

## SCHADENSERSATZ FÜR EIN GRUNDSTÜCKSBESTANDTEIL

Michael Peus



*OLG Zweibrücken, Urteil vom 10.4.2019 — Aktenzeichen: 1 U 101/17*

Das OLG Zweibrücken führt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Schadensersatz wegen Beeinträchtigungen wesentlicher Bestandteile (§ 94 BGB) eines Grundstücks konsequent fort.

Nachdem der BGH im Urteil vom 27.01.2006, Az. V ZR 46/05, für Gehölz als wesentlichen Bestandteil eines Grundstücks nach § 94 BGB entschieden hat, dass es keine eigenen Rechte haben kann (§ 93 BGB) und der BGH für die Berechnung eines Schadens daher auf die Wertminderung des Grundstücks abgestellt hat (so auch BGH im Urteil vom 25.01.2013, Az. V ZR 222/12), hat sich das OLG Zweibrücken nun mit dem Schadensersatzanspruch für eine aus einem Gebäude entfernte Theke auseinandergesetzt.

### **Leitsatz**

Ein Grundstückseigentümer hat keinen Anspruch auf Ersatz der Wiederherstellungskosten bei Beschädigung eines Grundstücksbestandteils (hier eingebaute Verkaufstheke), sondern nur der Wertminderung des Grundstücks. (amtlicher Leitsatz)

### **Sachverhalt**

Eine Vermieterin verlangte Schadensersatz, nachdem eine fest eingebaute Theke durch den Insolvenzverwalter der Mieterin aus dem vermieteten Gebäude entfernt und für 30 EUR veräußert wurde. Diese 30 EUR hat die Vermieterin bereits von dem Insolvenzverwalter erhalten.

Das Landgericht Zweibrücken hatte erstinstanzlich der Vermieterin Schadensersatz in Höhe der fiktiv berechneten Wiederherstellungskosten (2.547,79 EUR)

zugesprochen.

### **Entscheidung**

Das OLG Zweibrücken hob die erstinstanzliche Entscheidung auf.

Nach der Differenzhypothese ist der Schaden gemäß § 249 BGB durch einen Vergleich zwischen der tatsächlichen Vermögenslage nach dem haftungsbegründenden Ereignis einerseits und der hypothetischen Vermögenslage ohne Schadensereignis andererseits zu berechnen.

Bei der fest eingebauten Theke handelte es sich um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks nach § 94 BGB, weil sie fest eingebaut war, so dass sie nicht ohne erhebliche Beschädigung aus dem Gebäude entfernt werden konnte. Weil die Verkaufstheke Bestandteil des Grundstücks war, konnte sie nicht „Gegenstand eigener Rechte“ sein (§ 93 BGB).

Deshalb wurde der Schaden der Vermieterin grundstücksbezogen berechnet. Entscheidend war die Differenz des „Verkehrs- bzw. Mietwerts der Räumlichkeiten“ vor und nach dem Abbau der Theke. Es sei — so das OLG — offensichtlich, dass der Theke wertmäßig bei der Bestimmung des Verkehrs- bzw. Mietwertes der Räumlichkeiten kein messbarer Wert zukomme und deshalb die gezahlten 30 EUR ausreichen.

**SCHLÜNDER** | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland  
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail [hamm@schluender.info](mailto:hamm@schluender.info)