ZfIR 2013, A 4

BGH: Verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch für WEG

Ein Wohnungseigentümer kann eine Entschädigung für Vermögensnachteile verlangen, die er durch eine von einer benachbarten Wohnung ausgehenden rechtswidrigen Einwirkung auf seine Wohnung erlitten hat, auch wenn ein Verschulden des Nachbarn nicht festzustellen ist. Dies gilt auch im Verhältnis von Mietern, die die Räume von Wohnungseigentümern angemietet haben, so der BGH in seiner Entscheidung (**V ZR 230/12 – Urt. v. 25.10.2013**).

Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde: 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 WEG 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. Durch einen Schadensvorfall in den Räumlichkeiten der Beklagten kam es auch zu Schäden auch in den Praxisräumen des Versicherungsnehmers. Den Schaden glich die klagende Versicherung in Höhe von 165 889 € aus. Diesen Betrag verlangt sie nunmehr von der Beklagten aus übergegangenem Recht. Das LG gab der Klage dem Grunde nach statt. Die dagegen eingelegte Berufung der Beklagten wies das OLG zurück. Dabei lies es offen, ob die Beklagte ein Verschulden an dem Schadensereignis trifft, weil es darauf nach der entsprechend anwendbaren Vorschrift des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht ankomme.

Insoweit bestätigte der BGH nun das Berufungsurteil. Die Bundestrichter führten zur Begründung aus: Im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Eigentümern benachbarter Grundstücke sei in der Rechtsprechung anerkannt, dass dem beeinträchtigten Grundstückseigentümer bzw. dessen Mieter ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zustehen kann. Gleiches gelte im Verhältnis von Sondereigentümern (bzw. hier deren Mietern), weil es sich bei dem Sondereigentum um „echtes Eigentum“ handele, 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, seien die Wohnungseigentümer insoweit wie Eigentümer benachbarter Grundstücke zu behandeln. Gleichwohl hob der BGH das Berufungsurteil wegen eines Verfahrensfehlers auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das OLG zurück, das ggf. noch über die Höhe der Entschädigung entscheiden muss.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 178/2013 vom 25.10.2013)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG