



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 39/99

Verkündet am:  
7. April 2000  
R i e g e l,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

-----

BGB § 1004

- a) Der Betreiber eines Drogenhilfezentrums und der Vermieter des Grundstücks, auf dem der Betrieb stattfindet, können als mittelbare Störer für die Behinderung des Zugangs zu dem Nachbargrundstück durch die Drogenszene verantwortlich sein, die sich auf der öffentlichen Straße vor den benachbarten Grundstücken bildet.
- b) Der Anspruch des Nachbarn auf Einstellung des Betriebes eines Drogenhilfezentrums wegen Behinderung des Zugangs zu seinem Grundstück kann wegen des Allgemeininteresses an der Aufrechterhaltung des Betriebes ausgeschlossen sein; in diesem Falle steht dem Nachbarn ein Ausgleichsanspruch in Geld zu, der sich an den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung ausrichtet.

BGH, Urt. v. 7. April 2000 - V ZR 39/99 - OLG Frankfurt am Main

LG Frankfurt am Main



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. April 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers und die Anschlußrevision der Beklagten wird, unter Zurückweisung der weitergehenden Rechtsmittel, das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 16. Dezember 1998 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es den Anspruch des Klägers auf nachbarrechtlichen Ausgleich in Geld (Zahlung und Feststellung) abgewiesen und die Beklagten verurteilt hat, Maßnahmen zu ergreifen, damit Nutzer des Drogenhilfezentrums und Drogendealer Bewohner und Besucher nicht am Betreten des Grundstücks des Klägers hindern.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung über den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch an das Berufungsgericht, das auch über die Kosten des Revisionsverfahrens zu entscheiden hat, zurückverwiesen. Im weiteren Umfang der Aufhebung wird auf die Berufung der Beklagten das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main, 4. Zivilkammer, vom 19. Februar 1997 abgeändert und die Klage abgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines im Bahnhofsviertel von Frankfurt am Main gelegenen, zur gewerblichen Nutzung bebauten Grundstücks. Die Beklagte zu 1 ist Eigentümerin des Nachbaranwesens, in dem bis 1989 ein Bordell betrieben wurde. Sie hat die Liegenschaft zum Betrieb eines Drogenhilfezentrums, das die Tagesstätte "Café Fix", einen Straßenschalter zum kostenlosen Spritzenaustausch, das Frauen-Café "Kassandra" sowie eine ärztliche Ambulanz umfaßt, an den Beklagten zu 2 vermietet.

Der Kläger hat von den Beklagten in erster Linie die Einstellung des Betriebs des Drogenhilfezentrums verlangt. Hilfsweise hat er deren Verurteilung beantragt, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, damit Nutzer des Drogenhilfezentrums und Drogendealer (a) sein Grundstück nicht betreten und (b) nicht verunreinigen, (c) Bewohner und Besucher nicht am Betreten hindern sowie (d) vor dem Grundstück keine gebrauchten Spritzen zurücklassen und (e) keine Menschenansammlungen bilden. Mit dem weiteren Hilfsantrag hat er wegen Beeinträchtigung der Erträge des Grundstücks ab 1. März 1992 einen nachbarrechtlichen Ausgleich in Höhe von monatlich 15.000 DM geltend gemacht.

Das Landgericht hat dem Hilfsantrag auf Vornahme der zu (a) bis (c) begehrten Maßnahmen stattgegeben. Den Hauptantrag und die weitergehenden Hilfsanträge hat es abgewiesen. Mit der Berufung hat der Kläger den Hauptantrag sowie die Hilfsanträge zu (d) und (e) mit der Maßgabe weiterverfolgt, daß die Verhinderung von Menschenansammlungen schlechthin begehrt werde. Zusätzlich hat er unter den Gesichtspunkten des Schadensersatzes und

des nachbarrechtlichen Ausgleichs die Zahlung von 128.245 DM nebst Zinsen wegen Ertragsminderung in den Jahren 1992 bis 1996 und die Feststellung verlangt, daß die Beklagten den durch den Betrieb des Drogenhilfezentrums weiter entstandenen und entstehenden Schaden zu ersetzen haben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers und die Berufung der Beklagten, die die volle Abweisung der Klage zum Ziel hatte, zurückgewiesen.

Mit der Revision (Kläger) und der Anschlußrevision (Beklagte) verfolgen die Parteien ihre zweitinstanzlichen Anträge weiter.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Das Berufungsurteil geht davon aus, daß Drogensüchtige und Drogendealer das Grundstück des Klägers betreten, verunreinigen und den Zugang der Bewohner und Besucher behindern. Die Drogenszene erstreckte sich auf den Gehweg vor dem Grundstück des Klägers und habe abträgliche Auswirkungen auf die Vermietbarkeit des Anwesens. Die Menschenansammlungen und die von diesen hinterlassenen Verunreinigungen des Gehsteiges hätten ihre Ursache im Betrieb des Drogenhilfezentrums. Daher sei eine umfassende und dauernde Beseitigung der Beeinträchtigungen nur durch dessen Einstellung zu erreichen. Dies könne der Kläger aber nicht verlangen, denn das Drogenhilfezentrum diene unmittelbar dem öffentlichen Interesse, nämlich der Drogenpolitik der Stadt Frankfurt am Main. Es könne dahinstehen, ob in einem solchen Falle ein Beseitigungsanspruch überhaupt ausscheide oder ausnahmsweise dann bestehe, wenn sich nur durch Schließung des Betriebs we-

sentliche Beeinträchtigungen abwehren ließen. Zur Beseitigung der physischen Einwirkungen auf den Zugang zum Grundstück des Klägers durch Ansammlung von Drogensüchtigen auf dem Gehsteig reiche es aus, wenn die Beklagten durch geeignete Maßnahmen den Zugang freihielten. Die Beklagten könnten eigene Kräfte oder einen privaten Sicherheitsdienst damit beauftragen, die Passage vor dem Drogenhilfezentrum wie auch den Zugang zum Anwesen des Klägers zu sichern. Dies könne - soweit es sich um Kunden des Drogenhilfezentrums handele - notfalls unter Einsatz körperlichen Zwanges geschehen. Da der Kläger die Einstellung des Drogenhilfezentrums nicht verlangen könne, schieden auch Ansprüche auf Schadensersatz oder nachbarrechtlichen Ausgleich aus.

Dies hält den Rechtsmitteln der Parteien nur teilweise stand.

## II.

Ohne Erfolg bleibt die Revision des Klägers, soweit sie sich gegen die Abweisung des Hauptantrags auf Einstellung des Betriebs des Drogenhilfezentrums wendet.

1. Der Anspruch scheidet allerdings, wovon das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeht, nicht daran, daß die Voraussetzungen des Abwehranspruchs aus § 1004 Abs. 1 BGB nicht erfüllt wären.

a) Die vom Berufungsgericht festgestellten Übergriffe auf das Grundstück des Klägers und die Behinderung des Zugangs zu diesem stellen Beein-

trüchtigungen des Eigentums im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB dar. Sie gehen über bloß ideelle oder ästhetische Einwirkungen, die nur begrenzt abwehrfähig sind (Senat BGHZ 54, 56, 59; 95, 307, 309), hinaus. Daß der Zugang über einen öffentlichen Weg, hier den Gehsteig vor den benachbarten Grundstücken, verläuft, steht dem Anspruch des Eigentümers auf Beseitigung der Störung nicht entgegen (Senat, Urt. v. 13. März 1998, V ZR 190/97, NJW 1998, 2058 f).

b) Die Beeinträchtigungen sind den Beklagten als Störern zuzurechnen. Allerdings werden die Übergriffe auf das Grundstück des Klägers und die Behinderung des Zuganges nicht unmittelbar durch Handlungen der Beklagten bewirkt. Unmittelbare Handlungsstörer sind die Teilnehmer der Drogenszene, die sich vor den benachbarten Grundstücken bildet. Handlungsstörer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB ist aber auch derjenige, der die Beeinträchtigung des Nachbarn durch einen anderen in adäquater Weise durch seine Willensbetätigung verursacht (mittelbarer Störer; Senat BGHZ 49, 340, 347). Ein adäquater Zusammenhang besteht dann, wenn eine Tatsache im allgemeinen und nicht nur unter besonders eigenartigen, unwahrscheinlichen und nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge außer Betracht zu lassenden Umständen geeignet ist, einen Erfolg dieser Art herbeizuführen (BGHZ 57, 137, 141; 137, 11, 19).

aa) Diese Voraussetzungen sind durch den Betrieb des Drogenhilfezentrums seitens des Beklagten zu 2 erfüllt. Die Ansammlung von Drogensüchtigen und von Drogendealern sowie die damit einhergehenden Übergriffe auf das Grundstück des Klägers und die Verunreinigung des Gehsteigs durch Fixerutensilien, Blut und Fäkalien sind adäquate Folgen des Betriebs des Drogenhilfezentrums. Ähnlich wie der Lärm von Besuchern eines Clubs, der auf der Straße beim An- und Abfahren verursacht wird (BGH, Urt. v. 11. Juni 1963,

III ZR 55/62, NJW 1963, 2020), oder Beeinträchtigungen durch an einer Bushaltestelle wartende Fahrgäste (Senat, Urt. v. 21. September 1960, V ZR 89/59, JZ 1961, 498) sind derartige Umstände mit dem Drogenhilfezentrum typischerweise verbunden und ihm daher zuzurechnen.

bb) Mittelbare Handlungsstörerin ist auch die Beklagte zu 1. Grundlage hierfür ist ihre Rechtsstellung als Eigentümerin und Vermieterin des Grundstücks, auf dem der störende Betrieb stattfindet. Das Reichsgericht ist in ständiger Rechtsprechung davon ausgegangen, daß der Eigentümer eines Grundstücks für Störungshandlungen seines Mieters verantwortlich gemacht werden kann, wenn er sein Grundstück dem Mieter mit der Erlaubnis zu jenen Handlungen überlassen hat oder wenn er es unterläßt, den Mieter von dem nach dem Mietvertrag unerlaubten, fremdes Eigentum beeinträchtigenden Gebrauch der Mietsache abzuhalten (RGZ 47, 162, 163 f; 97, 25, 26; 134, 231, 234; 159, 129, 136). Der Senat ist dem im Grundsatz gefolgt und hat für den Fall der Überlassung zum störenden Gebrauch hervorgehoben, daß der Anspruch auf Beseitigung nicht an entgegenstehenden vertraglichen Bindungen des Störers scheitern muß (BGHZ 129, 329, 335; Urt. v. 11. November 1966, V ZR 191/63, WM 1966, 1300, 1302; vgl. auch Urt. v. 7. Januar 1966, V ZR 94/65, WM 1966, 343, 345 f; v. 10. Juli 1998, V ZR 60/97, WM 1998, 2203). Der Vorbehalt hat, wie sich aus den Entscheidungen im näheren ergibt, nicht die Störereigenschaft des Überlassenden, sondern dessen Vermögen zum Gegenstand, der Störung abzuwenden (dazu nachf. c)). Die Rüge der Beklagten, es fehle an der Feststellung, daß der Mietvertrag über die Betriebsräume der Beklagten zu 1 überhaupt eine Handhabe biete, auf den Beklagten zu 2 zum Zwecke der Beseitigung der Beeinträchtigung einzuwirken, ist für den Tatbestand der Störung im Sinne des § 1004 Abs. 1 mithin nicht maßgeblich.



c) Allerdings scheidet eine Haftung aus § 1004 Abs. 1 BGB aus, wenn feststeht, daß der Kläger einen ihm zuerkannten Beseitigungsanspruch unter keinen Umständen durchzusetzen vermag. Zu einer Leistung, die unstreitig nicht möglich ist, darf niemand verurteilt werden (Senat BGHZ 62, 388, 393). Zu diesem Punkte bedurfte indessen das Berufungsurteil, entgegen der Meinung der Beklagten, keiner weiteren tatsächlichen Grundlagen. Daß der Beklagte zu 2 durch Einstellung des von ihm unterhaltenen Betriebes den Störungen ein Ende setzen kann, liegt auf der Hand. Das Unvermögen der Beklagten zu 1, auf den Beklagten zu 2 im Sinne der Abstellung der Störungen einzuwirken, steht nicht fest. Auf Tatsachenvortrag, wonach der Betrieb des Drogenhilfezentrums ausdrücklich Gegenstand des vertraglichen Gebrauchs war, vermag die Anschlußrevision nicht zu verweisen. Aber auch wenn dies der Fall wäre, stünde nicht fest, daß der Beklagten zu 1 ein Recht zur ordentlichen Lösung des Mietvertrags verschlossen wäre, das die vom Kläger verlangte Abhilfe ermöglichte. Im übrigen hat es der Senat genügen lassen, daß die Möglichkeit, auf dem Verhandlungswege der Verurteilung des Vermieters aus § 1004 Abs. 1 BGB Rechnung zu tragen, nicht ausgeschlossen ist. Dies läge im Verhältnis der beiden Beklagten besonders nahe. Vor allem sind aber auch die Einwirkungen der Verurteilung des Beklagten zu 2 auf das bestehende Mietverhältnis in Rechnung zu stellen (Urt. v. 11. November 1966, V ZR 191/63, aaO). Ein Interesse des Beklagten zu 2 an einer mietrechtlichen Gestattung reduziert sich ohne weiteres im Umfang seiner eigenen Verurteilung.

2. Der Abwehranspruch scheidet aber an dem an der Drogenhilfeeinrichtung bestehenden Allgemeininteresse. Nach der ständigen Rechtsprechung

des Bundesgerichtshofs kann ein Abwehranspruch, der die Einstellung eines Betriebs oder einer Anlage zur Folge hätte, ausgeschlossen sein, wenn die störenden Einwirkungen der Erfüllung von Aufgaben dienen, die im Allgemeininteresse liegen und von öffentlich-rechtlichen Trägern oder, wie hier, von unmittelbar dem öffentlichen Interesse verpflichteten gemeinwichtigen Einrichtungen ausgehen (BGHZ 29, 314, 317 [Autobahn]; Senat, Urt. v. 21. September 1960, V ZR 89/59, JZ 1961, 498 f [Omnibushaltestelle]; BGHZ 48, 98, 104 [Autobahn]; BGHZ 60, 119, 122 [Hochspannungsleitung]; Urt. v. 13. Dezember 1979, III ZR 95/78, NJW 1980, 770 [Mülldeponie]; BGHZ 91, 20, 23 [Kläranlage]; zustimmend Soergel/J.F. Baur, BGB, 12. Aufl., § 903 Rdn. 121; Palandt/Bassenge, BGB, 59. Aufl., § 906 Rdn. 41; RGRK-Augustin, BGB, 12. Aufl., § 906 Rdn. 69; Staudinger/Gursky, BGB, 1999, § 1004 Rdn. 185; Bender/Dohle, Nachbarschutz im zivilen Verwaltungsrecht, 1972, Rdn. 124; Nüßgens/Boujong, Eigentum, Sozialbindung, Enteignung, 1987, Rdn. 223). Dies ist zwar, vor allem mit dem Argument, die Beschränkung des Abwehranspruchs bedürfe hinsichtlich jedes vorrangigen Interesses einer spezialgesetzlichen Regelung, auf Kritik gestoßen (MünchKomm-BGB/Säcker, 3. Aufl., § 906 Rdn. 132; Staudinger/Roth, BGB, 1996, § 906 Rdn. 30; Papier, NJW 1974, 1797 ff; Kleinlein, Das System des Nachbarrechts, S. 229; Martens, Festschrift für Schack, 1966, 85, 90). Ihr vermag sich der Senat in dieser Allgemeinheit aber nicht anzuschließen. Die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze sind, solange eine umfassende gesetzliche Regelung fehlt, unverzichtbar (zutreffend Soergel/J.F. Baur, aaO, § 903 Rdn. 123). Hat zudem, wie hier, das Allgemeininteresse gesetzlichen Ausdruck gefunden (nachstehend aa), ist einem wesentlichen Anliegen der Kritik Rechnung getragen. Bei einer am Eigentum orientierten, die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und des Mindesteingriffs wahren (nachstehend zu bb) und die Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB) durch

Ausgleichsleistungen (unten zu IV) kompensierenden Handhabung ist die Begrenzung des Abwehranspruchs am Allgemeininteresse rechtsstaatlich unbedenklich.

aa) Bei der Abwägung außer Betracht zu bleiben hat die Frage der Zweckmäßigkeit der zur Lösung des Drogenproblems konzipierten und praktizierten Mittel. Ein gemeinwertiges Ziel, das sowohl von Vertretern einer vorwiegend suchtpreventiven und abstinenzorientierten Richtung als auch von den Befürwortern einer konsumbegleitenden Hilfeleistung verfolgt wird, ist die Eindämmung der Sucht und die Hilfe für die Drogenabhängigen. An der Bekämpfung des Drogenmißbrauchs hält auch das Dritte Gesetz zur Änderung des Betäubungsmittelgesetzes vom 28. März 2000 (BGBl. I S. 302) fest, das die Vermittlung ausstiegsorientierter Angebote der Beratung und Therapie als Mindeststandard für die Sicherheit und Kontrolle beim Verbrauch von Betäubungsmitteln in Drogenkonsumräumen anordnet (§ 10 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BtMG i.d.F. der Gesetzesänderung; vgl. auch Vermittlungsausschuß, BT-Drucks. 14/2796). Das Drogenhilfezentrum der Beklagten richtet sich, was im Tatsächlichen unter den Parteien nicht streitig ist, an der bisher geltenden Gesetzeslage aus und verzichtet darauf, den Drogenabhängigen Gelegenheit zum Drogenkonsum in geschlossenen Räumen zu geben. Das "Café Fix" und die ambulante Arztpraxis dienen dazu, Suchtkranken Hilfe bei der Ernährung, Bekleidung und Hygiene (Dusche, Haarpflege, Ungezieferbekämpfung) zu bieten und für eine Betreuung (Substitution, HIV-Therapie) zu sorgen. Die Abgabe steriler Einmalspritzen am Straßenschalter, die Ansteckungsgefahren vorbeugen soll, ist durch die Gesetzesänderung vom 9. September 1992 (BGBl. I S. 1593) aus den Straftatbeständen des § 29 BtMG herausgelöst worden (§ 29 Abs. 1 Satz 2 BtMG).

bb) Die Abweisung des Hauptantrags wird auch den Erfordernissen der Verhältnismäßigkeit und des Mindesteingriffs gerecht. Denn sie wird durch die Verurteilung der Beklagten nach den Hilfsanträgen zu a) und b) flankiert, gegen die sich die Anschlußrevision der Beklagten vergebens wendet (unten zu V). Der Kläger ist damit in der Lage, Beeinträchtigungen, die mit dem Fortbestand des Drogenhilfezentrums nicht unausweislich verbunden sind, abzuwehren.

### III.

Keinen Erfolg hat das Rechtsmittel des Klägers auch insoweit, als es die hilfsweise zum Anspruch auf Einstellung des Betriebes verfolgten Anträge zu d) und e) zum Gegenstand hat. Die Ablehnung des Antrags zu d) ist rechtsfehlerfrei darauf gestützt, daß die Herkunft der Spritzen ungeklärt geblieben ist. Den Antrag zu e), Maßnahmen zu ergreifen, damit sich keine Menschenansammlungen vor dem Grundstück des Klägers bilden, hat das Berufungsgericht inhaltlich zu Recht dem Antrag zu c), die Behinderung des Zugangs durch Menschenansammlungen zu beseitigen, zugeordnet. Ein solcher, an sich nach Abschnitt II 1 a) und b) gegebener Anspruch scheitert am Unvermögen der Beklagten, ihn zu erfüllen (vgl. aaO zu c). Weder Kräften der Beklagten selbst noch privaten Sicherheitsdiensten steht, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, die Befugnis zu, den Gehsteig vor den Grundstücken der Parteien von Menschenansammlungen freizuhalten. Sie sind auf die "Jedermannsrechte" der Notwehr und Nothilfe (§ 227 BGB), des Notstandes (§ 228, 904 BGB) und der Festnahme nach § 127 StPO beschränkt. Die allgemeinen poli-

zeitlichen Befugnisse zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, die zur Durchsetzung des ungehinderten Gemeingebrauchs an der öffentlichen Straße erforderlich werden, sind ihnen verschlossen. Der abgewiesene Hilfsantrag zu e) ist mithin, ebensowenig wie die Verurteilung zum Hilfsantrag c), die die Anschlußrevision mit Erfolg bekämpft (unten zu V), geeignet, die Zugangshindernisse zu beseitigen. Hierüber sind sich die Parteien im Tatsächlichen auch einig. Die Beklagten vertreten zudem ausdrücklich den Standpunkt, nur Maßnahmen der Ordnungspolizei, die sich indessen zurückhalte, könnten eine Besserung bringen.

#### IV.

Erfolg hat die Revision des Klägers dagegen, soweit sie die Ansprüche auf Zahlung und auf Feststellung der Pflicht der Beklagten zu weiterem Ausgleich in Geld wegen der nicht abwehrbaren Zugangsbehinderungen zum Gegenstand hat.

1. Ein Anspruch auf Schadensersatz nach § 823 BGB kommt allerdings nicht in Betracht. Die den Beklagten auch im Sinne dieser Vorschrift zuzurechnende Verletzung des Eigentums des Klägers geschah nicht widerrechtlich. Dies folgt aus der im Allgemeininteresse begründeten Duldungspflicht gemäß § 1004 Abs. 2 BGB.

2. Rechtsirrig ist hingegen die Auffassung des Berufungsgerichts, an der Duldungspflicht scheitere auch der Anspruch auf nachbarrechtlichen Ausgleich. Dieser Anspruch ist vielmehr Teil des rechtlichen Gefüges, das sich aus

der Versagung des vollen Abwehrrechts (Hauptantrag auf Stilllegung des Betriebes), den verbleibenden Abwehrbefugnissen (Hilfsanträge a) und b)) und der Kompensation der Abwehrlücke durch Geldausgleich zusammensetzt (vgl. oben zu II 2). Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch tritt in diesem Zusammenhang an die Stelle des primären Abwehrrechts nach § 1004 Abs. 1 BGB. Der Senat hält dabei an einer gefestigten Rechtsprechung fest, die dem Eigentümer, der sich aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen daran gehindert sieht, den Abwehranspruch durchzusetzen, einen Ausgleich in Geld gewährt (BGHZ 72, 289 [Ausschachtungen]; Senat, BGHZ 85, 375 [Grundstücksvertiefung]; 90, 255 [verunreinigtes Niederschlagswasser]; 111, 158 [Schrotblei]). Der Inhalt des Ausgleichsanspruchs richtet sich an den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung aus (Senat, BGHZ 85, 375, 386; Urt. v. 4. Juli 1997, V ZR 48/96, WM 1997, 2262 f). Bei der Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung eines Grundstücks, um die es hier geht, kann dem Ausgleich, wie seitens des Klägers geschehen, unmittelbar der Ertragsverlust zugrunde gelegt werden. Der Bundesgerichtshof hat dies für Fälle der vorübergehenden Beeinträchtigung wiederholt ausgesprochen (BGHZ 57, 349 [U-Bahnbau]; Senat BGHZ 62, 361 [zeitweise Sondernutzung eines Gehwegs]). Für dauernde Beeinträchtigungen gilt im Grundsatz nichts anderes. Nur ist in diesen Fällen dem Ausgleich der Ertragsminderung mit dem Wert des Objekts eine Grenze gesetzt. Denn der Verkehrswert der entzogenen Substanz, nicht die hypothetische Vermögenslage beim Ausbleiben der Beeinträchtigung, ist für die Obergrenze des Ausgleichsanspruchs bestimmend (BGHZ 57, 359, 368).

3. Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung wird sich das Berufungsgericht nicht auf seine hilfsweise Erwägung, dem Vortrag des Klägers zu den Mietausfällen mangle die Substanz, stützen können. Der Kläger hat die

Mietausfälle für den in Anspruch genommenen Zeitraum detailliert und rechnerisch nachvollziehbar dargestellt. Den erforderlichen Beweis hat er angetreten. Bei der Feststellung der Ursache der Leerstände wird allerdings dem Vortrag der Beklagten, ältere gewerbliche Objekte, zu denen das Anwesen des Klägers zähle, seien in Frankfurt ohnehin nur schwer zu vermieten, nachzugehen sein. Hierbei wird auch der Lage des Grundstücks, einerseits im Bahnhofsviertel, andererseits in Nachbarschaft zu neu erstellten Bürohochhäusern, Rechnung getragen werden müssen.

V.

Die Anschlußrevision der Beklagten bleibt ohne Erfolg, soweit sie sich gegen die auf die Hilfsanträge zu a) und b) erfolgte Verurteilung wendet. Ihre Meinung, die rechtlichen Voraussetzungen einer Haftung der Beklagten als mittelbare Störer lägen nicht vor, trifft aus den zu Abschnitt II 1 dargelegten Gründen nicht zu.

Erfolg hat die Anschlußrevision, soweit sie sich gegen die Verurteilung aus dem Hilfsantrag zu c) wendet. Insoweit gelten die Ausführungen zu dem

mit der Revision weiter verfolgten Hilfsantrag zu e) des Klägers (Abschnitt III) entsprechend.

Wenzel

Vogt

Tropf

Schneider

Lemke