsplanung war die Beklagte zu 1 betraut. Ihre Planung sah an der dem Haus der Kläger abgewandten Seite Streifenfundamente vor; an der unmittelbar an das Haus der Kläger angrenzenden Seite waren keine Fundamente eingezeichnet. Die zur Ausführung gelangte Gründung des Neubaus ist unzureichend und beeinträchtigt die Standfestigkeit des Hauses der Kläger.

3 Die Kläger verlangen u.a. von der Beklagten zu 1 Schadensersatz in Höhe von 23.141,01 € (45.259,89 DM). Hierbei handelt es sich um die Kosten, die für die fachgerechte Unterfangung des Nachbarhauses mindestens erforderlich sind. Ferner möchten sie festgestellt wissen, dass die Beklagte zu 1 verpflichtet ist, alle weiteren Kosten der Unterfangung des Nachbarhauses sowie der Schäden an ihrem Haus zu tragen, die aus der konstruktiv unzureichenden Gründung des Nachbarhauses resultieren.

4 In erster Instanz ist die Beklagte zu 1 antragsgemäß verurteilt worden. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Revision der Kläger ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen worden. Das Oberlandesgericht hat daraufhin die Verpflichtung der Beklagten zu 1 festgestellt, die Schäden aus der konstruktiv unzureichenden Gründung des Nachbarhauses zu tragen, welche an dem Haus der Kläger künftig auftreten werden.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

ANDROID APP ON Google play
JLaw – für Android

Available on the App Store
JLaw – für iOS

Hinsichtlich des Zahlungs- und des weitergehenden Feststellungsantrags hat es die Klage erneut abgewiesen.

5 Hiergegen richtet sich die – von dem Senat zugelassene – Revision der Kläger, mit der sie auch insoweit die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen wollen. Die Beklagte zu 1 beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Das Berufungsgericht meint, ein auf Zahlung von Geld gerichteter Schadensersatzanspruch stehe den Klägern nur zu, soweit ihr Eigentum durch die unzulässige Vertiefung bereits Schaden genommen habe. Dies sei zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht der Fall, da sich an ihrem Haus bislang keine Schäden gezeigt hätten. Die Kläger könnten den verlangten Geldbetrag auch nicht im Hinblick auf eine künftige Schadensbeseitigung beanspruchen. Die zur Wiederherstellung der Stützfestigkeit ihres Hauses erforderlichen Arbeiten seien auf dem Nachbargrundstück auszuführen. Da die Kläger hierauf nicht einwirken könnten, müssten sie diese Maßnahmen den früheren Beklagten zu 5 und 6 überlassen. Demgemäß sei die beantragte Feststellung auf Schäden zu begrenzen, die künftig unmittelbar an dem Grundstück der Kläger aufträten.

II.

7 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

8 1. Das Berufungsgericht geht zwar zutreffend von einer Haftung der Beklagten zu 1 dem Grunde nach aus (§§ 823 Abs. 2 i.V.m. § 909 BGB), weil sie schuldhaft an einer Vertiefung mitgewirkt hat, durch die dem Boden des Grundstücks der Kläger die erforderliche Stütze entzogen worden ist (vgl. hierzu näher Senat, Urt. v. 22. Oktober 2004, V ZR 310/03, VersR 2005, 1534).

9 2. Seine Annahme, die Kläger hätten infolge der Vertiefung noch keinen ersatzfähigen Schaden an eigenen Rechtsgütern erlitten, ist indessen unverständlich. Das Berufungsgericht legt seiner Entscheidung in anderem Zusammenhang die Ausführungen des von ihm beauftragten Sachverständigen zugrunde, wonach die Sicherheitsreserve für die Standfestigkeit des Hauses der Kläger möglicherweise nur noch bei einem Prozent liege und die Situation der Beteiligten daher mit einem "Leben auf einem Pulverfass" umschrieben werden könne. Deutlicher lässt sich kaum beschreiben, dass das Haus der Kläger – wenn auch äußerlich noch keine Veränderungen festzustellen sind – bereits Schaden genommen hat.

10 Der Verlust der Standfestigkeit eines Nachbarhauses fällt in den Schutzbereich des § 909 BGB. Die Vorschrift schützt die Festigkeit des Bodens eines in fremdem Eigentum stehenden Nachbargrundstücks (Senat, BGHZ 103, 39, 42) und damit auch die Standsicherheit der darauf befindlichen Gebäude. Der Schadensersatzanspruch nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 909 BGB umfasst deshalb nach einem Gebäudeeinsturz die Wiederaufbau- und Aufräumkosten (vgl. Staudinger/Roth, BGB [1996], § 909 Anm. 57); steht das Gebäude – wie hier – noch, sind die Kosten der Wiederherstellung seiner Standfestigkeit zu ersetzen (§ 249 Abs. 2 Satz 1 BGB).

11 3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht dem geltend gemachten Schadensersatzanspruch nicht entgegen, dass die für die Wieder-

herstellung der Standfestigkeit des Hauses der Kläger notwendigen Arbeiten auf dem Grundstück der früheren Beklagten zu 5 und 6 auszuführen sind.

12 a) Allerdings setzt der auf Zahlung gerichtete Anspruch des § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB nach Wortlaut und Normzweck voraus, dass eine Naturalrestitution möglich ist (vgl. BGHZ 102, 322, 325 m.w.N.). Hieran fehlte es, wenn die früheren Beklagten zu 5 und 6 die notwendigen Arbeiten an ihrem Haus nicht gestatteten (vgl. Senat, Urt. v. 21. Mai 1958, V ZR 225/56, NJW 1958, 1288, 1289). Davon konnte das Berufungsgericht indessen nicht ausgehen.

13 Nach dem von der Revision als übergangen gerügten Vortrag der Kläger haben sich die Beklagten zu 5 und 6, die aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, selbst für eine ordnungsgemäße Gründung ihres Hauses zu sorgen, mit den notwendigen Arbeiten auf ihrem Grundstück einverstanden erklärt und den Klägern zwecks Beschaffung der erforderlichen Geldmittel ihre Zahlungsansprüche wegen der mangelhaften Gründung des Hauses abgetreten. Erheblichen Gegenvortrag hat die Revisionserwiderung nicht aufzuzeigen vermocht.

14 Dabei ist zu berücksichtigen, dass es der Beklagten zu 1 obliegt, die Unmöglichkeit der Naturalrestitution darzulegen und zu beweisen. Das folgt aus der für die Vorschrift des § 251 Abs. 1 BGB anerkannten Beweislastverteilung. Verlangt der Geschädigte statt der Naturalherstellung (bzw. der Kosten hierfür) ausnahmsweise eine Geldentschädigung gemäß § 251 Abs. 1 BGB, muss er die Unmöglichkeit der – vorrangigen – Naturalrestitution darlegen und beweisen (vgl. MünchKomm/BGB-Oetker, 5. Aufl., § 251 Rdn. 72; Erman/Kuckuk, BGB 11. Aufl., § 251 Rdn. 28; Bamberger/Roth/Schubert, BGB, 2. Aufl., § 251 Rdn. 32). Umgekehrt obliegt dies im Rahmen eines auf § 249 BGB gestützten Anspruchs dem Schädiger, hier also der Beklagten zu 1.

15 Die Beklagte zu 1 hat nicht dargelegt, dass eine Naturalrestitution am Widerstand der Beklagten zu 5 und 6 scheitert. Die Revisionserwiderung verweist lediglich auf eine Äußerung der Beklagten zu 5 gegenüber dem Sachverständigen, in der diese die notwendige Sanierung an der Grenzwand mit Rücksicht auf eine neu installierte Küche abgelehnt hat. Das rechtfertigt nicht die Annahme, die Beklagten zu 5 und 6 hätten ihre ursprünglich erteilte Zustimmung zur Ausführung der auf ihrem Grundstück notwendigen Arbeiten widerrufen. Zwar wäre ein solcher Widerruf möglich. Angesichts der damit verbundenen nachteiligen Rechtsfolgen für die Beklagten zu 5 und 6 kann er aber nicht schon in einer von der Sorge um die Küche geprägten und daher eher spontanen Äußerung der Beklagten zu 5 gesehen werden.

16 Zum einen verstieße es angesichts der bestehenden Gefahrenlage für das Nachbarhaus und der Bedeutung, die einer effektiven Bewerkstelligung der Schadensbeseitigung deshalb zukommt, gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn sich die Beklagten zu 5 und 6 ohne zwingenden Grund (einen solchen stellt ein notwendiger Abbau der neuen Küche nicht dar) von ihrer ursprünglich erteilten Zustimmung lösten. Nachdem sie den Klägern ihre Ansprüche wegen der mangelhaften Gründung ihres Hauses abgetreten und sich selbst – ohne die Unmöglichkeit der Naturalrestitution einzuwenden – auf Zahlung der zur ordnungsgemäßen Gründung ihres eigenen Hauses notwendigen Kosten haben verurteilen lassen, durften die Kläger darauf vertrauen, dass die Beklagten zu 5 und 6 mit dieser Form der Schadensbeseitigung einverstanden sind, und ihre Prozessführung darauf einrichten.

17 Zum anderen kann auch deshalb nicht ohne weiteres angenommen werden, dass die Beklagten zu 5 und 6 ihre Zustimmung zur Durchführung der notwendigen Gründungsarbeiten widerrufen haben, weil sie – sofern sie die ordnungsgemäße Gründung ihres Hauses nicht selbst bewerkstelligen – zur

Duldung dieser Arbeiten auch gesetzlich verpflichtet sind. Da die unzulässige Vertiefung, die in dem von ihrem Haus ausgehenden Druck auf das Nachbarhaus zu sehen ist (vgl. Senat, Urt. v. 22. Oktober 2004, V ZR 310/03, VersR 2005, 1534), andauert, sind die Beklagten zu 5 und 6 Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB und als solche verpflichtet, die von ihrem Haus ausgehende Beeinträchtigung des Eigentums der Kläger zu beenden. Diese Verpflichtung ist nicht erloschen. Sie mag infolge einer – im Zusammenhang mit der Abtretung der Schadensersatzansprüche jedenfalls konkludent getroffenen – Vereinbarung der Grundstücksnachbarn, nach der die Kläger die zur ordnungsgemäßen Gründung des Hauses erforderlichen finanziellen Mittel beschaffen und die Beklagten zu 5 und 6 diese Arbeiten dulden, vorübergehend ausgesetzt sein, kann aber – sollten die Beklagten zu 5 und 6 die Vereinbarung einseitig aufkündigen – jederzeit wieder aufleben.

18 b) Zweifel an der Möglichkeit der Naturalherstellung folgen schließlich nicht aus dem Urteil des Senats vom 26. Januar 1996 (V ZR 264/94, NJW-RR 1996, 852), wonach ein Architekt nur dann auf Beseitigung einer störenden Vertiefung nach § 1004 Abs. 1 BGB in Anspruch genommen werden kann, wenn er die Verfügungsmacht über das vertiefte Grundstück innehat. Zwar wird in dem hier zu beurteilenden Sachverhalt mit der zur Schadensbeseitigung vorgesehenen fachgerechten Unterfangung des Nachbarhauses zugleich die – in dem fehlgeleiteten Druck, der von dem unzureichend gegründeten Haus ausgeht, liegende (vgl. Senat, Urt. v. 22. Oktober 2004, V ZR 310/03, VersR 2005, 1534) und daher andauernde – unzulässige Vertiefung beseitigt. Das ändert aber nichts daran, dass die Kläger die Beklagte zu 1 auf Schadensersatz und nicht aus § 1004 Abs. 1 BGB in Anspruch nehmen.

19 Zudem betreffen die für einen Anspruch nach §§ 1004 Abs. 1, 909 BGB notwendige Verfügungsmacht des Inanspruchgenommenen über das vertiefte

Grundstück und die für einen Schadensersatzanspruch nach § 249 BGB erforderliche Möglichkeit der Naturalherstellung unterschiedliche rechtliche Gesichtspunkte. Die Verfügungsmacht bzw. Sachherrschaft über das Grundstück ist für einen Beseitigungsanspruch nach §§ 1004 Abs. 1, 909 BGB von Bedeutung, weil sich dieser gegen den Störer und damit gegen denjenigen richtet, von dessen maßgebenden Willen die Fortdauer der Beeinträchtigung abhängt. Das können nur Personen sein, die (noch) die Sachherrschaft über das vertiefte Grundstück haben (vgl. Soergel/J.F. Baur, BGB, 13. Aufl., § 909 Rdn. 7; RGRK-Augustin, BGB, 12. Aufl., § 909 Rdn. 12). Ob der Inanspruchgenommene rein tatsächlich zur Beseitigung der Vertiefung in der Lage wäre, etwa weil der Grundstückseigentümer ihm die Arbeiten gestatten würde, spielt dabei keine Rolle (vgl. RGZ 103, 174, 177). Demgegenüber stellt sich eine in Rechte Dritter eingreifende Naturalrestitution gemäß § 249 BGB, um die es hier geht, schon dann als möglich dar, wenn der Dritte mit ihr einverstanden ist.

III.

20 Das angefochtene Urteil ist daher im Umfang der Anfechtung aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, da die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Widerherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Nach den Feststellungen, die das Berufungsgericht im Rahmen des gegen die Beklagte zu 2 gerichteten Anspruchs zu den Kosten einer fachgerechten Unterfangung des Hauses der Beklagten zu 5 und 6 getroffen hat, erweist sich das Urteil des Landgerichts auch der Höhe nach als richtig. Die Feststellungen können zugrunde gelegt werden, weil die Beweisaufnahme, auf der sie beruhen, auch im Hinblick auf den gegenüber der Beklagten zu 1 geltend gemachten bezifferten Anspruch stattge-

funden hat, die prozessualen Mitwirkungsmöglichkeiten der Beklagten zu 1 an der Beweiserhebung also nicht beschränkt waren.

IV.

21 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
LG Detmold, Entscheidung vom 13.06.2002 - 9 O 624/00 -
OLG Hamm, Entscheidung vom 29.12.2006 - 19 U 92/02 -