

## V ZR 230/12 - Verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob ein Wohnungseigentümer eine Entschädigung für Vermögensnachteile verlangen kann, die er durch eine von einer benachbarten [Wohnung](#) ausgehenden rechtswidrigen Einwirkung auf seine [Wohnung](#) erlitten hat, wenn ein Verschulden des Nachbarn nicht festzustellen ist, und ob dies auch im Verhältnis von Mietern gilt, die die Räume von Wohnungseigentümern angemietet haben.

Die Beklagte [betrieb](#) im dritten Obergeschoss eines Gebäudes ein ambulantes Operationszentrum. In dem darunter liegenden Stockwerk befand sich die Arztpraxis von Dr. W. (im Folgenden Versicherungsnehmer), dessen Versicherer die Klägerin ist. Das [Grundstück](#) ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Sowohl der Beklagten als auch dem Versicherungsnehmer waren die von ihnen genutzten Räume, die im (Sonder-)Eigentum unterschiedlicher Wohnungseigentümer stehen, jeweils mietweise überlassen worden. In der Nacht vom 7. auf den 8. Juni 2007 löste sich im Sterilisationsraum der Beklagten eine Schlauchverbindung, wodurch es zu einem Wasseraustritt und zu Schäden auch in den Praxisräumen des Versicherungsnehmers kam. Den Schaden glich die klagende Versicherung in Höhe von 165.889,76 € aus. Diesen Betrag verlangt sie nunmehr von der Beklagten aus übergegangenem Recht.

Das Landgericht hat der Klage dem Grunde nach stattgegeben. Die dagegen eingelegte Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Dabei hat es offen gelassen, ob die Beklagte ein Verschulden an dem Schadensereignis trifft, weil es darauf nach der entsprechend anwendbaren Vorschrift des § [906 Abs. 2 S. 2 BGB](#) nicht ankomme.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat das Berufungsurteil bestätigt, soweit es um die analoge Anwendung der genannten Vorschrift geht. Im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Eigentümern benachbarter [Grundstücke](#) ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass dem beeinträchtigten Grundstückseigentümer bzw. dessen [Mieter](#) ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § [906 Abs. 2 S. 2 BGB](#) zustehen kann. Gleiches gilt im Verhältnis von Sondereigentümern (bzw. hier deren Mietern), weil es sich bei dem Sondereigentum um "echtes Eigentum" handelt, das dem Wohnungseigentümer alleine zusteht, und mit dem dieser grundsätzlich nach Belieben verfahren und jeden anderen von Einwirkungen hierauf ausschließen kann. Da das Sondereigentum als eine Art Ersatzgrundstück fungiert, sind die Wohnungseigentümer insoweit wie Eigentümer benachbarter [Grundstücke](#) zu behandeln.

Gleichwohl hat der Bundesgerichtshof das Berufungsurteil wegen eines Verfahrensfehlers aufgehoben und die [Sache](#) zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen, das ggf. noch über die Höhe der Entschädigung entscheiden muss.

*BGH-V ZR 230/12 – Urteil vom 25. Oktober 2013; [BGH PM 178/2013](#)*

*LG Aachen – Urteil vom 19. Dezember 2011 – 11 O 279/11*

*OLG Köln - Urteil vom 11. September 2012 – 3 U 7/12*