LG Amberg, Endurteil v. 08.12.2025 – 22 O 800/24

Titel:

Schadensersatzanspruch des Eigentümers gegen den Nießbraucher wegen Substanzschäden

Normenkette:

BGB § 1041, § 1051

Leitsätze:

1. Schäden, die lediglich das Nutzungsrecht des Nießbrauchers beeinträchtigen, begründen während des Bestehens des Nießbrauchsrechts keinen ersatzfähigen Anspruch des Eigentümers. Ein Anspruch entsteht erst mit Rückgabe der Sache. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine vertragliche Kostentragungsregelung für Ausbesserungen und Erneuerungen begründet keine Verpflichtung des Nießbrauchers zur Vornahme solcher Maßnahmen über die gewöhnliche Unterhaltung hinaus, sondern regelt lediglich die Kostenlast. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nießbrauch, Schadensersatz, Erhaltungspflicht, Substanzschaden, Darlegungs- und Beweislast, Kostentragungsregel, Sicherheitsleistung, Eigentümer

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist für die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um Schadensersatzansprüche aus einer Nießbrauchsvereinbarung vom 18.09.2007 für das Haus mit der Anschrift F. W. 2, O..

2
Die Klägerin war Eigentümerin des Anwesens F. W. 2, O.. Die Beklagte bewohnte dieses Anwesen auf Grund eines Nießbrauchrechtes, entstanden zum 10.11.2021 mit dem Tode ihres Ehemannes R. H.. In der notariellen Vereinbarung vom 18.09.2007 des Notars H. W., war für die Beklagte ein bedingter Nießbrauch für den Fall des Ablebens des Herrn R. H. unter IV b vereinbart worden.

3
Die Klägerin behauptet, bei dem Anwesen F. W. 2 bestehe ein erheblicher Instandhaltungsrückstau. Für die Sanierung falle ein Kostenvolumen von 99.550,00 € an. Die geschuldeten Sanierungsarbeiten würden sich auf die grundsätzliche Funktionstüchtigkeit im Sinne der Erhaltung der Bausubstanz beziehen.

4
Die Klägerin meint, die Beklagte sei verpflichtet alle Kosten für Ausbesserung und Erneuerung am Anwesen F. W. 2 zu tragen, auch wenn diese über die gewöhnliche Unterhaltung der Sache hinausgehen. Mit Entstehung des Nießbrauchsanspruchs der Beklagten seien die Sanierungsarbeiten in Form von Unterhaltungsmaßnahmen fällig. Die Beklagte sei auch zur Vornahme der übrigen Sanierungsarbeiten entsprechend der Kostenschätzung vom 22.07.2024 aus vertraglichen Gründen verpflichtet, da ihre Unterhaltungsverpflichtung über den gewöhnlichen Unterhalt des Anwesens F. W. 2 hinausgehe. Die geltend gemachte Unterhaltungsverpflichtung ergebe sich auch aus § 1036 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 1041. Es bestehe ein Schadensersatzanspruch aus § 280 BGB. Die Beklagte sei verpflichtet, für

Ausbesserung und Erneuerung des Nießbrauchobjektes fortwährend Sorge zu tragen, um einen Zustand zu erhalten, der über den gewöhnlichen Unterhalt hinausgehe.

5
Die Klägerin beantragt

1. Die Beklagte wird verurteilt an die Klägerin 10.000,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.08.2024 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, die bei den Rechtsanwälten S. und B. angefallenen außergerichtlichen Kosten in Höhe von 973,66 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 20.08.2024 zu bezahlen.

Hilfsweise beantragt die Klägerin:

Die Beklagte wird verurteilt, Sicherheitsleistung im Sinne des § § 1051, 232 BGB in Höhe von 10.000,00 € zu erbringen.

6
Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

7
Die Beklagte behauptet, sie nehme alle erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen vor, um das Haus in dem Zustand zu erhalten, in dem sie es 2021 übernommen habe, und womöglich zu verbessern.

8
Die Beklagte meint, die Beklagte habe den wirtschaftlichen Bestand des Wohnhauses so zu erhalten, wie er am 10.11.2021 bestanden habe, Reparaturrückstände seien von ihr nicht aufzuholen. Ein Schadensersatzanspruch erst bei Rückgabe der Sache an den Eigentümer. Rechte des Eigentümers während der Dauer des Nießbrauchs bestünden nur in dem Ausnahmefall des § 1044 BGB. Der Eigentümer könne in diesem Fall weder auf Vornahme von Ausbesserungen und Erneuerungen oder gar auf Zahlung von Schadensersatz klagen, sondern nur auf Duldung der Vornahme von Ausbesserungen und Erneuerungen. Zahlungsansprüche könnten sich erst nach Durchführung derartiger Arbeiten aufgrund des § 1041 BGB bzw. der ihn ergänzenden Vertragsabrede ergeben.

9
Im Übrigen wird vollumfänglich auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll zu der mündlichen Verhandlung am 08.12.2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

10
Die zulässige Klage ist unbegründet.

11
I. Die Klage ist zulässig.

12
Das Landgericht Amberg ist nach § 1 ZPO, §§ 71 Abs. 1, 23 Nr. 1 GVG sachlich und nach §§ 12, 13, ZPO örtlich zuständig.

13
II. Die Klage ist unbegründet.

14
Die Klägerin hat gegen die Beklagte den geltend gemachten Schadensersatzanspruch nicht.

15
Zwar besteht mit dem Nießbrauchsrecht, zwischen den Parteien ein Schuldverhältnis, aus welchem sich grundsätzlich Schadensersatzansprüche gem. § 280 Abs. 1 BGB ergeben können. Verstößt der

Nießbraucher gegen die Erhaltungspflicht aus § 1041, haftet er nach allgemeinen Regeln auf Schadensersatz (Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, § 1041, Rn. 10).

16
Durch die Klagepartei ist jedoch bereits kein ersatzfähiger Schaden nicht hinreichend konkret dargelegt.

17
Ein Schaden ist „jede unfreiwillige Einbuße an materiellen und immateriellen Gütern in Folge eines bestimmten Ereignisses“ (beckonline.GROSSKOMMENTAR, Stand: 01.03.2024, § 249 Rn. 8).

18
1. Im Rahmen des Nießbrauchs steht dem Nießbrauchsberechtigten, das Recht zum Besitz an der Sache zu, § 1036 BGB. Der Nießbraucher hat für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen, § 1041 S. 1 BGB. Vor diesem Hintergrund ist lediglich ein Substanzschaden ersatzfähig.

19
2. Schäden, welche lediglich die das der Beklagten zustehende Nutzungsrecht beeinträchtigen, sind während des Bestehens des Nießbrauchsrechts keine der Klägerin ersatzfähigen Schäden. Ein insoweit möglicherweise bestehender Schadensersatzanspruch entsteht erst mit der Rückgabeverpflichtung, § 1055 BGB, da die Sache in dem Zustand zurückzugeben ist, in dem sie sich bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung befinden müsste (vgl. MüKo BGB, 9. Auflage 2023, § 1055, Rn. 4).

20
3. Bereits aus dem Wortlaut von § 1041 S. 1 BGB folgt, dass der Nießbrauchsberechtigte, die Sache zu erhalten hat. Mithin ist hier von einem zum Zeitpunkt des Erwerbs des Nießbrauchsrechts bestehenden Zustand auszugehen.

21
Von diesem Zustand ist im Hinblick auf die Unterhaltungsverpflichtung, § 1041 BGB, der Klägerin auszugehen. Er ist Ausgangspunkt für eine Feststellung eines Schadens. Insoweit ist die Klagepartei darlegungs- und beweispflichtig (BGH NJW 2009, 1810, 1813).

22
Der Kläger hat anhand der beauftragten Privatgutachten nur vorgetragen, welcher Zustand zum jeweiligen Begutachtungszeitpunkt bestanden habe.

23
Jedoch hat der Kläger bereits nicht vorgetragen, welcher Zustand zum Zeitpunkt des Erwerbs des Nießbrauchsrechts der Klägerin am 10.11.2021 bestanden hat.

24
Der Vortrag der Klagepartei, dass mit Entstehung des Nießbrauchsanspruches der Beklagten die Sanierungsarbeiten in Form von Unterhaltungsmaßnahmen, wie Beseitigung der Schimmel und Feuchtigkeitsschäden im Keller sowie die Beseitigung der Undichtigkeit am Dach zur Vornahme fällig gewesen seien, legt vielmehr sogar nahe, dass die bezeichneten Probleme bereits zum 10.11.2021 bestanden hätten. Die Beklagte Partei hat zudem vorgetragen, dass die Feuchtigkeitsschäden im Keller bereits zum 11.10.2021 bestanden hätten. Die Klagepartei hat hierauf nicht hinreichend konkret erwidert.

25
Mithin trägt die Klagepartei jedenfalls bereits nicht hinreichend konkret vor, dass und welche Schäden während der Nießbrauchszeit der Klägerin entstanden sind und damit einen ersatzfähigen Schaden darstellen.

26
Trotz richterlichen Hinweises, dass ein Schaden nicht erkennbar sei, vom 23.06.2025, sowie der Erörterung im Termin am 8.12.2025 hat die Klagepartei nicht zu einem Zustand zum 10.11.2021 vorgetragen und Beweis angeboten.

27
Die Klagepartei hat in der Klageschrift Sachverständigenbeweis für die Richtigkeit der Feststellungen des Sachverständigen B. in seinem Gutachten zur Beweissicherung mit Besichtigungstermin am 31.05.2024

sowie für die Feststellung, dass die Sanierungsarbeiten zwingend durchzuführen seien, um weitere Substanzgefährdungen zu vermeiden, angeboten. Ein Beweisangebot der Klagepartei, dass die behaupteten Schäden zum 10.11.2021 noch nicht bestanden haben, erfolgte nicht.

28
4. Ein ersatzfähiger Schaden besteht auch nicht aufgrund der Regelungen in der notariellen Urkunde vom 18.09.2007, Anlage K1, Ziff. IV a.

29
Zwar ist dort geregelt, dass die Beklagte alle Kosten für Ausbesserungen und Erneuerungen zu tragen hat, auch wenn diese über die gewöhnliche Unterhaltung der Sache hinausgehen.

30
Jedoch ist diese vertragliche Regelung nicht dahingehend auszulegen, § 133, 157 BGB, dass die Beklagte verpflichtet ist, Ausbesserungen und Erneuerungen über die gewöhnliche Unterhaltung hinaus vorzunehmen. Vielmehr handelt es sich um eine reine Kostentragungsregel.

31
III. Der Hilfsantrag ist zulässig. Der Antrag ist unter eine innerprozessuale Bedingung gestellt.

32
IV. Es besteht kein Anspruch auf eine Sicherheitsleistung, § 1055 BGB.

33
Wird durch das Verhalten des Nießbrauchers die Besorgnis einer erheblichen Verletzung der Rechte des Eigentümers begründet, so kann der Eigentümer Sicherheitsleistung verlangen, § 1051 BGB.

34
Der Anspruch auf Sicherheitsleistung soll künftige Schadensersatzansprüche absichern. Die Verpflichtung des Nießbrauchers zur Sicherheitsleistung setzt voraus, dass durch sein Verhalten die Besorgnis einer erheblichen Verletzung der Rechte des Eigentümers begründet wird. Solche Rechte sind neben dem Eigentum auch Ansprüche aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis, insbesondere der Anspruch des Eigentümers auf Rückgabe der Sache nach Beendigung des Nießbrauchs, § 1055 Abs. 1, oder sein Anspruch auf Erhaltung des Sache § 1041 S. 1 BGB (MüKo BGB, 9. Auflage 2023, § 1051, Rn. 2).

35
Vorliegend ist unklar, ob die von der Klagepartei festgestellten Schäden während der Nutzungszeit der Beklagten entstanden sind. Die insoweit darlegungs- und beweispflichtige Klägerin hat weder den Zustand der Immobilie zum Zeitpunkt des Erwerbs des Nießbrauchsrechts durch die Klägerin vorgetragen und bewiesen noch hinreichend konkret dargelegt und bewiesen, dass die Beklagte die Eigentümerrechte erheblich verletzt.

36
Mithin ist die Klagepartei hinsichtlich der Anspruchsvoraussetzungen beweisfällig.

B.

37
Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gem. § 709 ZPO.