
Datum: 16.04.2014
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 5. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 O 99/09
ECLI: ECLI:DE:LGE:2014:0416.5O99.09.00

Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Die Beklagten zu 1) und 2) werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 25.700,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.05.2009 zu zahlen.

Die Beklagte zu 2) wird darüber hinaus verurteilt, an die Klägerin weitere 2.600,00 € sowie vorgerichtliche Anwaltskosten von 1.196,43 €, beides zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.05.2009 zu zahlen

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden wie folgt verteilt:

Die Klägerin trägt 80% der außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1), 70% der außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2), sämtliche Kosten der Beklagten zu 3) und 90% der Gerichtskosten. Die Beklagten zu 1) und 2) tragen als Gesamtschuldner 8 % der außergerichtlichen Kosten der Klägerin und der Gerichtskosten. Die Beklagte zu 2) trägt allein weitere 2% dieser Kosten.

Im Übrigen tragen die Parteien ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Streitwert: 119.000,00 €

(Anträge zu 1):	90.000,00 €
Antrag zu 2)	erhöht den Wert nicht
Antrag zu 3)	19.000,00 €
Antrag zu 4)	10.000,00 €).

Tatbestand	1
Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Beseitigung von Erdnägeln in Anspruch.	2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks X-Straße ..., ... F.	3
Die Beklagte zu 1) ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, deren Grundstück X-Straße ..., ... an das Grundstück der Klägerin angrenzt.	4
Die Beklagte zu 2) wurde mit der Errichtung der zuvor genannten Wohnungseigentumsanlage, die Ende 2007 fertiggestellt wurde, beauftragt. Der Komplex umfasst zwei Wohngebäude mit jeweils acht Wohnungseinheiten. Bereits im Jahr 2003 hatte die ursprüngliche Grundstückseigentümerin das Grundstück gemäß § 8 WEG aufgeteilt. Die Eintragung der Wohnungseigentumsanteile im Grundbuch erfolgte am 25.07.2006. Die Anteile wurden sodann erworben durch die „Bauherrengemeinschaft X1“ und danach durch die Beklagte zu 3). Die Beklagte zu 3) wurde am 07.08.2007 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Sie trat in die ursprünglichen Bauverträge ein und war ab diesem Zeitpunkt Bauherrin. Ein Teil der Wohnungen wurde verkauft, ein Teil steht nach wie vor im Eigentum der Beklagten zu 3).	5
Zur Errichtung der Wohngebäude X-Straße ..., ... musste das Grundstück umfangreich abtragen werden. Mit der Vertiefung des Grundstücks ging ein Höhenunterschied im Verhältnis zu dem Grundstück der Klägerin einher. Zur Sicherung des Grundstücks der Klägerin vor einem Abrutschen infolge der umfangreichen Abtragsmaßnahmen brachte die Beklagte zu 2) Bodennägel in das Grundstück der Klägerin ein. Diese Nägel gaben dem Grundstück der Klägerin die erforderliche Stütze. Durch die Einbringung der Erdnägel in das Grundstück der Klägerin ergab sich die Möglichkeit, die unteren Etagen der Wohnungseigentumsanlage auf dem Grundstück X-Straße ..., ... als Wohnungen auszubauen. Ob es auch eine andere Möglichkeit gegeben hätte, das Bauvorhaben in der jetzigen Ausführung zu errichten (Bauträgerverbau-Methode), ist streitig.	6
Am 6.7.2005 unterzeichnete die Klägerin ein Schreiben, in dem es heißt:	7
„Im Gegenzug zum Einverständnis, die Erdnägel im Grundstück X-Straße ... zu dulden, erklärt sich der Bauherr bereit, die Bestandsgrenzwand zum Neubau hin mit einer angemessenen Verkleidung – wie Verschieferung oder Verkleidung aus Zinkblech bzw. Kupfer nach Wahl des Architekten – bis zur Unterkante der Brüstungswand versehen zu lassen.“	8

Im Übrigen wird auf den Inhalt dieser schriftlichen Vereinbarung verwiesen. (vgl. Blatt 10 der Akte)	9
Eine Verkleidung wurde seitens der Beklagten nicht vorgenommen.	10
Mit Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 26.5.2008 wurden die Beklagten zu 1), zu 2) und zu 3) aufgefordert, eine solche Verkleidung anzubringen.	11
Es folgte ein Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 11.6.2008. Darin heißt es:	12
„Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantin erklären wir hiermit den Rücktritt von der Vereinbarung vom 7.6.2005.	13
Gleichzeitig haben wir Sie aufzufordern, die Erdnägel im Grundstück unserer Mandantin bis spätestens zum 30.7.2008 wieder zu entfernen und für eine anderweitige Sicherung Sorge zu tragen.“	14
Im Übrigen wird auch auf den Inhalt dieses Schreibens (Blatt 17 der Akte) verwiesen. Die Beteiligten führten umfangreiche Verhandlungen über den Anspruch der Klägerin und eine eventuelle vergleichsweise Erledigung. Die Verhandlungen sind jedoch gescheitert.	15
Die Parteien einigten sich im Vorlauf der Bauarbeiten im gegenseitigen Einvernehmen darauf, die durch die Baumaßnahme verursachten Mängel nach Abschluss der Arbeiten durch einen Sachverständigen abschließend feststellen zu lassen. Die während der Bauzeit entstandenen Mängel sollten durch die Beklagte zu 2) behoben werden. Bereits am 6.5.2005 ließ die Beklagte zu 2) auf dem Grundstück X-Straße ..., ... durch das Institut für Bautechnik eine Bauzustandsdokumentation über das Einfamilienwohnhaus X-Straße ... der Klägerin erstellen. Dort werden zahlreiche bis zu 10 mm dicke Risse und sonstige Schäden in Wänden, Decken, Böden und Verfugungen des Hauses der Klägerin aufgezeigt.	16
Für die Einzelheiten des Inhalts dieser Bauzustandsdokumentation wird auf sie verwiesen. (vgl. Blätter 46 ff. der Akte)	17
Nach Durchführung der Baumaßnahmen fand am 23.7.2008 zum Zwecke der Feststellung, inwieweit sich Veränderungen am Zustand der auf dem Grundstück der Klägerin stehenden Bauwerke ergeben haben, eine Begehung des Grundstücks der Klägerin durch den Bausachverständigen D statt. Dieser erstellte am 14.8.2008 ein weiteres Begehungsprotokoll. Ein Vertreter der Beklagtenseite war bei der Begehung nicht zugegen. In dem oben genannten Begehungsprotokoll nahm der Sachverständige eine Kostenschätzung vor, in der er die für die Beseitigung der Beanstandungen ergebenden Kosten auf ca. 3.054,83 € brutto beziffert. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das Begehungsprotokoll verwiesen. (vgl. Blätter 75 ff. der Akte)	18
Die Beklagte zu 2) bot der Klägerin in der Folgezeit mehrfach an, für die festgestellten Beanstandungen einzustehen. Sämtliche durch die Beklagte zu 2) aufgezeigten Lösungswege wurden jedoch von der Klägerin abgelehnt.	19
Zudem erließ die Klägerin durch ihre Prozessbevollmächtigten ein Schreiben vom 27.4.2009 an die Beklagten zu 1), zu 2) und zu 3). Hierin heißt es unter anderem:	20
„In vorbezeichneter Angelegenheit erklären wir aus äußerster anwaltlicher Vorsorge die Anfechtung der am 6.7.2005 von unserer Mandantin unterzeichneten (...) Erklärung wegen	21

arglistiger Täuschung und wegen Irrtums.“

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das Schreiben vom 27.4.2009 verwiesen. (vgl Blatt 32 der Akte) 22

Die Klägerin beziffert die Kosten für die außergerichtliche anwaltliche Tätigkeit mit 2.696,54 €. Wegen der Berechnung dieser Kosten wird auf die Klageschrift vom 17.4.2009 verwiesen. (vgl. Blatt 6 der Akte) 23

Die Klägerin behauptet, die durch die Beklagte zu 2) in das Grundstück der Klägerin eingelassenen Bodennägel seien dort reihenweise, mit einem Abstand von 1,5 m eingebracht worden. Es handele sich um weit mehr als 30 Nägel, von denen jeweils drei übereinander lägen und eine Länge zwischen 7 und 8 m hätten. Diese befänden sich direkt unter dem Terrassenbereich und damit auf ihrem Grundstück. Dort verteilten sich die Nägel auf einer Fläche von mindestens 105 m², die Grenzlinie betrage 15 m. Die Nägel seien auch an weiteren als den vermeintlich vereinbarten Stellen eingebracht worden. Die Nägel seien nicht so eingebracht worden wie auf dem Plan, der der von der Klägerin unterzeichneten Erklärung beigelegt sei. So seien die Nägel nicht in der eingezeichneten geschwungenen Form, sondern unmittelbar parallel an der Grenze zum Grundstück der Klägerin in das Erdreich eingebracht worden. Die Nägel ragten tiefer in das Grundstück hinein und befänden sich auf einer größeren Fläche. Der Geschäftsführer der Beklagten zu 2) habe ihr, der Klägerin, vor der Unterzeichnung der Vereinbarung vom 6.7.2005 erklärt, die Einbringung der Erdnägel bedeute keine Beeinträchtigung des Grundstücks und Schäden am auf diesem stehenden Einfamilienhaus entstünden höchstens marginal, diese trüge aber die Beklagte zu 2) und die Erdnägel könnten ohne weiteres später wieder entfernt werden. 24

Darüber hinaus behauptet die Klägerin, der Grundstückspreis betrage 490 €/m², sodass der betroffene Grundstücksteil einen Wert von 51.450 € habe. Die Wertminderung ihres gesamten Grundstücks betrage mindestens 90.000,00 €. Ein potentieller Käufer werde nämlich wegen der „Nägelproblematik“ einen Abzug in dieser Höhe vornehmen. Darüber hinaus seien an ihrem Haus infolge der Bauarbeiten aber auch erhebliche Schäden entstanden, täglich vermehrten und vergrößerten sich die vorhandenen Risse in ihrem Haus. Die Kosten für die fach- und sachgerechte Beseitigung der Schäden an ihrem Bauwerks, die durch die Einbringung der Bodenvernagelung in ihrem Grundstück entstanden seien, belaufe sich unter Berücksichtigung von Zeitwertaspekten auf mindestens 19 000 € brutto. Hierzu stützt die Klägerin sich auf ein Feststellungsprotokoll vom 6.5.2009, welches – was insoweit unstrittig ist – von dem durch die Klägerin beauftragten Sachverständigen Herr D1 als Ergebnis einer Inaugenscheinnahme des Gebäudes am 27.4.2009 erstellt wurde. Wegen des Inhalts wird auf dieses Feststellungsprotokoll vom 6.5.2009 verwiesen. (vgl. Blätter 92 ff. der Akte) 25

Die Klägerin beantragt, 26

1. a) die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die erforderliche Stütze für den Boden ihres Grundstücks, X-Straße ..., ... F, ohne die Inanspruchnahme ihres vorgenannten Grundstücks herzustellen und die gesamte Bodenvernagelung, die von dem Grundstück X-Straße ... - ..., ... F, aus in ihr Grundstück, X-Straße ..., eingebracht wurde, auf ihrem Grundstück so zu entfernen, dass Schäden an ihrem Grundstück, X-Straße ..., und den aufstehenden Bauwerken nicht entstehen; 27

b) hilfsweise, für den Fall, dass der Klageantrag zu 1. a) abgewiesen wird, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie einen Betrag iHv 90.000 € nebst Zinsen iHv 5 28

Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie vorgerichtliche Kosten in Höhe von 2.696,54 € nebst Zinsen iHv 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen; 29

3. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 19 000 € nebst Zinsen iHv 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen; 30

4. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, ihr den weiteren Schaden zu ersetzen, der ihr durch die in den Jahren 2005 und 2006 und 2007 auf dem Grundstück X-Straße ... - ..., ... F, durchgeführten Baumaßnahmen, auch und insbesondere die dort durchgeführten Abriss-, Ausschachtungs-, Unterfangungs-, Bodenverdichtungs- und sonstigen Gründungsarbeiten, sowie die Einbringung der Bodenvernagelung in ihr Grundstück X-Straße ..., ... F, entstanden ist und noch entstehen wird. 31

Die Beklagten beantragen, 32

die Klage abzuweisen. 33

Die Beklagten behaupten, die Klägerin habe der Einbringung der Erdnägel wirksam zugestimmt. Bei dem Gespräch im Vorfeld der Vereinbarung vom 6.7.2005 habe der damalige Geschäftsführer der Beklagten zu 2), der Zeuge T, der Klägerin erläutert, dass die Befestigungsstangen nicht schlechthin problemlos zu entfernen seien, sondern nur dann, wenn das Grundstück der Klägerin zukünftig bis auf das Niveau der eingebrachten Erdnägel abgetragen werden sollte. Der bildliche Teil der Vereinbarung vom 06.07.2005 beinhalte lediglich eine erste grobe zeichnerische Veranschauung, es habe sich nicht um eine abschließende Planung gehandelt, was die Klägerin gewusst habe. Letztlich habe der Plan nur „symbolischen Charakter“ gehabt. 34

Die Anker seien auch nicht direkt unter dem Terrassenbereich der Klägerin eingebracht worden, vielmehr befänden sie sich sehr tief unterhalb der Terrasse in massivem Felsboden. Es seien weitaus weniger als 30 Bodennägel verwendet worden, zudem erstreckten diese sich nicht auf den Bereich der ganzen Grenzlinie zwischen den Grundstücken, sondern beträfen lediglich einen Bereich von ca. 5 m. Die eingebrachten Bodennägel verteilten sich lediglich auf eine Fläche von 35 m². Die Entfernung der Nägel und Errichtung einer anderweitigen Sicherung der Bestandsgrenzwand seien nicht mehr möglich, ohne völlig unverhältnismäßige Kosten und Beschädigungen an dem Objekt X-Straße ... - ... zu verursachen. Bei einer nachträglichen Aufböschung dieses Grundstücks seien die unteren Etagen nicht mehr als Wohnraum nutzbar. 35

In Bezug auf die Verkleidung der Wand habe der beauftragte Architekt, E, bezüglich der Erfüllung der Abrede vom 6.7.2005 davon abgeraten, die Bestandsgrenzwand in Zink oder Schiefer zu verkleiden und vielmehr eine Holzverkleidung empfohlen habe. Er habe sich bemüht, eine Lösung zu finden, die Klägerin aber habe keine der Vorschläge akzeptiert und alle aufgezeigten Lösungsmöglichkeiten abgelehnt. 36

Die Schäden am Haus seien überwiegend nicht auf die Baumaßnahmen zurückzuführen. Das Grundstück liege in einem Bergschädengebiet, daher seien auch vor Durchführung der Baumaßnahme – unstreitig – bereits Risse in den Wänden des klägerischen Hauses vorhanden gewesen. Diese Risse hätten sich – so behaupten die Beklagten – aufgrund von Bergschäden vergrößert oder vermehrt. Ein zusätzlicher Schaden durch die Baumaßnahme 37

sei nicht eingetreten. Die von der Klägerin in diesem Zusammenhang geltend gemachten Kosten seien darüber hinaus weder angemessen, noch erforderlich.

Die Beklagte zu 3) rügt darüber hinaus ihre Passivlegitimation. Sie trägt vor, sie sei zum Zeitpunkt als die Vereinbarung vom 06.07.2005 mit der Klägerin geschlossen worden sei, nicht Eigentümerin des Grundstücks gewesen. Als sie in den Bauvertrag eingetreten sei, seien die Nägel bereits gesetzt gewesen. Sie habe den entsprechenden Auftrag hierzu nicht erteilt.

Alle Beklagten berufen sich darauf, dass das Entfernen der Nägel unzumutbar sei und die Klägerin allenfalls einen Anspruch auf Entschädigung haben könne.

Wegen des weiteren Parteivortrags wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugen T und K. Wegen des Ergebnisses wird auf die Sitzungsniederschriften vom 04.11.2009 (Blatt 224 ff der Gerichtsakte) und 21.12.2009 (Blatt 263 ff der Gerichtsakte) verwiesen.

Das Gericht hat ferner Beweis erhoben durch Einholung von Sachverständigengutachten. Wegen des Ergebnisses wird verwiesen auf das Gutachten des Sachverständigen K1 vom 30.07.2011, die schriftliche Ergänzung hierzu vom 18.01.2013, die mündliche Erläuterung gemäß Sitzungsprotokoll vom 03.07.2013 (Blatt 864 ff der Gerichtsakte) und auf das Gutachten des Sachverständigen X2 vom 19.06.2012, das dieser in der mündlichen Verhandlung vom 03.07.2013 ebenfalls erläutert hat.

Die Parteien haben sich mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt. Der Zeitpunkt, bis zu dem Schriftsätze gewechselt werden dürfen, ist auf den 15.03.2014 festgesetzt worden.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nur zum Teil begründet.

Ansprüche gegen die Beklagte zu 1)

Die Klägerin hat gegen die Beklagte zu 1) einen Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung für die Wertminderung des Grundstücks in Höhe von 25.700,00 € aus dem Gesichtspunkt des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs i.V.m. § 1004 I BGB. Eine Entfernung der Erdnägel kann sie hingegen nicht verlangen.

Die Voraussetzungen des § 1004 I BGB sind erfüllt, die Beklagte zu 1) haftet als Zustandsstörerin. Durch Einbringung der Nägel in das Erdreich unter dem Grundstück der Klägerin ist deren Eigentum verletzt worden. Gemäß § 905 BGB erstreckt sich das Eigentum am Grundstück auch auf den Erdkörper unter der Erdoberfläche. Infolge der schrägen Einbringung der 7 bis 8 m langen Nägel reichen diese 4 bis 8 m tief in den Erdboden unter dem Haus der Klägerin hinein. Dies ergibt sich aus dem Gutachten vom 30.07.2011.

Die Störung des Eigentums der Klägerin geht vom Grundstück der Beklagten zu 1) aus. Denn die Nägel dienen dazu, den Hang abzufangen und die Bebauung des Grundstücks der Beklagten zu 1) in der jetzt vorgenommenen Art und Weise sicherzustellen. Damit ist letztlich der Zustand des Beklagtengrundstücks für die Störung des Klägergrundstücks ursächlich. Dies begründet nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH NJW 1989,

2541) die Zustandshaftung des Eigentümers, und zwar unabhängig davon, ob der beeinträchtigende Zustand von seinem Rechtsvorgänger herbeigeführt wurde. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 01.04.2011 (NJW-RR 2011, 739) steht dieser rechtlichen Wertung nicht entgegen. Zwar führt der Bundesgerichtshof aus, dass die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks wenigstens mittelbar auf den Willen des Eigentümers oder Besitzers zurückgehen müsse. Ob dies der Fall ist, könne nur in wertender Betrachtung festgestellt werden, wobei es auch darauf ankomme, wer Einfluss auf die Nutzung des Grundstücks nehmen könne. Zum einen ist festzustellen, dass der Bundesgerichtshof sich in der zitierten Entscheidung mit der Beeinträchtigung durch Immissionen beschäftigt hat, so dass die Rechtsausführungen auf den hiesigen Fall nicht unmittelbar übertragbar sind, zum anderen wird die Nutzung des Grundstücks gerade durch die Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt, so dass es auch nach dieser Rechtsprechung angemessen erscheint, auch der Beklagten zu 1) eine Verantwortung für die Störung des Eigentums der Klägerin aufzuerlegen.	
Die Klägerin trifft auch keine Duldungspflicht.	50
Gemäß § 909 BGB darf ein Grundstück nicht in der Weise vertieft werden, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, dass für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist. Die Beklagte zu 2) hat das Grundstück X-Straße ... - ... in einer unter § 909 BGB fallenden Weise vertieft.	51
Der Bundesgerichtshof hat in seiner grundlegenden Entscheidung vom 02.12.1993 (BGH NJW 1994, 739, 740) dazu ausgeführt:	52
„Die erforderliche Befestigung des Nachbargrundstücks muss im Prinzip auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Der Nachbar kann die –auch zeitweise– Befestigung in seinem Grundstück nach §§ 905, Satz 1, 903 BGB grundsätzlich verbieten. Dies gilt nach Auffassung des Senats ohne Einschränkung dann, wenn das Nachbargrundstück zur Befestigung auf Dauer in Anspruch genommen wird, also ohne diese Befestigung die erforderliche Stütze nicht vorhanden wäre.“	53
Dem schließt die Kammer sich an. In der vorliegenden Situation wird das Grundstück der Klägerin durch Einbringung der Erdnägel dauerhaft in Anspruch genommen, eine Duldungspflicht dieser Maßnahme ist nach der oben zitierten Rechtsprechung grundsätzlich nicht gegeben.	54
Die Duldungspflicht ergibt sich auch nicht aus der Vereinbarung vom 6.7.2005. Es kann dahinstehen, ob die Klägerin die Vereinbarung wirksam angefochten hat oder ob sie berechtigt war, davon zurückzutreten. Denn die Beklagten können sich auf die Vereinbarung schon deshalb nicht berufen, weil die Nägel anders gesetzt wurden als in der Skizze zur Vereinbarung dargelegt. Dies steht fest aufgrund des überzeugenden Gutachtens des Sachverständigen K. Dieser hat nämlich ausgeführt, der Abstand der Spritzbetonwand zur Grundstücksgrenze sei auf 0,5 m reduziert worden, der geschwungene Verlauf der Böschungsoberkante sei nicht hergestellt worden, die Länge der Erdnägel sei vergrößert, die in Anspruch genommene projizierte Grundfläche betrage statt 25 qm 102 qm. Es seien 33 Nägel gesetzt worden.	55
Mit einer derartigen massiven Abweichung musste die Klägerin nicht rechnen. Selbst wenn der Vereinbarung kein verbindlicher Ausführungsplan beigelegt war, so konnte die Klägerin darauf vertrauen, dass nicht längere Nägel gesetzt werden und die Position der Nägel laut der Skizze in etwa eingehalten wird. Beides ist nicht der Fall. Damit ist die gesamte	56

Zustimmung der Klägerin hinfällig.

Gemäß § 1004 BGB hat die Klägerin grundsätzlich einen Anspruch auf Entfernung der Nägel. Die Beklagten sind aber nach Überzeugung des Gerichts gemäß § 275 Abs.2 BGB berechtigt, die Entfernung wegen Unzumutbarkeit zu verweigern. 57

§ 275 BGB findet auf alle Leistungspflichten Anwendung, auch auf solche aus § 1004 BGB (OLG Hamm, Urteil vom 18.12.2008, 5 U 104/08). Nach der Rechtsprechung des OLG Hamm setzt § 275 Abs.2 BGB voraus, dass die Leistung einen Aufwand verlangt, der nach Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zum Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Zum Leistungsinteresse führt das Oberlandesgericht in der oben zitierten Entscheidung aus: 58

„Beim Leistungsinteresse des Gläubigers geht es um sein Interesse an dem Erhalt der Leistung in Natur. Dabei ist auf die individuelle Situation des Gläubigers abzustellen (vgl. MüKo-Emmerich, BGB, § 275 Rn 78). Auch beim Ausbleiben der Leistung drohende Schäden, insbesondere Schadensersatzverpflichtungen gegenüber Dritten, bestimmen das Gläubigerinteresse (vgl. Erman-Westermann, BGB, § 275 Rn 25; Staudinger-Löwisch, BGB-Neubearbeitung 2004, § 275 Rn 77). Maßgeblich ist das Leistungsinteresse im Zeitpunkt der Fälligkeit; dies ist der Zeitpunkt, in denen der Gläubiger die Leistung zu bekommen hat (vgl. MüKo-Emmerich, BGB, § 275 Rn 80).“ 59

Legt man diese Grundsätze zugrunde so gilt Folgendes: Die Klägerin hat derzeit kein erkennbares Interesse an der Entfernung der Nägel. Nach dem auch insoweit überzeugenden Gutachten des Sachverständigen K ist das Entfernen der Erdnägel ohne oberflächigen Eingriff in den Verankerungsbereich baupraktisch unüblich. Wenn man die Erdnägel ausbohrt, bestünde die Gefahr, dass zusätzliche Verformungen unterhalb des Gebäudes der Klägerin auftreten. Hieraus ergibt sich bereits, dass ein Entfernen der Nägel für die Klägerin nur dann sinnvoll ist, wenn das Grundstück neu bebaut werden soll. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt (Fälligkeit der Leistung) nicht der Fall. Nimmt man hinzu, dass der Sachverständige unter Ziffer 6.4 seines Gutachtens darlegt, dass das Grundstück trotz der Nägel mit relativ geringem Mehraufwand neu bebaut werden könnte und ein Verbleib von Teilen der Nägel im Untergrund für die Nutzung keine Behinderung darstelle, so wird deutlich, dass – objektiv betrachtet - nur ein sehr geringes Leistungsinteresse der Klägerin bestehen kann. Nimmt man allerdings den von den Beklagten zu betreibenden Aufwand verbunden mit der Gefahr, dass sie für weitere Schäden am klägerischen Gebäude eintreten müssen, so kann letztlich kein Zweifel bestehen, dass die Voraussetzungen des § 275 Abs.2 BGB vorliegen. 60

Kann der Anspruch aus § 1004 nicht erfolgreich geltend gemacht werden, so steht der Klägerin aber ein (verschuldensunabhängiger) Ausgleichs-/ Entschädigungsanspruch zu (vgl. Palandt, BGB, 73.Auflage, § 1004 Rdn.49, § 906 Rdn.37). Dieser bemisst sich in erster Linie danach, welchen Wertverlust das klägerische Grundstück durch das schädigende Ereignis erlitten hat. 61

Das Gericht geht nach dem Gutachten des Sachverständigen X2 und den ergänzenden Erläuterungen beider Sachverständiger in der mündlichen Verhandlung vom 03.07.2013 davon aus, dass eine Wertminderung zum jetzigen Zeitpunkt von mindestens 25.700,00 € besteht, § 287 ZPO. Der Sachverständige X2 hat ausgeführt, dass er im Falle einer Neubebauung einen Wertverlust von 25.700 € sehe. Dieser setzt sich zusammen aus den Kosten für die Entfernung der Nägel und einem Zuschlag, den ein Erwerber für hiermit verbundene Risiken und Unwägbarkeiten voraussichtlich machen würde. Dies erscheint dem Gericht plausibel und nachvollziehbar. Allerdings ist dem Sachverständigen aus 62

Rechtsgründen insoweit nicht zu folgen, als er unterstellt, dass ein Erwerber das Haus frühestens im Jahr 2032 abreißen würde und daher eine Abzinsung des Betrages vorzunehmen sei. Diese Betrachtungsweise widerspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Schadensersatz. Danach setzt ein Schaden wegen Wertminderung eines Grundstücks weder einen Verkauf des Grundstücks noch eine Absicht hierzu voraus (BGH, NJW 1997, 2595). Der Schaden kann abstrakt berechnet werden. Dann aber kann auch nicht unterstellt werden, dass ein Erwerber so kalkuliert, dass er das Haus zunächst weiter nutzen möchte und erst später mit der „Nägelproblematik“ befasst wird. Ein Abzinsen des für eine Wertminderung anzusetzenden Betrages kommt nicht in Betracht. Hinzu kommt, dass in der mündlichen Verhandlung vom Sachverständigen K1 noch einmal klargestellt wurde, dass sich die Spritzbetonwand, die zusammen mit den Nägeln entfernt werden müsste, auf dem Grundstück der Beklagten zu 1) befindet. Die Beklagte hat sich nicht bereit erklärt, der Klägerin eine grundbuchlich gesicherte Zustimmung zur Entfernung der Spritzbetonschale im Falle einer Bebauung zukommen zu lassen. Auch dieses Risiko, nämlich die zwangsweise Inanspruchnahme der Beklagten zu 1) auf Duldung der Entfernung muss die Klägerin einem potentiellen Käufer offenlegen. Auch dies verschafft dem Käufer eine Möglichkeit, den Preis herunterzuhandeln.

Ein höherer Wertverlust ist nicht bewiesen. Insbesondere ist es nach den Gutachten beider Sachverständiger nicht so, dass der Grundstücksbereich, in dem sich die Nägel befinden, einer Nutzung völlig entzogen ist. 63

Weitergehende Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte zu 1) (Erstattung von Anwaltskosten, Schadensersatz wegen Rissbildung, Feststellungsantrag) bestehen nicht. Denn hierfür wäre ein Verschulden der Beklagten zu 1) erforderlich, welches nicht erkennbar ist. Wie ausgeführt haftet die Beklagte zu 1) lediglich als Zustandsstörerin, für die Durchführung der Baumaßnahme ist sie nicht verantwortlich. 64

Ansprüche gegen die Beklagte zu 2) 65

Die Beklagte zu 2) ist der Klägerin gemäß § 823 Abs.1, 831, 1004 Abs.1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Denn sie hat durch das Einbringen der Erdnägel in das Grundstück der Klägerin den objektiven Tatbestand des § 823 I BGB verletzt, außerdem haftet sie als Handlungsstörerin. Durch die Baumaßnahme hat sie das Eigentum der Klägerin verletzt. Dies geschah rechtswidrig, denn eine wirksame Einwilligung der Klägerin in die Verletzungshandlung lag nicht vor. Diesbezüglich wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Grundsätzlich ist der Zustand herzustellen, der ohne den Eingriff in das Eigentum der Klägerin bestehen würde, d.h., die Nägel müssten entfernt werden. 66

Allerdings ist der Anspruch nicht durchsetzbar, weil auch die Beklagte zu 2) sich auf die Einrede des § 275 II BGB beruft und diese nach den obigen Ausführungen durchgreift. Die Klägerin kann damit gemäß § 251 Abs.1 BGB nur Geldersatz beanspruchen. Die Wertminderung beträgt 25.700,00 €. Auf obige Ausführungen wird verwiesen. 67

Die Beklagten zu 1) und 2) haften insoweit gemäß § 421 BGB für den Wertverlust des Grundstücks als Gesamtschuldner. 68

Die Klägerin hat gegen die Beklagte zu 2) auch einen Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Anwaltskosten gemäß § 823 I BGB. Zum Schaden zählen auch diejenigen Kosten, die aufgrund einer durch die Pflichtverletzung ausgelösten angemessenen Rechtsverfolgung angefallen sind. Darunter fallen auch die Rechtsverfolgungskosten für die außergerichtliche Anwaltstätigkeit. Allerdings besteht der Anspruch nur in Höhe von 1.196,43 69

€. Anzusetzen ist nämlich eine mittlere Geschäftsgebühr von 1,3 nach einem Wert bis 30.000 €. Nach dem oben Ausgeführten bestehen Ansprüche der Klägerin nur in dieser Größenordnung. Zuzüglich Auslagenpauschale und Mehrwertsteuer ergibt sich der zugesprochenen Betrag.

Schließlich hat die Klägerin gegen die Beklagte zu 2) einen Anspruch auf Zahlung von Sanierungskosten in Höhe von (derzeit) mindestens 2.600,00 € netto. Der Anspruch ergibt sich aus der Zusage der Beklagten zu 2), die der Klägerin vor Beginn der Baumaßnahme gegeben wurde, und im Übrigen aus § 823 Abs.1 BGB. 70

Das Gericht ist davon überzeugt, dass das Gebäude der Klägerin (auch) infolge der Baumaßnahme einen Schaden erlitten hat. Es ist allerdings fraglich und letztlich ungeklärt, in welcher Höhe dies der Fall ist. Der Sachverständige K1 hat hierzu in seinem ersten Gutachten ausgeführt, dass ein Einbringen von Erdnägeln erfahrungsgemäß zu Setzungen führt. Ein Setzungseinfluss aus der Bohrlochherstellung sei plausibel, es könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verdichtungsvibration hierzu mit beigetragen habe. Auch hätten die Schäden am Gebäude der Klägerin nach Abschluss der Bauarbeiten zugenommen. Allerdings lasse sich zur Zeit nicht zuverlässig feststellen, ob die Risse auch auf anders verursachten Setzungen beruhten. Ohne die Baumaßnahme wäre der Schadensumfang allerdings wahrscheinlich langsamer entstanden und geringer. Auch in dem zweiten Gutachten führt der Sachverständige aus, dass eine Vergrößerung der Schäden durch die Baumaßnahme „plausibel“ sei, er sieht sich aber nach wie vor nicht in der Lage, hierzu konkretere Angaben zu machen. Das Gericht schätzt den derzeit feststellbaren Mindestschaden der Klägerin ausgehend hiervon auf netto 2.600,00 €, und zwar in Anlehnung an das zeitnah nach Abschluss der Baumaßnahme eingeholte Protokoll des Bausachverständigen D vom 14.08.2008. Das Ergebnis ist von der Beklagten zu 2) vorprozessual bereits akzeptiert worden, hieran muss sie sich festhalten lassen. Da die Klägerin die Schäden bislang nicht hat reparieren lassen, kann sie nur den Nettobetrag verlangen. Hinsichtlich weiterer Schäden, die sich möglicherweise bei der weiteren Beobachtung des Grundstücks herausstellen, ist die Klägerin durch den Feststellungsantrag abgesichert. 71

Der Feststellungsantrag (Antrag zu 4) ist zulässig und in Bezug auf die Beklagte zu 2) auch begründet. Die Klägerin besitzt auch ein Feststellungsinteresse. Dies ergibt sich allein daraus, dass die Gefahr einer Verjährung besteht. 72

Die Schadensfeststellung und –entwicklung sind nicht abgeschlossen. Der Sachverständige führt in seinem zweiten Gutachten aus, dass er eine Folgemessung empfehle, um eine zeitverzögerte Auswirkung der Verschiebung der Nagelwand im Bereich zweier Messpunkte zu prüfen. Möglicherweise werden sich danach konkretere Aussagen tätigen lassen. 73

Soweit Zinsen gegen die Beklagten zu 1) und 2) zugesprochen wurden, ergibt der Anspruch aus § 291 BGB. 74

Ansprüche gegen die Beklagte zu 3) 75

Im Hinblick auf die Beklagte zu 3) ist die Klage unbegründet. Die Klägerin hat gegen diese weder Ansprüche gemäß § 1004 BGB, noch aus §§ 823 Abs.1, 831 BGB. 76

Denn die Beklagte zu 3) ist erst Eigentümerin des Grundstücks und Bauherrin geworden, nachdem die Nägel bereits gesetzt waren. Sie hat weder Anweisungen hierzu gegeben, noch die Durchführung des Eingriffs in das Eigentum anderweitig beeinflusst oder genehmigt. 77

Damit ist die Beklagte zu 3) weder Handlungs- noch Zustandsstörerin. Soweit sie in einen Bauvertrag eingetreten ist, begründet dies keine rückwirkenden Ansprüche für die Klägerin, weil die Übernahme von Pflichten aus einem bestehenden Bauvertrag kein Vertrag zugunsten Dritter ist. Soweit die Beklagte zu 3) heute noch Eigentum an einigen Wohnungen besitzt, ist sie im Rahmen der Klage gegen die Beklagte zu 1) bereits in Anspruch genommen worden. Für eine weitere Klage gegen einzelne Miteigentümer besteht kein Rechtsschutzinteresse.

Nach dem Gutachten des Sachverständigen K1 steht fest, dass ein frühzeitiges Entfernen der Nägel keinen Einfluss auf die Schadensentwicklung gehabt hätte. Selbst wenn die Beklagte zu 3) damit bei Eintritt in den Bauvertrag die „Nägelproblematik“ erkannt und eine sofortige Entfernung und Umplanung veranlasst hätte, so hätte sich an dem Schaden für das Haus der Klägerin nichts geändert. 78

Auch der Feststellungsantrag ist unbegründet, weil es an einem Verschulden der Beklagten zu 3) fehlt. 79

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92, 709 ZPO. 80