

Sachenrecht

Prütting

38. Auflage 2024
ISBN 978-3-406-78398-2
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

den angepasst werden. Vor allem die moderne industrielle Entwicklung hat hier die Rechtsordnung vor neue Aufgaben gestellt. Dementsprechend muss das moderne Nachbarrecht auch die Frage beantworten, ob das eigene Interesse am ungestörten Eigentum oder das Interesse an Gewerbe, Betrieb oder Beruf eines anderen vorgehen soll.

Die neueste Entwicklung des Nachbarrechts ergibt sich aus den Anforderungen des Umweltschutzes. Dementsprechend wird seit einiger Zeit überlegt, ob und inwieweit das private Nachbarrecht dem Schutz gegen Umweltbelastungen dienen kann.¹ 325

Gem. Art. 124 EGBGB kann das Eigentum im Nachbarrecht auch durch landesrechtliche Vorschriften beschränkt werden. Davon haben die Länder in erheblichem Umfang Gebrauch gemacht, zB zur Regelung von Grenzwänden, Einfriedungen, Grenzabstand von Pflanzen usw.² Die praktische Bedeutung dieser Regelungen ist anerkannt.

B. Immissionsrecht

Die wichtigste Norm für den Ausgleich im Konflikt zwischen verschiedenen Eigentumsrechten benachbarter Grundstücke ist die im Gesetz vorgesehene Duldungspflicht für bestimmte Immissionen gem. § 906.³ Selbst im Bereich des Umweltschutzes ist neben dem Bundesimmissionenschutzgesetz bis heute § 906 aus zivilrechtlicher Sicht die zentrale Norm geblieben. 326

I. Begriff und Arten

Unter Immissionen versteht man alle Einwirkungen, die von einem anderen Grundstück ausgehen und die das Eigentum in irgendeiner Weise beeinträchtigen können. Das Gesetz zählt in § 906 Abs. 1 beispielhaft auf: Die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräuschen und Erschütterungen. 327

Es ist dabei nicht notwendig, dass die jeweiligen Grundstücke unmittelbar aneinanderstoßen, die Einwirkung kann auch von einem ferner gelegenen Grundstück ausgehen. Die schwersten Schädigungen gehen oft von weiter abgelegenen Grundstücken aus, so von einer Fabrik durch giftige Gase oder durch Verunreinigung von Wasserläufen usw.

Im Einzelnen sind zu trennen:

a) **Grobkörperliche Immissionen (Ponderabilien):** Dabei handelt es sich um die Zuführung von festen Körpern oder Flüssigkeiten, die den Bereich der von § 906 Abs. 1 genannten unwägbaren Stoffe überschreitet. Beispiele sind Steinschlag, Umfallen eines Baumes, Erdbeben, Schrotblei, Zuführung von Wasser, zB auch massiver Wassereintritt durch Regen,⁴ von größeren Tieren, Eindringen von Wurzeln.⁵ Das Gesetz stellt diesen Immissionen die Zuführung jeglicher Stoffe durch besondere Leitungen gleich (vgl. § 906 Abs. 3). Alle diese grobkörperlichen Stoffe sind von § 906 328

¹ Vgl. Marburger Gutachten C 101; Jauernig JZ 1986, 605; Medicus JZ 1986, 778.

² Eine präzise Übersicht findet sich bei Grüneberg/Herrler EGBGB Art. 124 Rn. 2, 3.

³ Zur Anwendung nachbarrechtlicher Grundsätze auf die Schädigung beweglicher Sachen s. BGHZ 92, 143 (Kupolofenentscheidung) und dazu Marburger/Herrmann JuS 1986, 354.

⁴ BGH NJW 2011, 3294.

⁵ Vgl. BGHZ 28, 225; 58, 149; NJW 1990, 1990; 1990, 3195.

nicht erfasst und können deshalb ohne Einschränkung gem. § 1004 Abs. 1 abgewehrt werden.

- 329 b) **Unwägbare Stoffe (Imponderabilien):** Dies sind die im Gesetz genannten Fälle der Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräuschen, Erschütterungen. Ferner gehören hierher die Zuleitung von Elektrizität, das Anstrahlen mit Licht oder Bildern, Funken; ebenso Abfallen von Laub, Nadeln, Blüten, Zapfen von Sträuchern und Bäumen.⁶ Auch den Bienenflug hat die Rechtsprechung unter § 906 subsumiert.⁷ Für alle diese Fälle gilt die Regelung des § 906 (im Einzelnen → Rn. 332).
- 330 c) **Ideelle Immissionen (ästhetische und sittliche Einwirkungen):** Hierbei handelt es sich um alle Einwirkungen auf das menschliche Empfinden, die nicht gegenständlicher Art sind. Als Beispiele sind in der Rechtsprechung häufig ein hässlicher Anblick oder das Betreiben eines Bordells auf dem Nachbargrundstück behandelt worden.⁸ Auch der Widerschein von Lichtstrahlen wird hierher gerechnet;⁹ ebenso die Blendwirkung einer Photovoltaikanlage.¹⁰

Ideelle Immissionen sind vom Wortlaut des § 906 nicht erfasst. Wie sie zu behandeln sind, ist sehr umstritten. Die Rechtsprechung¹¹ stuft sie als unter der Schwelle des § 906 Abs. 1 liegende Einwirkungen ein, die nicht „zugeführt“ werden. Teilweise wird auch das Vorliegen einer Einwirkung als solche verneint. Deshalb sind nach der Rechtsprechung ideelle Immissionen generell zu dulden. Demgegenüber wird in der Literatur heute weit überwiegend und zu Recht differenziert. So will beispielsweise Baur¹² bereits aus § 903 Schlüsse ziehen, ob in solchen Fällen eine echte Beeinträchtigung vorliegt oder nicht. Am überzeugendsten und auch argumentationsmäßig naheliegend dürfte es sein, § 906 auf ideelle Immissionen analog anzuwenden, so dass man extreme und nicht ortsübliche ideelle Störungen im Einzelfall gem. § 1004 Abs. 1 abwehren kann.¹³ Teilweise wird auch vertreten, dass extreme Einwirkungen ideeller Art über eine Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts abgewehrt werden können.¹⁴

Beispiel (BGHZ 51, 396): Der Kläger ist Eigentümer eines Hauses in einer Wohngegend. Der Beklagte benutzt das Nachbargrundstück zum Lagern von Baumaterialien und Geräten. Der BGH hat den Unterlassungsanspruch des Klägers abgewiesen.

Beispiel (AG Münster NJW 1983, 2886): Die Parteien des vorliegenden Prozesses führen schon seit langem nachbarliche Rechtsstreitigkeiten. Der Kläger verlangt nunmehr vom Beklagten die Entfernung von Gegenständen, die dieser direkt an der Grundstücksgrenze gelagert hat, so insbesondere alte und zerbrochene Steinplatten, eine blaue Regentonne, einen weißen und einen schwarzen Eimer, Ziegelsteine und

⁶ BGH NJW 2018, 1010 Rn. 14.

⁷ Vgl. BGHZ 16, 366; 117, 110.

⁸ Vgl. Heck, Das abstrakte dingliche Rechtsgeschäft, 1937, § 50, 7a; Soergel/J. Baur § 906 Rn. 34; Denke, Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis, 1987, S. 68 ff.; Wolf NJW 1987, 2647.

⁹ So OLG Zweibrücken MDR 2001, 984 (Skybeamer); LG Wiesbaden NJW 2002, 615 (Außenleuchte); anders ein gezieltes Anstrahlen, vgl. OLG Dresden JurBüro 2006, 106.

¹⁰ OLG Düsseldorf MDR 2017, 1297.

¹¹ RGZ 57, 239; 76, 130; BGHZ 51, 396; 54, 56; 95, 307; offengelassen für krasse Fälle in BGH NJW 1975, 170.

¹² Baur JZ 1969, 432; Baur/Stürner SachenR § 25 Rn. 26.

¹³ Ähnlich Hinz JR 1997, 137 (141 ff.); Wenzel NJW 2005, 247.

¹⁴ Vgl. MüKoBGB/Brückner § 906 Rn. 21 mwN.

Betonsteine. Das AG Münster hat der Klage aus § 1004 Abs. 1 mit zum Teil unzutreffenden Erwägungen stattgegeben (ablehnend auch Künzl NJW 1984, 774). § 906 ist auch nicht analog angesprochen worden. Freilich stellt sich die Frage, ob in einem solchen Fall nicht bereits ein schikanöses Verhalten vorliegt, das nach allgemeinen Regeln abgewehrt werden kann.

d) **Negative Immissionen:** Unter dem Begriff der negativen Immissionen werden diejenigen Fälle behandelt, in denen einem Grundstück zum Beispiel Sonne, Licht, Luft, Aussicht und ähnliches entzogen wird. Auch die Behinderung des Zugangs oder das Abhalten von Radio- und Fernsehschwellen gehört hierher.¹⁵ In allen diesen Fällen lehnt die Rechtsprechung wie bei den ideellen Immissionen einen Abwehrensanspruch ab, bejaht aber bei wesentlichen Beeinträchtigungen einen solchen Anspruch aus § 242 und dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses. Bereits der Rückgriff auf § 242 legt es jedoch auch hier nahe, den sachnäheren § 906 analog heranzuziehen. Die Rechtsprechung, die § 906 hier ablehnt, führt die einzelnen Tatbestandsmerkmale des § 906 (insbesondere die Wesentlichkeit der Beeinträchtigung) mit der Hilfskonstruktion des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses ebenfalls wiederum ein.¹⁶ 331

II. Zulässigkeit

Soweit Immissionen dem Regelungsbereich des § 906 unterfallen (also alle Einwirkungen mit Ausnahme der grobkörperlichen Immissionen und der durch eine besondere Leitung zugeführten Stoffe, § 906 Abs. 3), ist die Frage ihrer Duldung oder Abwehr nach dem abgestuften System von Merkmalen zu beurteilen, die § 906 Abs. 1 und 2 vorsieht. Im Einzelnen können dabei vier verschiedene Fälle unterschieden werden: 332

a) Eine Einwirkung beeinträchtigt die Benutzung des Grundstücks **nicht oder nur unwesentlich:** Eine Abwehr ist gem. § 906 Abs. 1, § 1004 Abs. 2 ausgeschlossen. Unwesentlich ist eine Beeinträchtigung nach § 906 Abs. 1 idR dann, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen (wie etwa der TA Lärm) festgelegten Richtwerte nicht überschritten werden.¹⁷ Gebunden ist das Gericht an die Grenzwerte in derartigen Verwaltungsvorschriften jedoch nicht.¹⁸ Die Wesentlichkeit der Beeinträchtigung ist nicht nach der persönlichen Einschätzung des Eigentümers zu beurteilen, sondern nach einem objektiven Maßstab unter Berücksichtigung der speziellen Zweckbestimmung des betroffenen Grundstücks.¹⁹ Daher kann die Wesentlichkeit sehr unterschiedlich beurteilt werden, je nachdem ob es sich um ein Wohnhaus, ein Krankenhaus, ein Tanzlokal oder ein Fabrikgrundstück handelt. Das Abstellen der neueren Rspr. des BGH auf einen „verständigen“ Nachbarn schließt dabei weitere Bewertungs- 333

¹⁵ Aus der Rspr. BGH NJW 2018, 1010 Rn. 14; RGZ 98, 15; BGHZ 28, 110; BGH LM § 903 Nr. 2; BGHZ 88, 344; 113, 384; AG Frankfurt a. M. NJW 1977, 1782; OLG Hamm MDR 1999, 930. Aus der Literatur insbes. Reetz, Der Schutz vor negativen Immissionen als Regelungsaufgabe des zivilrechtlichen und öffentlichrechtlichen Nachbarschutzes, 1996, S. 17 ff.

¹⁶ Wie hier auch Wellenhofer SachenR § 25 Rn. 24.

¹⁷ BGH NJW 2004, 1317; vgl. auch Kregel NJW 1994, 2599; zur gesetzlichen Neuregelung seit 1.10.1994 vgl. Fritz NJW 1996, 573; zur Konvergenz von Privatrecht und öffentlichem Recht beim Lärmschutz vgl. Vieweg/Röthel DVBl 1996, 1171.

¹⁸ BGH NJW 1983, 751; 2004, 1317 (Indizwirkung); Staudinger/Roth § 906 Rn. 167 f.

¹⁹ BGHZ 120, 239 (255); BGH NJW 2003, 3699 (Maßstab: Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen); Vieweg/Röthel NJW 1999, 975 (Maßstab: Empfinden eines normalen Durchschnittsmenschen).

kriterien mit ein (zB Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG).²⁰ Ob die störenden Einwirkungen schon vorhanden waren, bevor das Grundstück dem neuen Zweck gewidmet wurde, ist unerheblich. Wird zum Beispiel auf einem Grundstück ein Wohnhaus oder eine Klinik neu errichtet, können Einwirkungen, die vorher lange Zeit zulässig waren, unzulässig werden. Für die Frage, ob eine Beeinträchtigung wesentlich und ob sie zumutbar ist, haben die Richtwertverordnungen und Verwaltungsvorschriften, die nach dem BImSchG erlassen werden, Indizwirkung (vgl. § 906 Abs. 1 S. 2, in Kraft seit 1. 10. 1994).²¹ Unabhängig von der Einhaltung bestimmter Grenzwerte ist beim Eintritt immissionsbedingter Schäden in der Regel eine wesentliche Beeinträchtigung anzunehmen.²² In einem Mehrfamilienhaus sind gelegentlich auftretende Lärmbelastigungen als sozialadäquat hinzunehmen, so etwa durch altersgerecht übliches kindliches Verhalten. Grenzen bestehen insoweit, als Geräuschimmissionen jedes noch irgendwie hinnehmbare Maß überschreiten.²³ Auch häusliches Musizieren ist grundsätzlich sozialadäquat. Das gilt auch für einen Berufsmusiker, der Trompete spielt.²⁴ Hier sind von den Gerichten je nach Einzelfall Ruhezeiten und Umfangsbeschränkungen festzulegen.²⁵

- 334 b) Eine Einwirkung beeinträchtigt die Benutzung des Grundstücks **wesentlich**,²⁶ ist aber ortsüblich und verhinderbar: Hier ist eine Abwehrmöglichkeit gem. § 1004 Abs. 1 gegeben, weil § 906 Abs. 2 vom Nachbarn verlangt, dass er wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen ergreift, die das Einwirken von wesentlichen Immissionen verhindert. Die Zivilgerichte können dem Emittenten unter Berücksichtigung des wirtschaftlich Zumutbaren weitgehende Auflagen erteilen.²⁷
- 335 c) Eine Einwirkung beeinträchtigt die Benutzung des Grundstücks **wesentlich**, ist aber ortsüblich und nicht verhinderbar: In diesem Fall ist eine Abwehr gem. § 906 Abs. 2, § 1004 Abs. 2 ausgeschlossen.²⁸

Für die Frage der Ortsüblichkeit es darauf an, ob man einen räumlich genau abgegrenzten Bezirk feststellen kann, zB ein Wohn- oder Fabrikviertel,²⁹ danach kann das Maß der zulässigen Einwirkung bestimmt werden. Das Maß der zulässigen Einwirkungen ist also verschieden in Stadt und Land (zB Stallgerüche), in Fabrik- und Wohnvierteln, Stadtzentrum und Siedlung (Lichtreklame, Verkehrsgeräusche).³⁰ Entscheidend ist die tatsächliche allgemeine Übung und Anschauung der Bevölkerung in dem Vergleichsgebiet,³¹ wobei (insbes. für die Wesentlichkeit) auf das Empfinden

²⁰ OLG Karlsruhe NJW 2007, 3443 folgert daraus eine erhöhte Duldungspflicht gegenüber hilfs- und pflegebedürftigen Menschen.

²¹ Vgl. dazu BGH MDR 1978, 296; BGHZ 70, 102 9 mAnm Walter NJW 1978, 1158; BGH NJW 2004, 1317. Der Begriff der Wesentlichkeit ist in § 906 und im BImSchG gleich zu beurteilen, BGHZ 111, 63; krit. Wagner NJW 1991, 3247.

²² BGH NJW 1999, 1029 (1030); MüKoBGB/Brückner § 906 Rn. 31 ff.; Soergel/Baur § 906 Rn. 56, 70; Staudinger/Roth § 906 Rn. 159.

²³ BGH NJW-RR 2017, 1290.

²⁴ BGH NJW 2019, 773.

²⁵ BGH NJW 2019, 773.

²⁶ Zum Begriff der Wesentlichkeit vgl. PWW § 906 Rn. 17.

²⁷ Marburger Gutachten C 113.

²⁸ ZB LG Itzehoe NJW-RR 1995, 979 (Taubenzucht).

²⁹ Vgl. RGZ 133, 152; 133, 342; 160, 382; BGHZ 15, 146.

³⁰ Zu letzteren vgl. BGHZ 54, 384.

³¹ BGH NJW 1962, 2342.

eines verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen ist.³² Der Maßstab kann sich mit der Zeit ändern, indem zB in bisher landwirtschaftlicher Gegend ein großes Industriewerk entsteht oder aus einem Wohn- ein Geschäftsviertel wird wie in den Zentren der Großstädte. Es gibt kein generelles Vorrecht für die ältere Benutzungsart.³³ Die Priorität ist aber bei der Frage der Ortsüblichkeit mit heranzuziehen. Wer sich in Kenntnis einer vorhandenen Immissionsquelle in deren Nähe ansiedelt, hat jedenfalls die im Rahmen der Richtwerte liegenden Immissionen als ortsüblich zu dulden.³⁴ Andererseits können durch Änderung der Größe und Eigenart eines Betriebs Immissionen, die bisher ortsüblich waren, ortsunüblich werden.³⁵ Wird eine Anlage ohne die erforderliche Genehmigung betrieben und ist sie auch nicht genehmigungsfähig, schließt dies eine Berufung auf die Ortsüblichkeit der Immissionen aus.³⁶

Zum Einfluss von planerischen Festsetzungen auf das Kriterium der Ortsüblichkeit → Rn. 353. Im Einzelnen gibt es eine reichhaltige Kasuistik zur Problematik der Ortsüblichkeit.³⁷

d) Eine Einwirkung beeinträchtigt die Benutzung des Grundstücks **wesentlich**³⁸ und ist nicht ortsüblich: Ein Abwehranspruch gem. § 1004 Abs. 1 ist gegeben. Das Problem, dass eine wesentliche und nicht ortsübliche Beeinträchtigung etwa aus Rechtsgründen nicht zu verhindern ist,³⁹ ist im Gesetz nicht geregelt. Hier muss ein Abwehranspruch ausscheiden, weil das Gesetz nicht Unmögliches oder Verbotenes verlangen kann. Auch einen Entschädigungsanspruch hat der BGH⁴⁰ verneint, weil andernfalls der Einzelne für Regelungen im Allgemeininteresse haften würde. 336

Soweit eine Duldungspflicht trotz wesentlicher Beeinträchtigung vorliegt, besteht aber ein Anspruch auf entschädigenden Ausgleich (→ Rn. 338). Soweit eine Abwehr möglich ist, richtet sich der Anspruch im Einzelnen nach § 1004 Abs. 1 (→ Rn. 570). Die Beweislast dafür, dass ein Fall gegeben ist, in welchem die Immission zulässig ist, trifft den Beklagten.⁴¹ Der Antrag der Klage geht auf Beseitigung der Störung, evtl. auf Unterlassung (→ Rn. 571).

III. Duldungspflichten außerhalb von § 906

Einschränkungen unterliegt dieser Unterlassungsanspruch gegenüber genehmigten Anlagen (§ 14 BImSchG). Diese Vorschrift lautet: 337

„Auf Grund privatrechtlicher, nicht auf besonderen Titeln beruhender Ansprüche zur Abwehr benachteiligender Einwirkungen von einem Grundstück auf ein benachbartes Grundstück kann nicht die Einstel-

³² BGHZ 121, 248 = JZ 1993, 1112 mAnm Hager; iÜ kommt es auf die tatrichterliche Würdigung an, Wenzel NJW 2005, 244.

³³ BGHZ 15, 146; 67, 252 (Schweinemästerei).

³⁴ BGHZ 148, 261 = JZ 2002, 243 mAnm Roth (Hammerschmiede); aA Klöhn AcP 208 (2008), 777 (803 ff.).

³⁵ BGHZ 48, 31.

³⁶ BGHZ 140, 1 = NJW 1999, 356 (358) = JZ 1999, 468 mAnm Petersen.

³⁷ ZB VGH Kassel NJW 1989, 1500.

³⁸ Der zentrale Begriff der Wesentlichkeit wird vom BGH nach einem differenziert-objektiven Maßstab eines verständigen Durchschnittsmenschen beurteilt; dazu Brückner FS Krüger, 2017, 59.

³⁹ So der Frösche-Fall des BGH wegen des Artenschutzes gemäß § 20f BNatSchG; BGHZ 120, 239; hierzu Vieweg NJW 1993, 2570. Einen ähnlichen Fall behandelt LG Hechingen NJW 1995, 971 (Schwalbennester).

⁴⁰ BGHZ 120, 239. Teilweise abweichend mit einleuchtenden Erwägungen Vieweg NJW 1993, 2570.

⁴¹ Vgl. Grünebeg/Herrler § 906 Rn. 20, 30 und 33.

lung des Betriebs einer Anlage verlangt werden, deren Genehmigung unanfechtbar ist; es können nur Vorkehrungen verlangt werden, die die benachteiligenden Wirkungen ausschließen. Soweit solche Vorkehrungen nach dem Stand der Technik nicht durchführbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar sind, kann lediglich Schadensersatz verlangt werden.“

Hier kann bei unzulässigen Immissionen nicht auf Einstellung des Betriebs der Anlage geklagt werden, sondern nur auf Herstellung von Einrichtungen, welche die Einwirkung ausschließen, oder, wenn sie technisch nicht durchführbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar sind, auf Schadensersatz. Neben diesen zivilrechtlichen Ansprüchen stehen dem beeinträchtigten Nachbarn möglicherweise auch öffentlichrechtliche Ansprüche nach §§ 17, 20, 21 BImSchG zu. Der Gesichtspunkt für diese Regelung ist folgender: Das Vertrauen des Emittenten darauf, die nach öffentlichem Recht genehmigte Anlage tatsächlich betreiben zu können, geht dem Interesse des einzelnen Eigentümers an Freiheit von Einwirkungen vor. Dieser kann aber seine Einwendungen im Genehmigungsverfahren vorbringen (§ 10 BImSchG). Der Unterschied von § 14 BImSchG zur Regelung des § 906 Abs. 2 besteht heute vor allem darin, dass bei genehmigten Anlagen wesentliche Beeinträchtigungen auch geduldet werden müssen, wenn sie nicht ortsüblich sind.

Darüber hinaus wird von der Rechtsprechung bei sog. gemeinwichtigen Betrieben und Anlagen (zB Elektrizitätswerken, öffentlichen Straßen) unabhängig davon, ob sie privatrechtlich oder hoheitlich betrieben werden, das Bestehen eines Abwehranspruchs schlechthin verneint.⁴²

Auch aus anderen öffentlichrechtlichen Normen wird heute teilweise eine Duldungspflicht abgeleitet.⁴³

IV. Ausgleichsansprüche

- 338 a) Hat der Eigentümer eine Einwirkung nach den Kriterien des § 906 hinzunehmen, und wird hierdurch die ortsübliche Benutzung des Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß beeinträchtigt, so kann er hierfür einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen (§ 906 Abs. 2 S. 2).⁴⁴ Für diesen Ausgleichsanspruch kann schon eine schwere Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Fortkommens genügen.⁴⁵ Seine Bemessung richtet sich nach den Grundsätzen über die Enteignungsentschädigung.⁴⁶ Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch ist durch die Sonderregelungen des Gewährleistungsrechts ausgeschlossen.⁴⁷ Der Anspruch erfasst auch Vermögensseinbußen, die der Eigentümer des beeinträchtigten Grundstücks durch Beschädigung von auf seinem Grundstück befindlichen beweglichen Sachen erleidet.⁴⁸

⁴² Vgl. BGHZ 54, 384; Nachweise bei Grüneberg/Herrler § 906 Rn. 41, 44; krit. zu dieser Rechtsprechung Papier NJW 1974, 1797.

⁴³ Vgl. OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 1991, 1364.

⁴⁴ Zur Entwicklung von Gesetz und Rspr. in diesem Bereich vgl. Hagen FS Lange, 1992, 483ff.; ferner Maultzsch, Zivilrechtliche Aufopferungsansprüche und faktische Duldungszwänge, 2006, S. 24ff.; Lüneberg NJW 2012, 3745; Wellenhofer GS Wolf, 2011, 323; Tolani FS H. Roth, 2021, S. 97; Bruns NJW 2020, 3493.

⁴⁵ Vgl. aus der Zeit vor Schaffung des § 906 Abs. 2 S. 2; BGHZ 30, 273.

⁴⁶ BGHZ 48, 98; 90, 255; BGH NJW 1992, 2884; für vollen Schadensersatz dagegen überwiegend die Literatur, vgl. MüKoBGB/Säcker § 906 Rn. 118; Grüneberg/Herrler § 906 Rn. 32. Zum Ausgleichsanspruch bei Fluglärm vgl. BGHZ 79, 45.

⁴⁷ BGH NJW 1988, 1202.

⁴⁸ BGH NJW 2008, 992.

Die heutige Fassung des § 906 Abs. 2 S. 2, der durch Gesetz vom 22.12.1959 in das BGB eingefügt wurde, ist bereits durch die Rechtsprechung des Reichsgerichts vorbereitet worden.⁴⁹

b) Dieser sog. nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch (auch bürgerlichrechtlicher Aufopferungsanspruch genannt) des § 906 Abs. 2 S. 2 hat in vielfacher Hinsicht eine Ausdehnung (und analoge Anwendung) erfahren:⁵⁰

Zum einen besteht bei wesentlichen, nicht ortsüblichen Einwirkungen, für die ein Abwehrensanspruch (zB wegen Gemeinwertigkeit) nach der Rechtsprechung nicht geltend gemacht werden kann, ein allgemeiner bürgerlich-rechtlicher Aufopferungsanspruch, der zwar in der Neufassung des § 906 keine Regelung erfahren hat, der aber – wenn man ihn nicht sogar schon als Gewohnheitsrechtssatz betrachten will – im Wege der Analogie aus den gesetzlich geregelten Fällen der §§ 904, 906 und § 14 BImSchG herzuleiten ist.⁵¹ Zum anderen gewährt die Rechtsprechung einen solchen Ausgleichsanspruch auch bei rechtswidrigen, also an sich nicht zu duldenen Einwirkungen, wenn der Eigentümer aus tatsächlichen Gründen gehindert war, Abwehrensprüche gem. §§ 862, 1004 geltend zu machen.⁵² Als einen solchen Hinderungsgrund hat der BGH auch das Vertrauen auf verwaltungsrechtlich angeordnete Abhilfe angesehen.⁵³ § 906 Abs. 2 S. 2 greift jedoch als subsidiäre Entscheidungsregel nur dann ein, wenn keine andere gesetzliche Bestimmung den Fall abschließend regelt.⁵⁴

Zu beachten ist, dass der Anwendungsbereich derartiger nachbarlicher Ausgleichsansprüche nicht auf Einwirkungen iSd § 906 Abs. 1 beschränkt ist, sondern jegliche Art von Beeinträchtigungen, etwa auch den Fall der Grundstücksvertiefung (vgl. § 909)⁵⁵ oder der Erschwerung der Zugänglichkeit eines Grundstücks umfassen kann, wenn die Beeinträchtigung ihre Ursache in der Benutzung des nachbarlichen Grundstücks hat. Aus diesem Gesichtspunkt ist der Eigentümer grundsätzlich auch verpflichtet, Schäden auszugleichen, die durch von seinem Grundstück auf das Nachbargrundstück stürzende Bäume verursacht worden sind.⁵⁶

Voraussetzung ist stets, dass die Einwirkung durch eine bestimmte privatrechtliche Benutzung (einschließlich nicht hoheitlicher Tätigkeit der öffentlichen Hand) des emittierenden Grundstücks verursacht ist oder konkret droht (BGH NJW 2009, 3787). Sofern die schädigenden Einwirkungen auf hoheitlicher Betätigung beruhen, kann sich eine Ersatzpflicht aus enteignendem oder enteignungsähnlichem Eingriff ergeben,⁵⁷ wobei die Grenze des entschädigungslos Hinzunehmenden wiederum an den in § 906 enthaltenen Kriterien bemessen wird.⁵⁸ Zu beachten ist weiter, dass der Anspruch aus § 906 Abs. 2 S. 2 von der Rechtsprechung auf zugunsten und zulasten von Besitzern analog herangezogen wird, soweit der Besitzstörungsanspruch aus § 862 Abs. 1 aus tatsächlichen Gründen nicht geltend gemacht werden konnte, → Rn. 125. Die Eigentumsverhältnisse sind insoweit nicht entscheidend.

⁴⁹ Vgl. vor allem RGZ 154, 161 (Fall Gutehoffnungshütte); dazu Deneke, Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis, 1987, S. 10 ff.

⁵⁰ Dazu Karsten, Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 S. 2 analog im System der Ausgleichsansprüche, 1998; vertiefend nunmehr Benschling, Nachbarrechtliche Ausgleichsansprüche – Zulässige Rechtsfortbildung der Rechtsprechung contra legem?, 2002, S. 37 ff. mit umfassenden Nachweisen; gegen diese Kritik an der Rspr. Hagen AcP 202 (2002), 996.

⁵¹ BGHZ 16, 366; 48, 98 = JZ 1968, 64 mAnm Hubmann; BGHZ 62, 361; 70, 212; 72, 289; BGH NJW 1990, 978; 1990, 3195; 1995, 714; 1999, 2896.

⁵² BGHZ 72, 289; 85, 375; 90, 255; BGH NJW 1990, 1990; BGHZ 113, 384; 147, 45; BGH NJW 2008, 992.

⁵³ BGH NJW 1995, 714.

⁵⁴ BGHZ 114, 183 (186); 142, 227; BGH NJW-RR 2000, 537.

⁵⁵ Vgl. auch BGH NJW 1987, 2808; MDR 1997, 1021; OLG Düsseldorf NJW-RR 1997, 146.

⁵⁶ BGH NJW 2003, 1732; zu einem Sonderfall vgl. BGH NJW 2004, 3701 (Gefahrenlage wegen Naturschutzbestimmungen nicht zu beseitigen).

⁵⁷ So BGHZ 91, 20 = JZ 1984, 741 mAnm Ossenbühl; vgl. Boujong, Umwelt- und Planungsrecht, 1984, 137.

⁵⁸ Vgl. BGHZ 97, 114; 97, 361; BGH NJW 88, 900.

§ 906 Abs. 2 erfasst aber nicht das Verhältnis mehrerer Besitzer desselben Grundstücks, also etwa verschiedene Mieter in einem Mehrparteienhaus.⁵⁹ Er erfasst auch nicht das Verhältnis von Bruchteilseigentümern, die sich jeweils eine Teilfläche des gemeinschaftlichen Grundstücks zur alleinigen Nutzung zugewiesen haben.⁶⁰ Wird die Nutzung von Sondereigentum (nach WEG) durch einen Mangel an Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so ist ebenfalls ein Ausgleichsanspruch ausgeschlossen.⁶¹ Dagegen ist ein Anspruch analog § 906 Abs. 2 S. 2 gegeben, wenn die Nutzung des Sondereigentums durch einen anderen Sondereigentümer gestört wird.⁶² Wird ein Dritter (zB ein Bauunternehmer) für den Nachbarn tätig, so ist dieser nicht Adressat der nachbarrechtlichen Vorschriften.⁶³ Ebenfalls sind Ausgleichsansprüche ausgeschlossen, wenn der Abriss eines Gebäudes des Nachbarn es erforderlich macht, das angrenzende eigene Gebäude vor Witterungseinflüssen zu schützen.⁶⁴ Einem Nachbarn, der die Beseitigung von hohen Bäumen oder das Zurückschneiden rechtlich nicht verlangen kann, steht für den erhöhten Reinigungsaufwand infolge des Abfallens von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen ein Anspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 zu (sog. Laubrente).⁶⁵

Soweit Ausgleichsansprüche nach § 906 Abs. 2 S. 2 entstehen, können diese kein Schmerzensgeld gewähren.⁶⁶

Examensproblem: Auf einem als Schießplatz genutzten Grundstück sammelt sich im Boden im Laufe der Jahre eine stark erhöhte Bleikonzentration, die das Nachbargrundstück mit verunreinigt. Der Nachbar verlangt deswegen Entschädigung. Er macht geltend, dass er die Beeinträchtigung bisher nicht habe erkennen können.

Schadensersatzansprüche des Geschädigten entfallen mangels Verschulden. Eine Entschädigung nach § 906 Abs. 2 S. 2 scheitert daran, dass der Nachbar hier die (rechtswidrigen) Einwirkungen gerade nicht dulden musste. Allerdings ist für den Fall ein Anspruch analog § 906 Abs. 2 S. 2 anerkannt, dass faktisch für ihn ein Duldungszwang besteht. Dieser ist auch im konkreten Fall bei fehlender Erkennbarkeit zu bejahen (Fall nach BGH NJW 1990, 1910).⁶⁷

Vgl. nunmehr auch BGHZ 113, 384 = NJW 1991, 1671, wo ein Winzer durch den Bodenaushub, der auf dem Nachbargrundstück gelagert ist, geschädigt wird.

Examensproblem: Der Grundstückseigentümer lässt Reparaturen an seinem Haus durchführen. Das Haus gerät dabei in Brand und das Nachbargrundstück wird beschädigt. Der Nachbar verlangt vom Eigentümer Ersatz und stützt sich auf den verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch gem. § 906 Abs. 2 S. 2. – Dann müsste der Eigentümer Störer iSd § 1004 Abs. 1 sein. Der Eigentümer ist mittelbarer Handlungsstörer, da er die Beeinträchtigung des Nachbarn durch seine Willensbetätigung verursacht hat.⁶⁸

- 340 c) Besondere Probleme entstehen, wenn die Beeinträchtigung durch mehrere Emittenten verursacht wird (summierte Immissionen). Hier sind im Hinblick auf die Ausgleichspflicht⁶⁹ mehrere Fallgruppen zu unterscheiden. Beruht die Störung auf Einwirkungen mehrerer Emittenten, die jede für sich nicht abwehrbar ist, jedoch aufgrund linearer Steigerung die Zumutbarkeitsgrenze überschreiten, so haftet jeder

⁵⁹ Vgl. BGHZ 157, 188; vgl. auch OLG Stuttgart NJW 2006, 1744 im Verhältnis zweier Wohnungseigentümer eines Hauses.

⁶⁰ BGH NJW 2012, 2343.

⁶¹ BGH NJW 2010, 2347.

⁶² BGH JZ 2014, 687 mAnm Würdinger.

⁶³ BGH NJW 2010, 3158.

⁶⁴ BGH NJW 2010, 1808; dazu K. Schmidt Jus 2010, 730.

⁶⁵ BGH NJW 2018, 1010 Rn. 10, 11, 12.

⁶⁶ BGH NJW 2010, 3160.

⁶⁷ Umfassend dazu Schlechtriem FS Gernhuber, 1993, 413 ff.

⁶⁸ BGH NJW 2018, 1542 = JZ 2018, 680 mAnm Ringshandl; dazu Klöpfer/Meier NJW 2018, 1516; Koch MDR 2018, 961.

⁶⁹ Zum Unterlassungsanspruch vgl. Kleindienst, Der privatrechtliche Immissionsschutz nach § 906 BGB, S. 57 ff.