

Gustav-Adolf-Straße 17
04105 Leipzig
Telefon: 0341/2 15 39 46
Telefax: 0341/2 15 39 84
post@hgra.de
www.hgra.de

29.4.2014 Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zwischen Wohnungseigentümern

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch Wohnungseigentümer, die einen Schaden beim Nachbarn verursachen, einen Ausgleich zahlen müssen.

Wasserschaden beim Nachbarn

In einem ambulanten Operationszentrum löste sich nachts eine Schlauchverbindung wodurch es zu einem Wasserschaden in der darunterliegenden Arztpraxis kam. Nun wollte die Versicherung des Betreibers der Arztpraxis einen Schadensersatz in Höhe von über 165.000 Euro.

Hat der Arzt einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch?

Der Bundesgerichtshof musste sich also mit der Frage auseinandersetzen, ob der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch auch auf zwei Wohnungseigentümer Anwendung finden kann.

Grundsätzlich ist der Ausgleichsanspruch aus § 906 BGB auf zwei Grundstückseigentümer beschränkt. Grundstückseigentümer müssen einen Ausgleich zahlen, wenn sie einen Schaden beim Nachbarn verursachen. Das gilt sogar dann, wenn der Schaden ohne das Verschulden des Eigentümers entstanden ist.

Lange war umstritten, ob sich dieser Anspruch auch auf Wohnungseigentümer übertragen lässt. Diese Frage hat der Bundesgerichtshof nun beantwortet und den Anspruch auf Wohnungseigentümer ausgedehnt. Dabei argumentierten die Richter damit, dass es letztlich keine gravierenden Unterschiede zwischen Wohnungseigentum und Grundstückseigentum gibt. Allgemein gelte das Eigentum an einer Wohnung als ein Ersatzgrundstück in der heutigen Zeit, weshalb auch das Gebot der Rücksichtnahme auf zwei Wohnungseigentümer übertragbar sei.

Die Versicherung habe deshalb einen Anspruch auf den Ersatz des verursachten Schadens.

Kein Ausgleichsanspruch bei Gemeinschaftseigentum

Gustav-Adolf-Straße 17
04105 Leipzig
Telefon: 0341/2 15 39 46
Telefax: 0341/2 15 39 84
post@hgra.de
www.hgra.de

Etwas anderes gilt allerdings nach wie vor für Gemeinschaftseigentum und verschiedene Mieter eines Mehrfamilienhauses eines Eigentümers. Die nachbarrechtlichen Ausgleichsansprüche können nicht auf Mieter des gleichen Eigentümers angewendet werden, auch wenn diese nebeneinander wohnen. Dann können zwar Ausgleichsansprüche bestehen, eine verschuldensunabhängige Haftung tritt dann aber nicht ein.

Fazit

Mit diesem Urteil hat der Bundesgerichtshof eine lange strittige Frage zugunsten der von einem Schaden betroffenen Wohnungseigentümer entschieden. Diese können von ihrem Nachbarn auch dann Schadensersatz verlangen können, wenn diesen kein Verschulden an dem eingetretenen Schaden trifft. Dogmatisch ist diese Rechtsprechung konsequent, da Wohnungseigentümer durchaus vergleichbar mit Grundstückseigentümern sind. Aus rechtspolitischer Sicht ist es für den „normalen“ Mieter aber wohl schwierig nachzuvollziehen, wieso der Nachbar, welcher er Mieter des gleichen Eigentümers ist, nicht verschuldensunabhängig haftet.

BGH, Urteil vom 25.10.2013 (Az.: V ZR 230/12)