



Fach-Informationsdienst

Thema: Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gem. § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog

Jahrgang/Nr.: 2014 / -2-

Datum: 27.06.2014

Verfasser: Oliver Frittmann (Gruppenleiter / Handlungsbevollmächtigter Haftpflicht Schaden – Firmenkunden)

Einleitung

Aus ungeklärter Ursache bricht ein Brand aus und greift auf das Nachbargebäude über. Ein Rohrbruch setzt den Keller des Nachbarhauses unter Wasser. Dies sind nur einige Fälle, in denen es zu einem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 S. 2 BGB kommen kann.

Die überwiegende Anzahl der Vorschriften, die zu einem Schadenersatzanspruch führen, setzen voraus, dass der Inanspruchgenommene den Schaden schuldhaft verursacht hat (sog. Verschuldensprinzip). Dem Schädiger muss ein wissentliches Fehlverhalten, zumindest die Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt vorzuwerfen sein (§ 276 BGB).

Eine wesentlich schärfere Ersatzpflicht besteht in den seltenen Fällen der Gefährdungshaftung, denn hier muss der Schädiger Ersatz leisten, allein weil sich eine abstrakte Gefahr (bspw. die Tiergefahr oder die Betriebsgefahr eines Kfz) verwirklicht hat, ohne dass es eines subjektiven, dem Schädiger vorzuwerfenden Fehlverhaltens bedarf.

Eine Gefährdungshaftung des Eigentümers oder Besitzers eines Grundstücks hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen. Gleichwohl begründet die Rechtsprechung in analoger Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB einen **verschuldensunabhängigen Entschädigungsanspruch**, wenn schädigende Einwirkungen von einem Grundstück auf das benachbarte Grundstück ausgehen. Voraussetzungen sind, dass die Einwirkungen das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen und der davon betroffene Eigentümer entweder aus rechtlichen oder aus tatsächlichen Gründen gehindert war, die Einwirkung abzuwehren.

Hierbei kann es um Ersatzforderungen in beträchtlicher Höhe gehen. Deshalb ist es für den Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksbesitzer von großer Bedeutung, ob der Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog vom Versicherungsschutz der Haftpflichtversicherung umfasst ist.

Zwar handelt es sich bei dem Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog nicht um einen Schadenersatzanspruch im eigentlichen Sinn, seit der BGH-Entscheidung vom 11.06.1999 (BGH V ZR 377/98, VersR 1999, 1139) ist jedoch geklärt, dass Deckung gegeben ist, wenn die Einwirkung zu einer Substanzschädigung geführt hat und der Ausgleichsanspruch auf Schadenersatz gerichtet ist. Dann liegt ein Schadenersatzanspruch gem. Ziff. 1 der Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) vor.

Voraussetzung des Ausgleichsanspruchs

Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch kommt unter folgenden Voraussetzungen in Betracht:

- Es muss eine Immission auf das Grundstück des Nachbarn vorliegen. Hierunter fallen auch Grobimmissionen (bspw. Wasser).
- Es handelt sich um eine Einwirkung, die nicht geduldet werden muss. Die Immission muss nicht geduldet werden, wenn sie nicht zulässig ist, d. h. das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung überschreitet. Dieses Merkmal ist wertend auszufüllen. Kann sich der betroffene Nachbar auf einen Abwehranspruch berufen, bspw. auf § 1004 BGB, ist die Einwirkung nicht zu dulden.



- Der Schaden darf für den Geschädigten aus rechtlichen oder aus tatsächlichen Gründen nicht abwehrbar gewesen sein.
Beispielsweise wird der Geschädigte in Fällen übergreifenden Feuers regelmäßig aus tatsächlichen Gründen an der Abwehr der Einwirkung auf sein Grundstück gehindert sein, da sich das Feuer sehr schnell ausbreitet und ihm keine Zeit zur Geltendmachung von Abwehransprüchen bleibt.
Zu beachten ist, dass die Entschädigung subsidiär zur Abwehr ist. Soweit möglich, muss der betroffene Grundstückseigentümer die Beeinträchtigung abwehren. Bleibt er untätig, erhält er im Schadenfall keinen Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog (BGH V ZR 319/02, NJW 2003, 1732).
- Die Immission muss einen konkreten Bezug zum Grundstück haben und der Verursacher Störer sein.

An einem **Grundstücksbezug** fehlt es bspw., wenn eine abgefeuerte **Silvesterrakete** abdriftet und das Nachbargebäude beschädigt. Die Rakete kann von jedem beliebigen Ort abgefeuert werden, so dass der sachliche Zusammenhang mit der Wohnnutzung des Grundstücks von der Rechtsprechung verneint wurde (BGH V ZR 75/08, VersR 2010, 263).

Der Verursacher ist dann gemäß der Rechtsprechung **Störer**, wenn die Einwirkung wenigstens mittelbar auf seinen Willen zurückzuführen ist. Störer kann neben dem Eigentümer **auch der Mieter oder Pächter** des Grundstücks sein. Zum Ausgleich verpflichtet ist der Benutzer des Grundstücks, der die Nutzungsart des beeinträchtigenden Grundstücks bestimmt (BGH V ZR 308/89, NJW 1991, 1671).

Ausgleichsberechtigt kann neben dem Eigentümer auch der Mieter oder Pächter des beeinträchtigten Grundstücks sein, wenn er aufgrund der Einwirkung in seinem Besitzrecht gestört wird (BGH V ZR 389/99, NJW 2001, 1865).

Weiter ist zu beachten, dass der Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog subsidiär ist. Er kommt also nicht zur Anwendung, wenn dem Geschädigten ein vorgehender Schadenersatzanspruch zukommt (BGH V ZR 33/04, NJW 2004, 3328) oder eine andere gesetzliche Bestimmung den konkreten Sachverhalt abschließend regelt, bspw. § 22 Abs. 2 WHG a.F. (BGH III ZR 198/98, NJW 1999, 3633).

Nachfolgend sollen einige typische Fallgruppen geschildert werden, in denen an einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch zu denken ist:

1. Bäume

Das Anpflanzen von Bäumen geschieht im Willen des Grundstückseigentümers, dennoch ist dieser im Fall auftretender Beeinträchtigungen nicht automatisch als „Störer“ anzusehen.

Stürzt ein gesunder und nicht überalterter Baum aufgrund eines Unwetters auf das Nachbargrundstück, wird der Eigentümer des Baumgrundstücks nicht als Störer angesehen. Bei einem gesunden, widerstandsfähigen Baum besteht bei normalen Witterungsverhältnissen keine Gefahr. Der **Umsturz des Baumes** beruht auf einer Naturkatastrophe und nicht auf dem Willen des Eigentümers (BGH V ZR 319/02, NJW 2003, 1732).

Anders verhält es sich, wenn **Baumwurzeln** in die Abflussleitung des Nachbargrundstücks hineinwachsen, diese verstopfen und beschädigen.

Das grenzüberschreitende Wurzelwachstum erfolgt in Kenntnis des Eigentümers des Baumgrundstücks (hiermit muss er rechnen). Deshalb gilt er als Störer. Die Folge ist ein Anspruch des Nachbarn, der nicht nur auf die Entfernung der eingewachsenen Baumwurzeln, sondern auch auf die Untersuchung und die Erneuerung der beschädigten Leitung gerichtet ist (BGH V ZR 92/85, NJW 1986, 2640).



2. Feuer

Eine verschuldensunabhängige Ersatzpflicht kann auch denjenigen treffen, auf dessen Grundstück ein Brand ausbricht, der sich auf das Nachbargrundstück ausweitet.

Kommt als Brandursache nur ein **technischer Defekt** in einer technischen Anlage des Hauses in Betracht, trägt der Eigentümer die Verantwortung. Die Beeinträchtigung des Nachbarn beruht bei einem Übergreifen des Feuers zumindest mittelbar auf seinem Willen, weshalb er als Störer anzusehen ist. Ihm obliegt es, für eine Eindämmung des Brandes zu sorgen. Greift das Feuer auf das Nachbargrundstück über, hat er dem Geschädigten Ausgleich nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog zu leisten (BGH V ZR 377/98, VersR 1999, 1139).

Wurde das später übergreifende Feuer allerdings durch einen Dritten bewusst gelegt (**Brandstiftung**), ist ein Ausgleichsanspruch zu verneinen (OLG Hamm 3 U 269/85, NJW-RR 1987, 1315). In diesem Fall ist das Feuer nämlich nicht auf den Willen des Grundstückseigentümers zurückzuführen.

In einer Entscheidung vom 01.02.2008 (BGH V ZR 47/07, VersR 2008, 648) hat der BGH auch Vermögenseinbußen, die der Besitzer (Pächter) des beeinträchtigten Grundstücks infolge der Beschädigung seiner auf dem Grundstück befindlichen **beweglichen Sachen** erlitt, in den Anwendungsbereich des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs einbezogen. Auszugleichen sind auch vermögenswerte Betriebsnachteile, die ihre Ursache in der Besitzstörung haben. Zu diesen Nachteilen gehören Aufwendungen für Ersatz von Inventar und Warenvorräten. Es ist nicht erforderlich, dass durch die Beeinträchtigung die Grundstücks- bzw. Gebäudesubstanz beschädigt wurde, vielmehr ist es ausreichend, dass die Beschädigung der Betriebsmittel unmittelbar auf die auf das Grundstück einwirkenden Immissionen (in diesem Fall Ruß und Löschwasser) hervorgerufen wurde.

Anmerkung:

Im diesem Fall wurde der Schaden eines Dritten durch eine Umwelteinwirkung über das Medium Luft hervorgerufen, so dass es sich um einen sogenannten **Umweltschaden** handelt.

Bei der HAFTPFLICHTKASSE DARMSTADT sind solche Schäden nicht - wie bei anderen Versicherern üblich - grundsätzlich über die Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) ausgeschlossen und über eine spezielle Umwelthaftpflichtversicherung einzuschließen.

Die HAFTPFLICHTKASSE DARMSTADT hat den **Umweltausschluss** gemäß Ziffer 7.10 b) AHB (§ 4 I 8 AHB alte Fassung) **nicht in ihre AHB übernommen**. Somit wäre in einem solchen Fall bei der HAFTPFLICHTKASSE DARMSTADT Deckung schon im Rahmen und Umfang einer Privat- (im selbstgenutzten Risiko), HUG- oder Betriebshaftpflicht-Versicherung gegeben!

3. Einwirkung innerhalb eines Gebäudes

Der Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog setzt voraus, dass die Störung **von einem anderen Grundstück** herrührt, es muss ein grenzüberschreitender Eingriff von außen vorliegen.

Deshalb findet der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch zwischen Personen, denen ein Hausgrundstück gemeinsam gehört (sog. Bruchteilseigentümer) und die sich jeweils eine Wohnung zur alleinigen Nutzung zugewiesen haben, keine Anwendung, wenn von einer Wohnung eine Beeinträchtigung auf die Nachbarwohnung ausgeht. Die Beeinträchtigung stammt nicht von einem anderen, sondern von **demselben Grundstückseigentum** (BGH V ZR 137/11, NJW 2012, 2343).

Ist ein Gebäude nach WEG geteilt und geht eine Beeinträchtigung **vom Gemeinschaftseigentum auf das Sondereigentum** aus, so steht dem betroffenen Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 S. 2 BGB gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu (BGH V ZR 10/10, NJW 2010, 2347).

Der Mangel beruht auf einem im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer und damit auch im Eigentum des betroffenen Sondereigentümers stehenden Bestandteil des Gebäudes. Es fehlt daher an einer gegenläufigen Interessenlage unterschiedlicher Grundstückseigentümer, für die § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB einen Ausgleich schaffen soll.



Anders verhält es sich, wenn die Störung **von Sondereigentum auf benachbartes Sondereigentum** innerhalb der WEG ausgeht. Dann besteht ein Ausgleichsanspruch des betroffenen Sondereigentümers gegenüber demjenigen, von dessen Sondereigentum die Beeinträchtigung ausgegangen ist (BGH V ZR 230/12, NJW 2014, 458). Obwohl die Sondereigentumsflächen auf demselben Grundstück liegen, wird eine „von außen“ stammende Beeinträchtigung angenommen, da es sich beim Sondereigentum um ein grundstücksgleiches Recht, um Alleineigentum an bestimmten abgegrenzten Gebäudeteilen handelt.

Im Verhältnis zwischen den **Mietern** zweier Wohnungen innerhalb desselben Grundstückseigentums hat der BGH einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch verneint, da die Beeinträchtigung nicht von einem anderen Grundstück, sondern von einem anderen Teil desselben Grundstücks ausging (BGH V ZR 180/03, VersR 2004, 519).

Handelt es sich bei den Mietflächen jedoch jeweils um Sondereigentum innerhalb eines nach WEG geteilten Hauses, kommt auch im Verhältnis der Mieter untereinander ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB in Betracht, wenn bspw. in den Räumlichkeiten der oberen Wohnung eine Schlauchverbindung am Mobiliar platzt und der Mieter der darunterliegenden Mietfläche infolge des Wasseraustritts Schäden erleidet (BGH V ZR 230/12, NJW 2014, 458).

Die Beeinträchtigung stammt „von außen“, da sie von einem Sondereigentum ausgeht und auf benachbartes, rechtlich abgegrenztes Sondereigentum einwirkt.

Der Mieter der oberen Wohnung ist ausgleichsverpflichtet, weil der Wasseraustritt zumindest mittelbar auf seinem Willen beruht. Er muss für den technischen Defekt seiner Schlauchverbindung einstehen. Der Mieter des darunterliegenden Sondereigentums ist anspruchsberechtigt, weil er in der Ausübung seines Besitzrechts beeinträchtigt ist.

Ob ein Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog zwischen den Eigentümern bzw. Besitzern von Wohnungen innerhalb eines Mehrparteienhauses gegeben ist, hängt somit von den Eigentumsverhältnissen ab.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch einer steten Entwicklung durch die Rechtsprechung unterworfen ist. Weil er kein Verschulden voraussetzt, kann er den Verursacher überraschend treffen. Dieser wird sich häufig keiner „Schuld“ bewusst sein.

Da es durchaus um beträchtliche Schadenssummen gehen kann, insbesondere bei Wasserschäden oder bei übergreifendem Feuer, ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung bei der HAFTPFLICHTKASSE DARMSTADT auch vor dem Hintergrund einer möglichen Ersatzpflicht nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog sehr zu empfehlen.