

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

BGB § 1004

- 1) Der Verpächter eines Tanzcafes ist in der Regel neben dem Pächter Störer hinsichtlich der Geräuschbelästigungen, die von diesem Betrieb während der Zeit der Verpachtung ausgehen.
- 2) Eine baupolizeiliche Genehmigung und eine polizeiliche Erlaubnis (Schankerlaubnis), ebenso wie die damit verbundenen Auflagen, haben keinen Einfluß auf Inhalt und Umfang des Abwehranspruchs aus § 1004 BGB.

BGH, Urt. v. 27.5.1959 - V ZR 78/58 - Kammergericht

V ZR 78/58

Verkündet
am 27. Mai 1959
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. des Grundstückseigentümers Hermann W. [REDACTED] in
B. [REDACTED]-F. [REDACTED], K. [REDACTED]straße [REDACTED],
2. des Gastwirts Fritz D. [REDACTED], früher in B. [REDACTED]-F. [REDACTED],
Z. [REDACTED] Platz [REDACTED], jetzt unbekannten Aufenthalts.

Beklagte, zu 1 Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

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

gegen

den Hausbesitzer Bruno G. [REDACTED] in B. [REDACTED]-F. [REDACTED], M. [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 27. Mai 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Schuster, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivil-
senats des Kammergerichts vom 22. April 1958 wird
auf Kosten des Beklagten zu 1) zurückgewiesen.

V o n R e c h t s w e g e n

- 2 -

Tatbestand:

Das dem Beklagten zu 1 gehörige Grundstück Z [REDACTED] Platz [REDACTED] in B [REDACTED]-F [REDACTED], auf dem der Beklagte zu 2 als Pächter nach dem Krieg Bauten für Läden und eine Gastwirtschaft samt Garten mit etwa 800 Plätzen errichtet hat, grenzt an das vom Kläger bewohnte Grundstück M [REDACTED]straße [REDACTED]. Dieses Grundstück gehört seinem Bruder Max G [REDACTED], der den Kläger ermächtigt hat, alle dieses Grundstück betreffenden Rechte im eigenen Namen geltend zu machen.

Am 17. März 1955 erteilte das Baupolizeiamt Re [REDACTED] dem Beklagten zu 1 die baupolizeiliche Genehmigung zur Neugestaltung der Fassade des Ladengebäudes und zum Umbau der inneren Räume der Gastwirtschaft, verbunden mit der Auflage, bis zur Gebrauchsabnahme Kraftwagenabstellplätze in ausreichender Zahl anzulegen, und zwar für je 20 Besucher der Gaststätte und für 60 qm Nutzfläche der Ladengeschäfte einen Abstellplatz zu schaffen (Nr. 19 der Besonderen Bedingungen). Auch sollte die Gastwirtschaft bei Vermeidung des Verlustes der Baugenehmigung so geführt werden, daß für die Nachbarschaft keine Nachteile oder Belästigungen durch Rauch, üble Dünste, ungewöhnliche Geräusche und Erschütterungen entstehen (Nr. 16). Auf dem rückwärtigen, der S-Bahn zu gelegenen Teil des Grundstücks wurde in der Nordwestecke ein Parkplatz eingerichtet; die Zufahrt zu diesem Platz führt unmittelbar am rückwärtigen Ende der an der M [REDACTED]straße belegenen Grundstücke (M [REDACTED]straße [REDACTED]) vorbei.

Der Beklagte zu 2 erhielt am 25. Juni 1955 vom Polizeipräsidenten in Berlin die Erlaubnis zum Ausschank von Getränken in der Gaststätte, und zwar nach Ermittlungen über die Beschwerden der Anlieger und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gesundheitsamts Re [REDACTED] vom



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

10. Januar 1955 mit der Auflage nach § 11 Gaststättengesetz, daß musikalische Darbietungen im Garten nur jeweils dreimal wöchentlich in der Zeit von 15 bis 20 Uhr, Schallplatten- und Musikbox-Übertragungen überhaupt nicht, erfolgen dürften. Eine vor dem Verwaltungsgericht Berlin gegen den Polizeipräsidenten von Berlin im Jahre 1956 angestrenzte Klage des Beklagten zu 2 mit dem Ziel, musikalische Darbietungen viermal wöchentlich bis 22 Uhr erlaubt zu erhalten, wurde durch rechtskräftiges Urteil vom 27. Juli 1956 abgewiesen. Seit dem Jahre 1955 werden in dem Café-Garten in dem zeitlich erlaubten Umfang Musikaufführungen und gesprochene Unterhaltungen für die Besucher des Café's veranstaltet. Diese Darbietungen werden durch eine Lautsprecheranlage verbreitet, deren Ton weit über den Garten hinausdringt, insbesondere bei offenem Fenster auch im Hause des Klägers zu hören ist.

Der Kläger hat zuerst mit anderen Nachbarn zusammen eine Klage gegen den Polizeipräsidenten wegen der Erlaubnis des Gaststättenbetriebs in der Wohngegend des Bezirks F. erhoben (diese Klage schwebt in zweiter Instanz vor dem Obergericht Berlin). Er nimmt mit der vorliegenden, am 28. August 1956 beim Landgericht Berlin eingereichten Klage den Beklagten zu 2 als unmittelbaren Störer und den seines Erachtens als Eigentümer und Mitstörer ebenfalls verantwortlichen Beklagten zu 1 auf Unterlassung von Musikaufführungen oder sonstigen mit Geräusch verbundenen Unterhaltungen im Freien auf dem Grundstück Z. Platz, als auch der Überlassung des Grundstücks an Gäste zum Parken ihrer Kraftfahrzeuge in Anspruch. Er trägt vor, die durch die Lautsprecheranlage verbreiteten Unterhaltungen und das An- und Abfahren der Kraftfahrzeuge samt dem Zuwerfen der Türen stellten eine ganz erhebliche Beeinträchtigung seines Besitzes und des Eigentums dar,

die er in der ruhigen Wohngegend von F. nicht hinzunehmen brauche.

Beide Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie trugen in beiden Tatsacheninstanzen vor, das Café befinde sich innerhalb des Verkehrs- und Geschäftszentrums in F.; dort herrsche ein großstädtisches Leben. Das dort übliche Maß von Geräuschen werde durch die Sprech- und Musikdarbietungen ebensowenig wie durch die Anfahrt von Kraftwagen überschritten.

Im Jahre 1956 trat in den Vertrag zwischen den beiden Beklagten anstelle des Beklagten zu 2 eine GmbH, deren Gesellschafter=Geschäftsführer der Beklagte zu 2 war, ein. Im November 1956 wurde das Vertragsverhältnis zwischen den beiden Beklagten aufgehoben, die Gaststätte wurde nach dem Vortrag des Beklagten zu 1 von ihm selbst geführt. Über das Vermögen des Beklagten zu 2 wurde im Februar 1957 der Konkurs eröffnet; er selbst ist flüchtig. Ab 1. April 1957 hat der Beklagte zu 1 die Gaststätte auf 10 Jahre an Herbert R. verpachtet, der auch Erlaubnis zum Betrieb einer Gaststätte mit denselben Auflagen wie der Beklagte zu 2 erhalten hat. Sein Beitritt als Nebenintervenient auf Seiten des Beklagten zu 2 wurde durch Zwischenurteil des Kammergerichts vom 18. März 1958 zurückgewiesen.

Das Landgericht hat nach Erhebung eines Sachverständigengutachtens über die Stärke des von dem Café-Garten während der Musikaufführungen ausgehenden Geräusches durch Urteil vom 1. Juli 1957 der Klage gegen beide Beklagte

auf Grund der §§ 862, 858, 1004 BGB stattgegeben, gegen den Beklagten zu 1 als Grundstückseigentümer und Leiter des Geschäftsbetriebs.

Die Berufung des Beklagten zu 1 hatte insoweit Erfolg, als dem Beklagten zu 1 zum Parkverbot nur untersagt wurde, den an das Grundstück M[REDACTED]straße [REDACTED] grenzenden Teil seines Grundstücks in einer Breite von 15 m für Kraftfahrzeuge der Gäste der Gastwirtschaft als Zuwegung zum Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Im übrigen wurde die Berufung zurückgewiesen.

Mit der (vom Berufungsgericht zugelassenen) Revision erstrebt der Beklagte zu 1 unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die völlige Abweisung der Klage. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Verfahrensrechtlich stellt das Berufungsgericht zutreffend und unbeanstandet fest, daß der Kläger in gewillkürter Prozeßstandschaft seines Bruders Max G[REDACTED], des Grundstückseigentümers, klagt.

II.

1. In sachlicher Hinsicht hält das Berufungsgericht beide Unterlassungsansprüche in erster Linie aus § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB für unbegründet. Es führt dazu aus, daß der Beklagte zu 1 Störer und somit gegenüber den erhobenen Unterlassungsansprüchen passiv legitimiert sei, weil auf seinen Willen die vom Kläger gerügten Beeinträchtigungen mittelbar zurückzuführen seien; er habe

nämlich durch die Verpachtung des Grundstücks zum Betrieb des Garten-Café's die entscheidende Ursache für die Geräuschbelästigungen des Klägers gesetzt. Er sei auch trotz des Pachtvertrages mit R. nicht außer Stande, diese Störungen zu unterbinden; er könne nämlich - mindestens auf Grund des vorliegenden Urteils - auf den Pächter R. im Sinne einer Vermeidung dieser Geräuschimmissionen einwirken, sei es im Wege einverständlicher Abänderung des Pachtvertrages, sei es durch außerordentliche Kündigung.

Die Revision bringt dagegen vor, der Grundstückseigentümer könne nur dann als Störer gelten, wenn er die vom Nutzungsberechtigten (Pächter, Mieter) ausgehenden Störungen in ungehöriger Weise "im Sinne einer Vorwerfbarkeit" dulde, obgleich er sie hindern könne und zu hindern verpflichtet sei. Diese Voraussetzungen lägen aber nur vor, wenn die Störung die Folge einer Überschreitung des Nutzungsvertrages durch den Nutzungsberechtigten und wenn sie nicht verwaltungsrechtlich genehmigt sei. Die Revision hebt dabei auf die in einzelnen Entscheidungen des Reichsgerichts (zum preußischen Recht: RGZ 45, 297, 299; zu § 1004 BGB: RG SeuffArch 59, 230, 331; RGZ 97, 25, 26) gebrauchte Wendung: "in ungehöriger Weise duldet" ab (vgl. auch BGB-RGRK 10. Aufl. § 1004 Anm. 3 und 11. Aufl. § 906 Anm. 38 Nr. 2 a). Diese Wendung ist von Brodmann (Planck/Brodmann, BGB 5. Aufl. § 1004 Anm. 3 S. 615) wegen ihrer Ungenauigkeit mit Recht beanstandet worden. In der Literatur ist die Ausdehnung der Rechtspflicht des Eigentümers zum Einschreiten gegenüber dem Nutzungsberechtigten auch sonst bekämpft worden (Staudinger/Kober, BGB 10. Aufl. § 1004 Anm. 7; Palandt/Hoche, BGB 18. Aufl. § 1004 Anm. 4 b; v. Spreckelsen in Schlegelberger/Vogels, BGB § 1004 Anm. 18; Rudolf Schmidt, Bürgerliches Recht 3. Band 2. Aufl. § 28; dagegen

dieser Rechtsprechung des Reichsgerichts zustimmend: BGB-RGRK 10. Aufl. § 1004 Anm. 3 d; Staudinger/Berg, BGB 11. Aufl. § 1004 Anm. 28). Unter welchen Umständen der Eigentümer verpflichtet ist, Vorkehrungen gegen Störungen zu treffen, die von seinem Grundstück ohne seine Veranlassung ausgehen, insbesondere gegen störenden Gebrauch durch einen Mieter des Grundstücks vorzugehen, steht im vorliegenden Fall jedoch nicht zur Entscheidung. Der Eigentümer kann auf Unterlassung jedenfalls in Anspruch genommen werden, wenn er durch besondere Anlagen, auch solche, die nicht unter § 907 BGB fallen, die Störung in ursächlich adäquater Weise veranlaßt hat, die störende Einrichtung aufrecht erhält und in der Lage ist, die Störung zu beseitigen.

Diese Voraussetzungen treffen hinsichtlich der durch die Lautsprecheranlage und die Anfahrt für die Gästefahrzeuge hervorgerufenen Belästigungen auf den Beklagten zu 1 zu. Ihm wurde die Genehmigung zum Umbau der Gaststätte erteilt und die Auflage zur Errichtung einer Parkfläche gemacht; er hat die elektroakustische Anlage errichten ebenso wie den Weg für die Gästekraftfahrzeuge entlang dem Grundstück des Klägers anlegen lassen und er hat vor allem diese Anlagen dem jetzigen Pächter der Gaststätte zum Betrieb überlassen. Er hat daher auch umgekehrt, wie er selbst vorträgt, ein Interesse daran, eine gerichtliche Entscheidung über die Zulässigkeit der durch diese Anlagen verursachten Geräuschemissionen zu erlangen, wie ihm schließlich auch als Verpächter daran liegt, den Umsatz des verpachteten Gewerbebetriebs zu erhöhen.

Dagegen berührt das obligatorische Verhältnis zwischen ihm und seinem Pächter R. unter den gegebenen Umständen seine Passivlegitimation nicht, da er auch als mittelbarer

Besitzer und Verpächter des Gaststättenbetriebes die störenden Anlagen weiter unterhält. Im Zweifel hat der Pachtvertrag nach § 157 BGB den Inhalt, daß der Pächter die gesetzlichen Einschränkungen, also auch diejenigen aus § 906 BGB, im Gebrauch und bei der Benutzung der Pachtsache zu beobachten hat, so daß deren Mißachtung einen vertragswidrigen Gebrauch im Sinne des § 550 BGB darstellt (RGZ 47, 162; Gruchot 48, 949 = SeuffArch 59, 230; BGB-RGRK 10. Aufl. § 1004 Anm. 3 ⁴; Biermann, BGB 3. Aufl. § 1004 Anm. 2 b S. 297, vgl. auch Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 3. Aufl. S. 549/50 mit Fußnote 182). Dies gilt auch im vorliegenden Falle. Es bedarf daher keiner Entscheidung darüber, ob der Eigentümer auch dann passiv legitimiert ist, wenn er dem Nutzungsberechtigten die Störung ausdrücklich und unwiderruflich gestattet hat. Entgegen der Ansicht der Revision kann daher im vorliegenden Fall keine Rolle spielen, ob das Urteil erster Instanz im Zeitpunkt der Verpachtung des Grundstücks an R. schon ergangen war. Der Angriff der Revision auf die Passivlegitimation des Beklagten zu 1 erweist sich somit als unbegründet.

2. Zu Unrecht wendet sich die Revision aber auch gegen die weitere Auffassung des Berufungsgerichts, daß weder die dem Beklagten zu 2 und dem Pächter R. erteilte Schank-erlaubnis samt der damit verbundenen Auflage über Musikdarbietungen, noch die ihm allein gewährte Bauerlaubnis die Privatrechte Dritter einschränken kann. Beide Verwaltungsakte beschränken sich nämlich auf die Regelung des öffentlich-rechtlichen Verhältnisses zwischen dem Gaststätteninhaber bzw. dem Bauherrn und der Behörde. Die gewerbepolizeiliche Erlaubnis und die baupolizeiliche Genehmigung stellen fest, daß der vom Gesuchsteller beabsichtigten Tätigkeit keine polizeilichen Gründe entgegenstehen,

und sie geben den Weg zur Ausübung seiner Privatrechte frei. Sie erweitern aber seine Privatrechte ebensowenig, als sie private Rechte anderer beschränken, wenn auch die genehmigende Behörde bei der Abwägung der Interessen Dritter auch deren private Rechte zu berücksichtigen hat. Die den genannten Verwaltungsakten zugrunde liegende Würdigung der zivilrechtlichen Verhältnisse berührt jedoch diese nicht in ihrem Bestand und diese Würdigung nimmt als zivilrechtliche Vorfrage nicht an der Tatbestandswirkung des Verwaltungsakts teil (vgl. für eine strompolizeiliche Genehmigung RGZ 75, 397, 398). Fehlt daher auch der Einwand der Revision, der Abwehranspruch des Klägers stelle einen unzulässigen Eingriff in das Recht des Beklagten zu 1 am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dar. Auflagen im Sinne des § 11 Gaststättengesetz legen dem Gaststätteninhaber im Interesse der Nachbarn öffentlich-rechtliche Pflichten auf, deren Vernachlässigung den Entzug der Erlaubnis zur Folge haben kann; sie berühren jedoch nicht den Umfang der ihm zur Ausübung seines Betriebs zur Verfügung stehenden Privatrechte. Er kann im Rahmen der gewerbepolizeilichen Erlaubnis seinen Gewerbebetrieb nicht in einem weiteren Umfang betreiben, als ihm dies die ihm zustehenden Privatrechte erlauben. Auch die baupolizeiliche Auflage, genügend Abstellplätze zu schaffen (Nr. 19 der Besonderen Bedingungen der Baugenehmigung), gibt dem Beklagten zu 1 nicht das Recht, sich über Rechte anderer hinwegzusetzen; vielmehr bleibt ihm überlassen, sein Grundstück derart aufzuteilen, daß er die Auflage ohne Verletzung des Eigentums Dritter erfüllen und seinen Gewerbebetrieb in diesem Rahmen den öffentlich-rechtlichen Erfordernissen anpassen kann. Das Gebot des Berufungsgerichts, die Zufahrt der Kraftwagen 15 m vom Grundstück des Klägers entfernt zu halten, macht entgegen der Ansicht der Revision die polizeiliche Auflage nicht undurchführbar; dieses Gebot

zwingt den Beklagten zu 1 allenfalls dazu, sein Grundstück anders aufzuteilen, als dies bisher geschehen ist. Die erwähnten öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse gehören somit nicht - wie die Revision offenbar geltend machen will - zu den privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakten, die kraft gesetzlicher Ermächtigung unmittelbar Privatrechte aufheben, begründen oder beschränken, wie etwa die Enteignung, die Verleihung des Bergwerkseigentums, Maßnahmen des Naturschutzes oder die Genehmigung von Anlagen im Sinne des § 16 GewO im Hinblick auf die Einschränkung der Abwehransprüche gemäß § 26 GewO (vgl. BGHZ 15, 146, 150; 28, 228).

Schließlich bedarf die Frage, inwieweit eine Einschränkung des Unterlassungsanspruchs gegenüber Betrieben möglich ist, die für das allgemeine Wohl von besonderer Bedeutung sind oder im öffentlichen Interesse geführt und in besonderen Verfahren konzessioniert werden (vgl. für die konzessionierte Kleinbahn in Preußen, das von dem Vorbehalt des Art. 125 EGBGB keinen Gebrauch gemacht hatte, RGZ 59, 70; 62, 131; für Rohrpostbetrieb der Reichspost RGZ 73, 270; zum Überbau eines Mühlkanals auf Grund bau- und wasserpolizeilicher Genehmigung RGZ 92, 46; ferner RGZ 159, 129; 162, 349 und BGH LM BGB § 903 Nr. 4; Pritsch, BGB-RGRK 11. Aufl. § 906 Anm. 26 und 30), keiner Prüfung, da der Gaststättenbetrieb des Beklagten zu 1 als ein solcher Betrieb gar nicht in Betracht kommt.

3. Das Berufungsgericht hält den Unterlassungsanspruch weiter auf Grund einer vorsätzlichen unerlaubten Handlung des Beklagten zu 1 im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 8 Nr. 25 der Berliner Bauordnung vom 9. November 1929 für begründet, weil der Beklagte nicht durch Dispens der Baubehörde von der Einhaltung der Vorschrift des § 8 Nr. 25 der Berliner Bauordnung befreit

gewesen sei. Die Revision bringt dagegen vor, die Erlaubnis, an bestimmten Tagen Musik darzubieten, stelle im Zweifel einen solchen Dispens dar, jedenfalls sei aber dem Beklagten zu 1 die Notwendigkeit eines solchen Dispenses gar nicht bekannt gewesen. Schließlich falle dem Beklagten zu 1 deshalb kein fahrlässiges Verhalten zur Last, weil durch diese Erlaubnis die Rechte der Anwohner erkennbar gewahrt gewesen seien. Diese Rüge bedarf keiner näheren Prüfung, da beide geltend gemachte Unterlassungsansprüche in vollem Umfang schon nach § 1004 BGB begründet sind.

III.

Die Angriffe der Revision erweisen sich sonach als unbegründet. Das Rechtsmittel war, da auch im übrigen sachlich-rechtliche Irrtümer des Berufungsgerichts nicht ersichtlich sind, mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche Schuster , Rothe

Dr. Mattern Offterdinger