

62. Inwieweit stehen dem Pächter eines zur Handelsgärtnerei eingerichteten Grundstücks Erstattungsansprüche gegen schädigende Einwirkungen aus einer benachbarten gewerblichen Anlage zu?

V. Zivilsenat. Ur. v. 4. Oktober 1922 i. S. Akt.-Gesellschaft Wollwäscherei und Kämmerei (Bekl.) w. R. (Pl.). V 611/21.

I. Landgericht Hannover. — II. Oberlandesgericht Celle.

Der Kläger ist Pächter eines Grundstücks in dem in die Stadt S. eingemeindeten früheren Dorfe D. und betreibt dort eine Handelsgärtnerei. Südlich dieses Grundstücks liegen unter anderem die großen Fabrikanlagen der Beklagten, in denen mit Wasser- und Dampfkraft Wollwäscherei und Wollkämmerei betrieben wird. In den Jahren 1906—1908 erbaute die Beklagte zum Erfolge dreier älterer niedrigerer Schornsteine drei neue Schornsteine.

Das Landgericht wies die auf Unterlassung von Zuführungen und auf Schadenersatz gerichtete Klage ab. Das Oberlandesgericht stellte unter Abweisung der weiteren Ansprüche die Verpflichtung der Beklagten fest, dem Kläger allen Schaden zu ersetzen, den sie seit Inbetriebnahme der drei neuen Schornsteine im Jahre 1908 von ihrer Fabrik aus seiner Gärtnerei durch Zuführung von schwefeliger Säure oder Ruß zugefügt hat und zufügen wird. Die Revision der Beklagten hatte teilweise Erfolg.

Aus den Gründen:

Der Revision kann zum Teil, nämlich hinsichtlich der Feststellung der Schadenersatzpflicht der Beklagten auch für die Zeit vor der Erhebung der Klage, ein Erfolg nicht versagt werden. In Streit ist nur noch die Ersatzpflicht der Beklagten hinsichtlich des Schadens, den sie seit Inbetriebnahme der drei neuen Schornsteine im Jahre 1906

von ihrer Fabrik aus der Gärtnerei des Klägers durch Zuführung von schwefliger Säure oder Ruß zugefügt hat und zufügen wird. Das Berufungsgericht hat diese Pflicht festgestellt und sie auf § 26 der Gewerbeordnung, hilfsweise auf § 823 Abs. 1 BGB. gegründet. Es hat dabei keinen Unterschied zwischen der Zeit vor und nach der Rechtshängigkeit des Anspruchs gemacht. Insofern beruht seine Entscheidung auf unrichtiger Anwendung des Gesetzes.

Hinsichtlich der Ansprüche des Eigentümers eines Grundstücks, auf welches von einem benachbarten Grundstück aus benachteiligende Einwirkungen ausgeübt werden, ist in der Rechtsprechung des Reichsgerichts der Grundsatz anerkannt worden, daß die Schadenersatzklage, die § 26 GewO. für den Fall, daß ein gewerbepolizeilich genehmigter Fabrikbetrieb nicht unschädlich eingerichtet werden kann, an Stelle der sonst gegebenen Ansprüche gewährt, nicht an die Voraussetzung eines Verschuldens des Beklagten gebunden ist (RGZ. Bd. 47 S. 98; Bd. 58 S. 130; Bd. 92 S. 49; Bd. 100 S. 69; Bd. 101 S. 102; Bd. 104 S. 81; Warn. 1915 Nr. 141). Dies gilt aber, wie der erkennende Senat stänbig ausgesprochen hat, nur soweit die Schadenersatzklage die Klage auf Einstellung des Betriebes oder auf Herstellung von die nachteiligen Wirkungen ausschließenden Einrichtungen vertritt, und darum nicht, soweit ein Ersatz für Schäden verlangt wird, die in der Vergangenheit vor der gerichtlichen Geltendmachung des Anspruchs liegen, die also mit einer Klage der vorerwähnten Art auch nicht verhindert worden wären; ein Ersatz für diese Schäden kann nur unter den allgemeinen Voraussetzungen des Schadenersatzes, insbesondere nur beim Nachweis eines Verschuldens gefordert werden (Warn. 1915 Nr. 81, 1919 Nr. 172; Urteil des RG. vom 29. Oktober 1917 V 168/17; v. Landmann-Rohmer Anm. 5 zu § 26 GewO.; v. Rohrscheidt Anm. 8 zu § 26 GewO.). Inwieweit vom VI. Zivilsenat in RGZ. Bd. 104 S. 81 für den Fall des § 907 BGB. eine abweichende Ansicht vertreten wird, bedarf keiner Untersuchung, da hier Ansprüche aus § 907 BGB. vom Kläger, der zudem nicht Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist, nicht geltend gemacht sind.

Die gleichen Grundsätze müssen auch für einen Fall wie den vorliegenden gelten, in welchem die benachteiligenden Einwirkungen nicht den Eigentümer, sondern den Pächter eines dem schädigenden Grundstücke benachbarten Grundstücks treffen. § 26 GewO. regelt den Anspruch auf Schadloshaltung, welcher unter den dort angegebenen Voraussetzungen „dem Eigentümer oder Besitzer“ des benachbarten Grundstücks zusteht; er gewährt ihn für den Fall, daß die nach den bestehenden Rechten sonst gegebene Abwehrklage wegen der obrigkeitlichen Genehmigung der gewerblichen Anlage versagt wird, beiden, sowohl dem Eigentümer wie dem Besitzer. Als Besitzer eines

Grundstücks gilt auch der Pächter, dem dieses gemäß § 581 BGB. überlassen ist. Der Kläger als Pachtbesitzer würde, wenn die Beklagte — wie hier festgestellt ist — ihn ohne seinen Willen in der Ausübung der tatsächlichen Gewalt durch Einwirkungen auf das Grundstück, die vom Gesetze nicht ausnahmsweise zugelassen sind, also durch verbotene Eigenmacht beeinträchtigt, gemäß §§ 862, 858 BGB. an sich berechtigt sein, von ihr die Beseitigung der Störung zu verlangen, und zwar auch ohne daß sie ein Verschulden trifft (RGZ. Bd. 55 S. 55). Daß die Abwehrklage auf Grund des § 862 BGB. gegenüber unzulässigen Einwirkungen auf ein Grundstück auch dem Mieter oder Pächter des Grundstücks zusteht, ist in der Rechtsprechung bereits anerkannt (RGZ. Bd. 63 S. 374; Warn. 1918 Nr. 55). Verbotene Eigenmacht ist nicht nur dann gegeben, wenn dem Besitzer der Besitz entzogen wird, sondern auch, wenn er im Besitze gestört wird (§ 858 BGB.). Eine Besitzstörung liegt auch vor, wenn schädigende Einwirkungen auf die Pflanzen ausgeübt werden, die der Besitzer, namentlich der Pächter, eines zur Handelsgärtnerei eingerichteten Grundstücks auf diesem hält. Denn die Wertverwertung seines Pachtbesitzes soll gerade dadurch erfolgen, daß er auf dem Grundstück im Betriebe seiner Handelsgärtnerei Pflanzen ziehen kann. Der Pachtbesitz wird also gestört und geschädigt, wenn infolge der Einwirkungen aus dem Nachbargrundstücke das Gedeihen der Pflanzen nachteilig beeinflusst wird. Das gilt einmal für die Pflanzen, die noch nicht sein Eigentum geworden sind, an denen er gemäß § 956 BGB. erst mit der Trennung das Eigentum erlangt; denn diese sind Bestandteile des Grundstücks, eine Schädigung der Pflanzen bildet somit zugleich eine Störung des Besitzes an dem Grund und Boden des Pachtgrundstücks. Diejenigen Gewächse andererseits, an denen er schon vor der Einpflanzung in das Pachtgrundstück das Eigentum erworben hatte — indem er etwa die jungen Pflanzen in Baumschulen, Treibhäusern, Kästen usw. zog und sie sodann in das Pachtgrundstück pflanzte und dort bis zur Verkaufsfähigkeit behielt —, sind auch nach dem Einpflanzen in seinem Eigentum verblieben, weil sie, als von vornherein für den Verkauf bestimmt, nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind (§ 95 BGB.; RGZ. Bd. 66 S. 88; Ceuff. Arch. Bd. 59 Nr. 149). Hinsichtlich ihrer wäre er gemäß der Regel des § 1004 BGB. berechtigt, die Beseitigung der Beeinträchtigung seines Eigentums zu verlangen, und zwar gleichfalls ohne den Nachweis eines Verschuldens (RGZ. Bd. 51 S. 408; Bd. 97 S. 290; Warn. 1917 Nr. 245). Auch diese Befugnis steht im engen, nicht nur wirtschaftlichen, sondern rechtlichen Zusammenhang mit seiner Eigenschaft als Pächter des Gärtnereigrundstücks, weil sein Besitz am Grundstück eine Vorbedingung für die Aufzucht der Pflanzen bildet.

Nach alledem stehen dem Kläger als dem Pachtbesitzer der Gärtnereigrundstücke nach der Regel des Gesetzes Abwehransprüche gegen schädigende Einwirkungen auf Grund des § 862, daneben hinsichtlich der ihm eigentümlich gehörenden Pflanzen gemäß § 1004 BGB. zu. Diese unterliegen aber, wie schon hier bemerkt sei, auch soweit sie sich lediglich auf § 862 BGB. gründen, der gleichen Beschränkung, wie sie in § 906 BGB. dem Eigentümer eines Grundstücks auferlegt ist. Dem Pächter können in dieser Hinsicht keine größeren Rechte eingeräumt werden, als sie dem Eigentümer zustehen; soweit also letzterer die Einwirkungen zu dulden verpflichtet ist, muß dies auch der Pächter tun (RGKomm. Anm. 2 zu § 906 BGB.). Soweit der Kläger Eigentümer der Pflanzen ist, folgt das gleiche aus § 1004 Abs. 2 BGB.

Die Geltendmachung dieser Abwehransprüche ist indessen dem Kläger im vorliegenden Falle versagt, weil die von ihm benutzten Grundstücke, wenn sie auch nicht unmittelbar an das Fabrikgrundstück der Beklagten grenzen, doch so nahe bei ihm liegen, daß die Wirkungen der Schornsteinausströmungen sich auf sie erstrecken, demnach als „benachbarte Grundstücke“ im Sinne des Gesetzes anzusehen sind (Urteile des Senats vom 1. März 1922 V 411/21 und vom 25. März 1922 V 459/21). Weiter sind, wie der Berufungsrichter feststellt, die Dampfkesselanlagen der Beklagten nach § 24 GewO. genehmigt und an ihnen alle technischen Einrichtungen zur Verhinderung schädlicher Ausströmungen getroffen, sie können zu diesem Zweck nicht sachgemäßer eingerichtet und bedient werden; ferner ist als erwiesen bezeichnet, daß es der Beklagten wirtschaftlich und tatsächlich unmöglich ist, anstatt der von ihr benutzten Weisertkohlen anderes Feuerungsmaterial zu verwenden.

Demgemäß ist der Kläger als Besitzer der Pachtgrundstücke nach § 26 GewO. ausschließlich auf den Anspruch auf Schadloshaltung angewiesen, ganz entsprechend, wie es in gleicher Lage der Eigentümer eines Grundstücks wäre. Das nötigt dazu, auf seinen Ersatzanspruch dieselben Grundsätze anzuwenden, wie sie oben hinsichtlich des nämlichen Anspruchs eines Grundstückseigentümers dargelegt sind, d. h. ihm für die Zeit nach der Rechtshängigkeit den Anspruch auf Schadloshaltung auch ohne die Voraussetzung eines Verschuldens der Beklagten zuzubilligen, den Anspruch für die vorhergegangene Zeit aber vom Nachweis eines Verschuldens der Beklagten abhängig zu machen. Es bedarf somit einer getrennten Behandlung der Schadenersatzforderung für die Zeit vor und nach der Rechtshängigkeit des erhobenen Ersatzanspruchs.

Die Begründung, mit der das Berufungsurteil die Ersatzpflicht der Beklagten für die Zeit nach der Klagezustellung feststellt, unterliegt keinem rechtlichen Bedenken.

Insbefondere läßt die Verneinung der Ortsüblichkeit der Beeinträchtigungen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Nicht zu beanstanden

ist, daß das Oberlandesgericht hierfür die Verhältnisse in dem früheren Dorfe D. maßgebend sein läßt, obwohl es in die Stadt S. eingemeindet ist. Der Bezirk der Grundstücke, die für die gleichartige Übung in Betracht kommen kann je nach Lage des Falls weiter oder enger gezogen werden, als die Grenze der Gemeinde (RGZ. Bd. 70 S. 150). Ausschlaggebend können dabei auch die Verhältnisse in einem bestimmten Ortsteil sein, wenn dieser durch die Behauungsart oder die Art des dortigen Wirtschaftslebens ein charakteristisches, von anderen Stadtteilen in erkennbarer Weise unterschiedenes Gepräge trägt (Barn. 1915 Nr. 285; 1919 Nr. 64). . . . Ohne Gesetzesverstoß hat das Oberlandesgericht daher D. als einen Ortsteil von eigenartigem, ihn von anderen Teilen S.'s unterscheidendem Gepräge erachtet. Wenn es weiter daraus, daß dort der fraglichen Wollwäscherei eine ihr ähnliche Anlage nicht zur Seite gestellt werden könne, zu dem Schlusse gelangt, daß die Benutzung dieses Fabrikgrundstücks nach den örtlichen Verhältnissen bei Grundstücken dieser Lage durchaus ungewöhnlich sei, namentlich die Wollwäscherei dem Stadtteil D. den Stempel eines Fabrikorts nicht aufgedrückt habe, so ist ein Rechtsirrtum in alledem nicht zu erblicken. Der Begriff der „Gewöhnlichkeit“ ist im wesentlichen tatsächlicher Art (Barn. 1916 Nr. 138). Allerdings kommt für ihn auch die Anschauung und der zu vermutende Wille der Mehrheit der Bewohner der betreffenden Gegend in Betracht (RGZ. Bd. 64 S. 363; Urteile des ert. Senats V 61/08 und V 430/09). Der Ermittlung der Auffassung der Bevölkerung bedarf es aber nicht in allen Fällen (Barn. 1916 Nr. 138), und namentlich nicht in dem vorliegenden Falle, in welchem die Beklagte den ihr obliegenden Einrebedeweis (RGZ. Bd. 64 S. 365) dafür, daß die Bevölkerung von D. Ausströmungen aus den Schornsteinen so gefährlicher Art, wie der Vorberrichter sie festgestellt hat, als ortsüblich angesehen habe, nicht einmal angeboten hat. In ihrer Klagebeantwortung hatte sie die Ortsüblichkeit vielmehr nur aus der großen Zahl der sonst in jener Gegend vorhandenen industriellen und gewerblichen Schornsteinanlagen hergeleitet. Es ist aber vom Vorberrichter für erwiesen erachtet, daß keine dieser Anlagen im Kohlenverbrauch derjenigen der Beklagten ähnele, und daß aus keiner eine gleiche Rauchentwicklung stattfinde, wie aus der der Beklagten. Daraus folgt die Wichtigkeit der Annahme, daß die Art der Feuerungswirkungen der Beklagten bei Grundstücken dieser Lage nicht gewöhnlich war. . . . Daß Widersprüche in vereinzelt Fällen festgestellt sind, würde allerdings der Annahme einer Ortsüblichkeit nicht entgegenstehen, wenn diese im übrigen bargetan wäre; an letzterer Voraussetzung fehlt es hier aber.

Die Beschwerde der Revision, daß der Rechtsgrundsatz des § 254 BGB. nicht berücksichtigt sei, ist unbegründet. Sie übersieht, daß die

Schadensersatzpflicht der Beklagten nicht allgemein hinsichtlich des ganzen in der Gärtnerei entstandenen Schadens festgestellt ist, sondern nur hinsichtlich desjenigen, der dort durch Zuführung von schwefliger Säure oder Ruß zugefügt ist und zugefügt wird, also den Schaden, der daneben durch mangelhafte Pflanzung, Behandlung usw. an den Gewächsen verursacht ist, nicht mitumgreift. Es bleibt daher der Beklagten unbenommen, im Verfahren über die Höhe des Schadens darzulegen, daß und wie weit dieser auf andere Ursachen als die Zuführung von Ruß oder schwefliger Säure zurückzuführen ist; § 254 BGB. kam bei dieser Sachlage nicht in Betracht.

Nach alledem ist die Vorentscheidung, soweit sie den Schaden seit der Klagezustellung anlangt, gerechtfertigt.

Anderes ist dagegen die Entscheidung hinsichtlich der Schadensersatzpflicht für die Zeit vor der Klageerhebung zu beurteilen. Für diese Zeit kam, wie oben erörtert ist, Schadensersatz nur unter den allgemeinen gesetzlichen Voraussetzungen, namentlich nur beim Vorliegen eines Verschuldens, gefordert werden. Das Vorhandensein der sonstigen Voraussetzungen — wenn zunächst von der Frage des Verschuldens abgesehen wird — ist unbedenklich zu bejahen, ohne daß es darauf ankommt, ob, was die Revision in Zweifel zieht, die „Gärtnerei“ sich als ein rechtmäßig geschütztes Gut darstellt. Verletzt ist einmal, soweit der Kläger Eigentümer der Pflanzen (§ 95 BGB.) ist, sein Eigentum an diesen. Weiter ist er nach den Feststellungen des Vorderrichters in seinem Besitz an den Pachtgrundstücken geschädigt, und dieser Besitz, insbesondere eines Mieters oder Pächters, ist im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB. den dort geschützten „Rechten“ anzuschließen. An diesem vom Reichsgericht in zahlreichen Entscheidungen (RGZ. Bd. 59 S. 326; Bd. 91 S. 60; Bd. 102 S. 344; Warn. 1915 Nr. 299, 1922 Nr. 41) entwickelten Grundsatz ist auch gegenüber den Ausführungen der Revisionsbegründung festzuhalten. Mit Recht beschwert sich aber die Beklagte darüber, daß ihr Verschulden in unzulänglicher Weise festgestellt sei. Zwar ist grundsätzlich davon auszugehen, daß einem Betriebsunternehmer die Verpflichtung obliegt, seinen Betrieb entsprechend den Erfahrungen der Technik so einzurichten, daß Schädigungen Dritter nach Möglichkeit ausgeschlossen sind, und daß er zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er diese Pflicht vernachlässigt, also namentlich, wenn er die beeinträchtigende Art der Einwirkungen seines Betriebs auf das Eigentum anderer voraussehen konnte und keine ausreichende Abhilfeeinrichtungen getroffen hat (Warn. 1915 Nr. 81; Urteile des 1. Senats V 25/04, V 573/05, V 436/20). Ein Verschulden ist dagegen zu verneinen, wenn der Betriebsunternehmer der Überzeugung war und nach den von ihm getroffenen Schutzmaßnahmen sein durfte, daß seine Handlungen nicht schädigend wirken könnten (Warn. 1915 Nr. 299).

Das Berufungsgericht stützt nun seine Annahme eines Verschuldens der Beklagten ausschließlich darauf: sie sei bereits durch einen Brief des Klägers vom 19. Oktober 1908 darauf hingewiesen worden, daß sie diesen schädige, und habe trotzdem die Schädigung fortgesetzt, mindestens mit der Möglichkeit rechnend, daß ihre Fabrik für den Kläger eine Schadensquelle sei. Die Beklagte hatte aber schon in der Klagebeantwortung behauptet, daß in der Zeit vom 26. Oktober bis 7. November 1908, also nachdem der erwähnte Brief des Klägers und sein weiteres Schreiben vom 30. Oktober 1908 (wonach wieder starker Rußfall gewesen sei und er die Sache zur weiteren Verfolgung seinem Rechtsanwalt übergeben habe) ihr zugegangen waren, bei ihr ein Heizheizer des Dampffesselüberwachungsvereins tätig war, der ihre Heizer in möglichst rußfreier Feuerung zu unterweisen hatte, und daß hinterher der Kläger erst wieder in einem Schreiben vom 14. April 1911 um Abstellung schädlicher Einwirkungen ersucht habe. Auf dieses Vorbringen ist das Berufungsurteil überhaupt nicht eingegangen, obwohl, wenn die Behauptungen der Beklagten erwiesen wären, wenn also in der Zeit nach dem Schreiben des Klägers vom Oktober 1908 ihre Heizer von sachverständiger Seite besonderen Unterricht im rußfreien Heizen der neuen Schornsteine erhalten haben, in Verbindung mit der Tatsache, daß der Kläger sodann jahrelang keine Beschwerden mehr über schädliche Einwirkungen erhoben hat, die Beklagte zunächst mit gutem Grunde der Überzeugung sein konnte, daß nunmehr infolge der besseren Unterweisung ihrer Heizer den schädigenden Einwirkungen auf die Nachgrundstücke des Klägers ausreichend vorgebeugt war. . . . Auf der Nichtberücksichtigung dieser Umstände kann die Annahme eines schuldhaften Verhaltens der Beklagten beruhen. Das nötigt dazu, hinsichtlich der Schadensersatzpflicht für die Zeit vor der Klageerhebung die Worentscheidung aufzuheben.