

Miteigentümer haften einander nur bei Verschulden

Dass Miteigentümer eines Mehrfamilienwohnhauses einander nur bei Verschulden haften, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Februar 2012.

In einem Wohnhaus mit mehreren Wohnungen, die verschiedenen der Eigentümer zur alleinigen Nutzung überlassen worden waren, war ein Wasserschaden eingetreten.

Ursache des Schadens war ein Riss in einem Durchlauferhitzer in einer Dachgeschosswohnung. Hierdurch wurden auch in zwei Erdgeschosswohnungen Wasserschäden verursacht.

Die Nutzer der Erdgeschosswohnungen verklagten den Nutzer der Dachgeschosswohnung auf Schadensersatz. Als Grundlage machten sie einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch geltend.

Der BGH entschied jedoch, dass der Nutzer der Dachgeschosswohnung nicht ohne Verschulden haftet und somit ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nicht durchsetzbar war. Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 BGB setzt nämlich voraus, dass die Schädigung von einem anderen Grundstück ausgeht.

Im entschiedenen Rechtsstreit war das Wasser aber nicht von einem anderen Grundstück in die Erdgeschosswohnungen eingedrungen. Der Ursprung des Schadens ging vom gleichen Grundstück aus. Auch eine entsprechende Anwendung des verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs kam nicht in Betracht.

Eine Haftung des Eigentümers der Dachgeschosswohnung war somit nur auf Grund eines Verschuldens möglich. Ein Verschulden war im entschiedenen Rechtsstreit jedoch nicht nachweisbar (BGH, Urteil v. 10.02.12, Az. V ZR 137/11).