

## Anmerkung

Der im Wohnungseigentumsverfahren ergangene Beschluß des LG Bochum ist, soweit ersichtlich, die erste Entscheidung, die nach dem Grundsatzurteil des BGH vom 12.12.2003<sup>1</sup> zur Anwendbarkeit des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB beim sog. „Mieter-Mieter-Regreß“ ergangen ist. Dort regressierte der Hausratversicherer eines Wohnungseigentümers nach der Regulierung eines Brandschadens gegen einen anderen Wohnungseigentümer, in dessen Keller der Brand ausbrach. Sowohl das Urteil des BGH als auch der Beschluß des LG Bochum zum Sonderfall eines Regresses zwischen Wohnungseigentümern, ist für Sach- und Haftpflichtversicherer von großem Interesse.

1. In konsequenter Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung bejahte das **OLG Düsseldorf mit Urteil vom 10.01.2001**<sup>2</sup> einen nachbarschaftsrechtlichen Ausgleichsanspruch auch zwischen Mietern eines Gebäudes<sup>3</sup>. Neu an dieser Entscheidung war, dass eine Grundstücksmehrheit nicht Anspruchsvoraussetzung ist. Die Entscheidung wurde zum Teil kritisch<sup>4</sup>, zum Teil positiv besprochen<sup>5</sup>.

Der BGH lehnte mit seiner Entscheidung vom 12.12.2003 eine „**doppelt analoge Anwendung des § 906 Abs. 2, S. 2 BGB**“ zwischen Mietern desselben Gebäudes. Er begründet dies mit dem mehrfachen Hinweis auf eine fehlende „*strukturelle Vergleichbarkeit*“<sup>6</sup>. *Arndt Lorenz* weist in seiner Anmerkung<sup>7</sup> zutreffend darauf hin, dass es gerade der BGH war, der den Anwendungsbereich des § 906 Abs. 2, S. 2 BGB in früheren Entscheidungen stark ausgeweitet und noch mit Urteil vom 23.02.2001<sup>8</sup> diese Regelung „dreifach analog“ angewendet hatte. Das Argument der fehlenden „*strukturellen Vergleichbarkeit*“ wird als nicht überzeugend bezeichnet, da eine Auseinandersetzung mit den vom OLG Düsseldorf für die Annahme einer ähnlichen Interessenlage angeführten Gründen fehlt. Gleichwohl folgt *Lorenz* im Ergebnis der Entscheidung des BGH, da es an einer für eine Analogie erforderlichen Gesetzeslücke fehle.

Andere Stimmen in der Literatur halten die Entscheidung des BGH für bedenklich, insbesondere sei es auf Grundlage des Urteils des BGH von einem reinen Zufall abhängig, ob der Geschädigte eine Leistung erhält: kommt das Wasser innerhalb eines Gebäudes von oben, bleibt der Geschädigte (bei Fehlen eines Verschuldens)

---

<sup>1</sup> VersR 2004, 519 mit krit. Anm. Dötsch.

<sup>2</sup> VersR 2003, 455 mit zust. Anm. Günther.

<sup>3</sup> so auch OLG Düsseldorf NJW-RR 2003, 1521; OLG Stuttgart, Urt. v. 22.05.2003, 7 U 197/02; a.A. OLG Bamberg, Urt. v. 8.11.2000, 4 U 233/00.

<sup>4</sup> Krahe-Middelberg, ZfS 2002, 557, 56.

<sup>5</sup> Günther, VersR 2003, 457 ff.; ders. Der Regreß des Sachversicherers, Verlag Versicherungswirtschaft, Schriftenreihe Versicherungsforum, Heft 30, Karlsruhe 2003, S. 103 (2. Aufl. Frühjahr 2005).

<sup>6</sup> Die Entscheidung des BGH erging zu einer Berufungsentscheidung des OLG Stuttgart. Das Urteil des OLG Düsseldorf vom 10.01.2001 wird, obwohl geraume Zeit vor dem Verkündungstermin der veröffentlicht, nicht erwähnt.

<sup>7</sup> BGH-Report 2004, 428.

<sup>8</sup> MDR 2001, 802

auf seinem Schaden sitzen, kommt das Wasser von der Seite (z.B. durch die gemeinsame Giebelwand<sup>9</sup>), erhält er einen Ausgleich<sup>10</sup>.

Das LG Bochum folgt erwartungsgemäß im Ausgangspunkt der Rechtsauffassung des BGH, hatte jedoch den Sonderfall zu beurteilen, dass es sich um eine **Wohnungseigentümergeinschaft** (WEG) handelt. Es ließ zunächst offen, ob nicht, so *Dötsch*<sup>11</sup>, es einer Grundstücksmehrheit jedenfalls bei einer WEG nicht bedarf. Die Örtlichkeit hatte die Besonderheit, dass es sich zwar um eine WEG auf einem Grundstück handelt, auf dem Grundstück jedoch miteinander verbundene Gebäude standen, die trotz eines gemeinsamen Kellerganges zwischen den Kellern als selbständige Gebäude anzusehen waren. Das Landgericht stellt mithin nicht auf die grundbuchrechtliche Abgrenzung ab, sondern auf eine bauliche, nämlich ob der Ort der Verursachung des Schadens in einem anderen liegt als der Ort des Schadeneintritts.

2. Der Auffassung des LG Bochum ist zuzustimmen.

a) Vorab stellt sich die Frage, ob der Wohnungseigentümer überhaupt **Dritter i.S.d. § 67 Abs. 1, S. 1 VVG** ist. Nach neuerer Auffassung des BGH deckt der Gebäudeversicherungsvertrag das Sachersatzinteresse jedes Wohnungseigentümers ab, und zwar sowohl am Gemeinschafts- als auch am Sondereigentum<sup>12</sup>. Allerdings sind die Sonderregelungen für Wohnungseigentümergeinschaften in den VGB zu beachten<sup>13</sup>. Führt ein Miteigentümer den Schaden grob fahrlässig oder gar vorsätzlich herbei, ist der Versicherer zwar gegenüber den anderen Miteigentümern bzgl. dessen Sondereigentums und Miteigentumsanteilen gleichwohl eintrittspflichtig; er kann jedoch wegen der Mehraufwendungen gegen den schädigenden Wohnungseigentümer regressieren, die hinsichtlich seines Miteigentumsanteils zur Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums getätigt worden sind<sup>14</sup>.

Das LG Bochum hat die Problematik der Einbeziehung in den Versicherungsvertrag nicht erwähnt, offenbar weil es der – zutreffenden – Auffassung ist, daß jedenfalls im Rahmen der Hausratversicherung die Wohnungseigentümer nicht in den Hausratversicherungsvertrag mit einbezogen sind. Ein Regreß ist daher in diesem Verhältnis uneingeschränkt möglich<sup>15</sup>.

---

<sup>9</sup> OLG Düsseldorf VersR 1992, 326.

<sup>10</sup> hierauf abstellend bereits Günther, VersR 2003, 457; siehe ferner Dötsch NZM 2004, 178 ff.; ders. VersR 2004, 520.

<sup>11</sup> siehe FN 8.

<sup>12</sup> VersR 2001, 713; Prölss/Martin, VVG, 27. Aufl., Vor § 51, Rz. 44; näher hierzu Günther, Der Regreß des Sachversicherers (FN 4), S. 4-5.

<sup>13</sup> § 33 VGB 2000, § 25 Ziff. 3 VGB 88, Klausel 841 bei den VGB 62.

<sup>14</sup> vgl. OLG Düsseldorf r+s 98, 337, 338; Schirmer r+s 99, 334; Günther, Der Regreß des Sachversicherers (FN 4), S. ; 4-5; siehe auch Martin, Sachversicherungsrecht, 3. Aufl., O II, Rd-Nr. 3 und Prölss/Martin, VVG, 27. Aufl., § 25 VGB 88, Rz. 2, wonach es sich bei diesen Bestimmungen um eine abschließende Regelung handelt.

<sup>15</sup> Zu der verfehlten Auffassung des OLG Stuttgart (VersR 2004, 592), wonach der im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung des Gebäudeversicherungsvertrags zwischen Vermieter und Versicherer angenommene Regreßverzicht auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit auch für den Hausrat-

b) Gegen die Anwendung des § 906 Abs. 2, S. 2 BGB könnten jedoch die Regelungen des **Wohnungseigentumsgesetzes** sprechen, wenn man diese als abschließend ansieht. Das WEG kennt grundsätzlich keine verschuldensunabhängige Haftung<sup>16</sup>.

Das WEG als abschließende Regelung anzusehen<sup>17</sup>, überzeugt jedoch nicht: Das Kernargument des BGH zur fehlenden Analogie im Verhältnis von Mietern untereinander ist die fehlende Rechtsbeziehung. Bei Wohnungseigentümern untereinander besteht jedoch eine ungleich höhere rechtliche Bindung. *Dötsch* bejaht daher zumindest bei Wohnungseigentümern eine Regelungslücke, die zur analogen Anwendung des § 906 Abs. 2, S. 2 BGB führt<sup>18</sup>. Erst recht muß dies gelten, wenn - wie in dem vom LG Bochum zu beurteilenden Fall - zwar formal keine **Grundstücksmehrheit**, jedoch baulich eine **Gebäudemehrheit** besteht. Andernfalls wäre eine Abgrenzung nicht nur zufällig, sie wäre geradezu willkürlich. Oftmals stehen verschiedene Gebäude auf einem Grundstück und sind nur formal im Rahmen einer WEG verbunden. Dies kann nachvollziehbare Gründe haben, z.B. um Notarkosten oder laufende Verwaltungskosten zu reduzieren. Es kann keinen Unterschied machen, ob grundbuchrechtlich die beiden Gebäude sich auf einem Grundstück befinden oder ggf. erst nachträglich eine Grundstücksteilung erfolgt - im zweiten Fall wäre der Schaden entschädigungspflichtig, im ersten nicht.

Mithin: Selbst wenn man der Auffassung folgt, dass innerhalb eines Gebäudes § 906 Abs. 2 BGB nicht entsprechend anwendbar ist, kann dies dann nicht gelten, wenn eine Gebäudemehrheit, gleichgültig ob auf einem Grundstück gelegen oder nicht, vorliegt. Die vom BGH vermißte „strukturelle Vergleichbarkeit“ ist bei dieser Konstellation gerade gegeben.

c) Soweit das LG Bochum das Erstgericht darauf hinweist, dass § 906 Abs. 2, S. 2 BGB keinen Schadenersatz in voller Höhe vorsieht, sondern lediglich einen **angemessenen Ausgleich in Geld**, führt dies im Ergebnis zu keinen Unterschied. „Angemessen“ ist bei Grobimmissionen der Ersatz des vollen Schadens, d.h. es ist der gesamte Differenzbetrag auszugleichen, den das Grundstück nicht hätte, wenn die Duldungsgrenze nicht überschritten wäre. Es gibt nur wenig Abweichungen zu einem Schadenersatzanspruch nach Maßgabe der §§ 249 ff. BGB. In einer früheren Entscheidung des OLG Düsseldorf<sup>19</sup> zu dem Fall eines Wasserrohrbruchs in einer gemeinsamen Giebelwand, wurden alle Wasserschäden als erstattungspflichtig an-

---

versicherungsvertrag des Vermieters gilt, siehe Günther, VersR 2004, 595 ff.

<sup>16</sup> Eine Haftung ohne Verschulden gibt es nur im Rahmen des § 14 Ziff. 4 WEG, wenn der Wohnungseigentümer nicht die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile gestattet, soweit dies zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; ansonsten bedarf es des Verschuldens. Dies gilt insbesondere für § 14 Ziff. 1 WEG, wonach die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten sind, dass anderen Wohnungseigentümern bei einem geordneten Zusammenleben über das unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst, siehe hierzu z.B. Bermann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 14, Rd-Nr. 68; Münchener Kommentar, 4. Aufl., Band 6, § 14 WEG, Rd-Nr. 6; Palandt, 63. Aufl., § 14 WEG, Rd-Nr. 2 ff. Der Eigentümer hat allerdings für ein Verschulden von Erfüllungsgehilfen über § 278 BGB einzustehen, d.h. auch für ein Verschulden seiner Mieter, siehe KG ZWE 2000, 4119, ZWE 2002, 529 (ablehnend Münchener Kommentar a.a.O., Rd-Nr. 17–18).

<sup>17</sup> so offenbar Lorenz, BGH-Report 2004, 431.

<sup>18</sup> Nachweise bei FN 8.

<sup>19</sup> VersR 1992, 326.

gesehen, da „auch bei einer Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen der infolge der Immission eingetretene Vermögensverlust auszugleichen ist“. Nichts anderes kann für Brandschäden, Sturmschäden oder Rohrbruchschäden gelten. Der BGH (VersR 2000, 311) führt zu dem Fall des Eindringens von Baumwurzeln des Nachbargrundstücks in Abwasserleitungen aus, daß als angemessener Ausgleich in diesem Falle die Reparatur und die Neuverlegung der durch Wurzelwerk beschädigten Abwasserleitung geschuldet wird und sich „also der Beseitigungsanspruch mit einem verschuldensabhängigen Schadensersatzanspruch, der gleichermaßen auf Naturalrestitution zielt, deckt“.

**d)** Die **Störereigenschaft** wird vom Landgericht gleichfalls zutreffend bejaht. Gerade bei Brandschäden, bei denen die exakte Schadenursache oftmals unklar bleibt, greift die Haftung des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB ein<sup>20</sup>. Anderes gilt nur bei einem von Niemandem zu beherrschenden Naturereignis, wie z.B. einer Brandverursachung durch einen Blitzschlag<sup>21</sup>. Ähnliches gilt ferner für Brandschäden, die durch Brandstiftung von außen begangen wurden bzw. bei denen ein Dritter in das Objekt eindrang und einen Brand vorsätzlich legt. In diesem Fall ist § 906 Abs. 2, S. 2 BGB nicht analog anwendbar<sup>22</sup>. Fraglich ist, wer in diesen Fällen die Beweislast trägt. Da es sich um einen Ausnahmetatbestand handelt, liegt die Beweislast beim Schädiger, dass kein technischer Defekt vorliegt bzw. keine Brandlegung durch einen Dritten<sup>23</sup>.

Dr. Dirk-Carsten Günther, Rechtsanwalt, Köln<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> siehe BGH VersR 1999, 1139.

<sup>21</sup> anderes gilt jedoch bei Gebäudeschäden durch umstürzende Bäume. Auch bei einem Sturm kann eine Haftung gegeben sein, wenn ein Baum umstürzt, ein gesunder Baum aber standgehalten hätte, siehe OLG Düsseldorf VersR 2003, 74 (kritisch Otto, VersR 2003, 742).

<sup>22</sup> OLG Hamm NJW-RR 1987, 1315; Günther, Der Regreß des Sachversicherers (FN 4).

<sup>23</sup> so LG Wuppertal, IVH 2003, Seite 11 (dort blieb unklar, ob Ursache ein heimliches Rauchen des Sohnes im Bett war oder ein technischer Defekt an der Stereoanlage).

<sup>24</sup> Der Autor ist Partner in der Anwaltssozietät Bach, Langheid & Dallmayr und Fachleiter der Gesamtkanzlei für den Bereich Sachversicherung.