

80. Inwieweit sind Geräusche und Gerüche zu dulden, die in vornehmer Villengegend aus einer dem öffentlichen Interesse dienenden Anstalt dem Nachbargrundstücke zugeführt werden?

B.G.B. § 906.

V. Zivilsenat. Ur. v. 20. Februar 1909 i. S. Tr. (Rl.) w. Villenkolonie Grunewald (Bekl.). Rep. V. 311/08.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger war Eigentümer eines Grundstücks in der Villenkolonie Grunewald. Als solcher erhob er Widerspruch gegen die von der verklagten Gemeinde auf ihrem Nachbargrundstücke zum Zwecke der Kanalisation geplante Anlegung einer Pumpstation, indem er behauptete, daß diese mit Sicherheit unzulässige Einwirkungen auf sein Grundstück zur Folge haben würde. Er beantragte, der Beklagten die Einrichtung der Pumpstation zu untersagen oder sonst sie zu verurteilen, anzuerkennen, daß sie zum Ersatze des von dem gerichtlichen Sachverständigen festzusetzenden Schadens verpflichtet sei, der ihm aus dem Baue der Pumpstation erwachsen sollte.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung wurde zurückgewiesen; dagegen wurde auf die Revision des Klägers das Berufungsurteil aufgehoben, und zwar aus folgenden

Gründen:

„Nach § 906 B.G.B. kann der Eigentümer solche Einwirkungen verbieten, durch die die Benutzung seines Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird. Mit Unrecht nimmt das Berufungsgericht an, daß das Grundstück des Klägers, weil es noch unbebaut sei, durch Zuführung von Geräuschen und Gerüchen zurzeit gar nicht beeinträchtigt werden könne. Unstreitig ist das Grundstück zur Bebauung geeignet

und nur hierzu bestimmt; lediglich in der Verwendbarkeit als Bauland liegt wirtschaftlich der hohe Wert des Grundstücks begründet. Je stärker aber lästige Geräusche und Gerüche auf das Grundstück dringen, umso mehr wird dessen Eigenschaft als wertvolles Baulandes herabgemindert, und damit die Benutzbarkeit zu dem bestimmungsmäßigen Gebrauche beeinträchtigt. Da die Pumpstation eine auf Dauer berechnete Anstalt ist, so kann damit nicht gerechnet werden, daß vor oder zu der Zeit der erfolgten Bebauung die Einwirkungen bereits ihr Ende erreicht haben werden.

Das Berufungsurteil ist dann weiter auf die Erwägung gestützt, daß die Einwirkungen, auch wenn von ihnen ein bereits bestehendes Willengebäude betroffen würde, doch das Maß dessen, was als zulässig ertragen werden muß, nicht überschreiten würden. Die Geräusche und Gerüche seien nämlich unbedeutend und ließen eine wesentliche Beeinträchtigung nicht besorgen, sofern während des Betriebes Türen und Fenster der Maschinenstube geschlossen gehalten würden. Ebenso entströme den Einsteigöffnungen beim Abheben der Deckel kein übermäßig störender Geruch. Wenn beim Einfüllen des festen Schlammes in die geschlossenen Transportgefäße und bei den sonstigen Arbeiten ordnungsmäßig verfahren werde, würden wesentliche Belästigungen nicht entstehen. Allerdings könnten die vom Ventilator durch die Abzugschote getriebenen Gase bei ungünstigen Windverhältnissen gelegentlich einmal zu Boden gedrückt werden und sich dann unangenehm bemerkbar machen; allein der Ventilator werde nur dreimal in je 2 Wochen und nur zur Nachtzeit in Tätigkeit gesetzt, und deshalb müsse auch insoweit eine das zulässige Maß übersteigende Belästigung verneint werden.

Diese Feststellungen sind nicht einwandfrei.

Es erhellt nicht, ob zur Vermeidung der nachbarlichen Belästigungen während des Betriebes Türen und Fenster tatsächlich geschlossen gehalten werden oder überhaupt geschlossen gehalten werden können. Ohne weiteres kann auch nicht unterstellt werden, daß bei den Reinigungsarbeiten stets ordnungsmäßig und mit der gebotenen Vorsicht verfahren wird. Für nicht außerhalb der Erfahrung liegende Nachlässigkeiten und Pflichtwidrigkeiten der Arbeiter kann die Beklagte als Unternehmerin der Anlage die Verantwortlichkeit nicht ablehnen. Daß die Arbeiter nicht immer sachgemäß verfahren, hatte

der Kläger auch ausdrücklich behauptet, und er hatte insbesondere auch geltend gemacht, daß der Schlamm mitunter in offenen Handeimern fortgeschafft werde.

Aber auch noch nach anderer Richtung gibt das Berufungsurteil zu Bedenken Anlaß. Die Kolonie Grunewald ist, wie sich aus den Feststellungen ergibt, eine besonders vornehme Villenkolonie. Nach dem unstreitigen Vorbringen dürfen nach ortsstatutarischer Bestimmung im Gemeindegebiete nur villenartige Gebäude errichtet werden. Es hat ferner die Kurfürstendammsgesellschaft, die die Anlage der Kolonie durchgeführt hat, um den vornehmen Charakter der Kolonie durchaus zu sichern und um von ihr üble Gerüche, Dünste und lästige Geräusche möglichst fern zu halten, den einzelnen Grundstückserwerbern in umfangreicher Weise zum Grundbuche eingetragene Beschränkungen auferlegt. Diese Verhältnisse bedurften besonderer Würdigung. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts ist für die Frage nach der Erheblichkeit der Einwirkungen nicht das subjektive Empfinden des einzelnen Grundstückseigentümers maßgebend; vielmehr ist ein objektiver Maßstab anzulegen, immer aber ist daneben der besonderen Lage des Einzelfalls Rechnung zu tragen. Nur auf dieser Grundlage konnte ermessen werden, inwieweit die tatsächlich stattfindenden Einwirkungen das Maß dessen überschreiten, was in der Kolonie allgemein und in der hier in Betracht kommenden Gegend insbesondere geduldet werden muß und geduldet wird. Die verklagte Gemeinde war in der Ausnutzung ihres Grundstücks und daher auch in dessen Verwendung zur Anlage der Pumpstation rechtlich nicht beschränkt; allein hinsichtlich der von der Anlage her auf die Nachbargrundstücke geübten Einwirkungen unterstand sie, auch wenn die Anlage dem Wohlfahrtsinteresse diene, den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften. Sie hatte sich auch ihrerseits aller unzulässigen Einwirkungen zu enthalten, und dahin zählten solche, die in gleicher oder ähnlicher Art nicht ortstüblich waren, die den Anforderungen, die an die Kolonie vermöge ihrer Eigenart billigerweise gestellt werden durften, nicht entsprachen, und die deshalb als wesentliche Belästigungen sich darstellten. Darüber, inwiefern dies im gegebenen Falle zutrifft, fehlt es an ausreichenden Feststellungen, und es war deshalb auch aus diesem Grunde die Aufhebung des Urteils geboten.“ . . .