

7 Eigentum an vom Mieter angepflanzter Thujahecke

BGB §§ 535 I 2, 539 II, 823 I, 946, 951, 93 bis 95

1. Die grundsätzlich zu Gunsten des Mieters bestehende Vermutung, dass die Verbindung von ihm eingebrachter Anlagen regelmäßig nur zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt, kann für Pflanzen nicht uneingeschränkt angewandt werden, falls diese nach einigen Jahren nicht mehr ohne Schwierigkeiten und Risiken für ihren Bestand zu entfernen sind.
2. Namentlich solche Anpflanzungen seitens des Mieters, die grundstücksbezogen erfolgen (hier: Sichtschutzhecke), werden mit ihrem Einbringen in Grund und Boden – dann auch mit Erhaltungslast des Vermieters – wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Gleiches gilt für ausgesäten Rasen und Bodendecker. (Leitsatz 2 von der Redaktion)

LG Detmold, Urteil vom 26.3.2014 – 10 S 218/12

Zum Sachverhalt

Der Kl. hat als früherer Mieter gegen den Bekl. als seinen Vermieter einen Schadensersatzanspruch wegen einer angeblichen Beschädigung der Thujahecke auf dem vormals von ihm gemieteten Grundstück verlangt.

Die Klage hatte in beiden Instanzen keinen Erfolg.

Aus den Gründen

II. Der einzig in Betracht kommende Anspruch aus § 823 BGB besteht nicht.

a) Das Eigentum des Kl. an der Hecke ist nicht verletzt worden, denn die Hecke stand zum Zeitpunkt der angeblichen Schädigungshandlung nicht in seinem Eigentum. Das AG ist im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen, dass die Thujapflanzen mit dem Einpflanzen wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§§ 93, 94 I 2 BGB) geworden und damit in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergegangen sind (§ 946 BGB). Der Kl. kann nicht beweisen, dass die Pflanzen nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden worden und dadurch als so genannte Scheinbestandteile des Grundstücks (§ 95 BGB) in seinem Eigentum verblieben wären:

aa) Für die Frage, ob eine mit einem Grundstück verbundene Sache dessen wesentlicher Bestandteil oder nur ein Scheinbestandteil wird, kommt es entscheidend auf den Willen desjenigen an, der die Verbindung mit dem Grundstück hergestellt hat. Maßgeblich ist insofern der Zeitpunkt, in dem die Verbindung hergestellt wurde (vgl. *Palandt/Ellenberger*, BGB, 73. Aufl. 2014, § 95 Rn. 2).

bb) Die grundsätzlich zu Gunsten eines Mieters bestehende Vermutung, dass die Verbindung von ihm eingebrachter Anlagen regelmäßig nur zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt, kann für Pflanzen nicht uneingeschränkt angewandt werden, da diese nach einigen Jahren nicht mehr ohne Schwierigkeiten und Risiken für ihren Bestand zu entfernen sind. Das Umpflanzen von Gehölzen ist dann nur mit großem Aufwand und von einem Fachmann durchführbar und birgt auch dann noch das Risiko, dass sie am neuen Standort nicht wieder anwachsen (*OLG Düsseldorf*, NJW-RR 1999, 160).

cc) Nach der persönlichen Anhörung des Kl. im Kammertermin am 12.3.2014 spricht nichts dafür, dass die Pflanzen Scheinbestandteile gewesen wären. Der Kl. hat keine Umstände genannt, die darauf hindeuten würden, dass die Verbindung mit dem Grundstück nur eine vorübergehende sein sollte, und auch keine konkreten Aussagen über seine innere Willensrichtung im Zeitpunkt des Anpflanzens gemacht. Gegen einen vorübergehenden Zweck spricht allerdings, dass er die Hecke in unmittelbarem Zusammenhang mit den ebenfalls von ihm gepflanzten Bodendeckern und dem von ihm gesäten Rasen genannt hat, die jeweils unstreitig wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind. Zudem hat er angegeben, die Hecke habe insbesondere dem Sichtschutz dienen sollen. Dies stellt einen auf das konkrete Grundstück bezogenen Zweck dar, der dagegen spricht, dass der Kl. eine spätere Entfernung der Hecke beabsichtigte.

b) Ob auf Grund eines Verhaltens des Bekl. eine Verletzung des Besitzes des Kl. an der Hecke erfolgte, braucht nicht geklärt zu werden. Der Kl. weist zwar zu Recht darauf hin, dass auch der berechtigte Besitz als sonstiges Recht iSd § 823 I BGB geschützt ist. Dem Kl. ist aber, weil das Mietverhältnis über das Grundstück inzwischen beendet ist und er in der Zwischenzeit keine Aufwendungen zur Beseitigung der Beschädigungen an der Hecke getroffen hat, jedenfalls kein Schaden entstanden.

aa) Ein Schaden besteht auch nicht unter dem Gesichtspunkt, dass der Kl. von seinem früheren Vermieter für die Überlassung der beschädigten Hecke nur eine geringere Ausgleichszahlung erhalten würde als für eine unbeschädigte Hecke. Insofern kommt es nicht darauf an, ob man zur Begründung einer vom Vermieter zu zahlenden Vergütung auf einen Verzicht des Kl. auf sein Wegnahmerecht aus § 539 II BGB oder auf einen Anspruch wegen des mit der Verbindung der Pflanzen mit dem Grundstück eingetretenen Eigentumsverlustes des Kl. (§§ 946, 951 BGB) abstellt. Denn im Innenverhältnis zwischen dem Kl. und seinem früheren Vermieter war letzterer während der Mietzeit gem. § 535 I 2 BGB zur Erhaltung der Mietsache – und damit auch der Hecke – verpflichtet, so dass eine Verschlechterung der Hecke nicht zu einer Verminderung des klägerischen Anspruchs führen würde.

bb) Die für die Erstellung des Kostenvoranschlags geltend gemachten Kosten stellen keinen ersatzfähigen Schaden dar, weil ein solcher Kostenvoranschlag im Zweifel nicht zu vergüten ist (§ 632 III BGB) und der Kl. nicht darlegt, wieso es zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlich gewesen sein sollte, eine diesbezügliche Zahlungsverpflichtung einzugehen.

Anmerkung der Redaktion

In der zitierten Entscheidung *OLG Düsseldorf*, NJW-RR 1999, 160, ging es in der Sache um 30 Jahre alte Rhododendronsträucher des Mieters. – Zur Verstümmelung einer Thujahecke und zur Berechnung der Wertminderung des Grundstücks nach der „Methode Koch“ s. *BGHZ* 196, 111 = *NZM* 2013, 282. ■