

## Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch: Haftet der Grundstückseigentümer auch für Folgeschäden?

**Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch umfasst alle Nachteile, die sich durch die rechtswidrige und nicht abwendbare Störung ergeben. Bei einem Brand gehören dazu die Folgeschäden von Rauch, Ruß und Löschwasser – auch die Schäden am Warenbestand eines Mieters (hier: Lederwarengeschäft). (LS der Verf.)**

BGH, U. v. 1.2.2008 – V ZR 47/07 – www.bundesgerichtshof.de

**Der Fall:** Eine vom Wohnungseigentümer selbst bewohnte Wohnung gerät in Brand. Brandursache ist ein defektes Küchengerät. Durch Rauch, Ruß und Löschwasser wird das angrenzende Gebäude beschädigt, u.a. auch ein Lederwarengeschäft. An den Warenvorräten des Lederwarenhändlers entsteht ein Schaden von rd. 120.000 €. Die Versicherung des Mieters begleicht diesen Schaden und zahlt zum Ausgleich der Betriebsunterbrechung nochmals 17.000 €. Anschließend wendet sich die Versicherung an den Wohnungseigentümer und verlangt von ihm den Ersatz dieser Beträge aus übergegangenem Recht. Die Klage hat beim Landgericht keinen Erfolg, beim Oberlandesgericht jedoch Erfolg. Der Wohnungseigentümer legt Revision ein.

### § 906 BGB Zuführung unwägbarer Stoffe

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. [...]

(2) Das Gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.

### § 86 VVG Übergang von Ersatzansprüchen

(1) Steht dem Versicherungsnehmer ein Ersatzanspruch gegen einen Dritten zu, geht dieser Anspruch auf den Versicherer über, soweit der Versicherer den Schaden ersetzt. [...]

**Hintergrund:** Scheiden deliktische Ansprüche mangels Verschuldens aus, rückt der nachbarrechtliche – verschuldensunabhängige – Ausgleichsanspruch in den Mittelpunkt des Interesses, § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB. Einerseits wurde dieser Anspruch auch auf bloße Grundstücksbesitzer ausgedehnt, vgl. *BGH*, 23.2.2001 – V ZR 389/99 (im vorliegenden Fall: Mieter!). Andererseits wurden folgende Einschränkungen gefasst:

- Einwirkungen müssen von einem „anderen“ Grundstück ausgehen; zwei Mietwohnungen desselben Grundstücks fallen nicht hierunter, vgl. *BGH*, 12.12.2003 – V ZR 180/03 betr. zwei Mietwohnungen und Wasserschaden
- Der Anspruchsgegner muss „Störer“ sein, was i.d.R. nicht der Fall ist, wenn ein Dritter den Schaden verursacht, vgl. *BGH*, 27.1.2006 – V ZR 26/05 betr. Mieter als Brandverursacher.

- Der Schaden muss einen engen Bezug zum immissionsbetroffenen Grundstück haben; verneint bei vor dem Grundstück parkenden – und durch Immissionen beschädigte – Pkws, vgl. *BGH*, 18.9.1984, a.a.O. – „Kupolofen-Fall“

**Die Entscheidung:** Die Revision des Wohnungseigentümers scheidet. Der BGH gibt der Versicherung Recht. Ihr stehe aus übergegangenem Recht des Gewerbemieters (§ 86 Abs. 1 Satz 1 VVG) ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu. Ein solcher Anspruch sei gegeben, wenn von einem Grundstück rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks nicht dulden muss, aus besonderen Gründen jedoch nicht gemäß §§ 1004 Abs. 1, 862 Abs. 1 unterbinden kann (Verweis auf *BGH*, 30.5.2003 – V ZR 37/02 betr. Wasserleitungsbruch). Hiervon sei auszugehen, wenn ein Brand auf ein fremdes Grundstück übergreift, weil der Nachbar in aller Regel den Brand nicht rechtzeitig abwehren kann. Der Wohnungseigentümer sei auch Störer. Der Senat habe bereits entschieden, dass der Eigentümer eines Hauses, das wegen eines defekten Elektrogeräts in Brand gerät, Störer ist (Verweis auf *BGH*, 11.6.1999 – V ZR 377/98 – BGHZ 142, 66). Dasselbe gelte auch für den Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung. Die Entschädigung erfasse alle Nachteile, die der Gewerbemieter infolge der Beeinträchtigung seiner Warenvorräte durch Rauch, Ruß und Löschwasser erlitten hat. Denn die Ausgleichsleistung richte sich bei einer Besitzstörung nach dem Vermögenswert, der auf dem Recht beruht, den Besitz innezuhaben. Das sei hier der Gewerbemietvertrag. Daher seien alle vermögenswerten Betriebsnachteile auszugleichen, die ihre Ursache in der Besitzstörung haben (Verweis auf *BGH*, 23.2.2001 – V ZR 389/99). Hierzu gehöre auch der Ersatz von Inventar oder Warenvorräten. Dabei sei ohne Belang, ob die Schäden direkt auf die Immissionen oder auf eine dadurch erfolgte Beschädigung des Gebäudes zurückzuführen sind. Schließlich hätten die Schäden auch den erforderlichen Bezug zum immissionsbetroffenen Grundstück. Zwar handele es sich um Folgeschäden; jedoch hätten sie sich aus der Beeinträchtigung der Substanz bzw. Nutzung des betroffenen Grundstücks entwickelt (Verweis auf *BGH*, 18.9.1984, a.a.O.).

RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin  
walburg@baustein-verlag.de