



Wohnungswirtschaft

Neue Herausforderung für Wohnungseigentümer und Hausverwaltungen wegen nachbarrechtlicher Ausgleichsansprüche

Streitigkeiten unter Nachbarn sind leider alltäglich und auch nicht immer zu vermeiden. Dies hat der Gesetzgeber schon bei der Schaffung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erkannt. In der Vorschrift des § 906, Abs. 2 Satz 2, BGB, wird deshalb der sogenannte nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch geregelt. Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch spricht einem Grundstückseigentümer einen finanziellen Ausgleich zu, wenn er eine vom Nachbargrundstück ausgehende Beeinträchtigung hinnehmen muss, die den ortsüblichen Rahmen übersteigt.

Dieser Ausgleichsanspruch besteht auch dann, wenn ein Verschulden des Grundstücksnachbarn nicht eindeutig feststellbar ist; also verschuldensunabhängig. Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.

Erweiterung des Ausgleichsanspruches auf Wohnungseigentümer

Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch war bisher auf Grundstückseigentümer beschränkt. In seinem Urteil vom 25. Oktober 2013 mit dem AZ: V ZR 230-12 hat der 5. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch auch auf Wohnungseigentümer ausgeweitet. In der Urteilsbegründung stellt der Bundesgerichtshof klar, dass das Sondereigentum von Wohnungseigentümern echtes Eigentum ist. Das Sondereigentum fungiert dabei praktisch als eine Art Ersatzgrundstück. Die Wohnungseigentümer sind insoweit wie Eigentümer benachbarter Grundstücke zu behandeln.

Die Zahl der Wohnungseigentümer hat in den vergangenen Jahrzehnten permanent zugenommen. Mit der Erweiterung des verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches auch auf Wohnungseigentümer erweitert der Bundesgerichtshof den Kreis potentieller Anspruchsberechtigter erheblich. Es ist mit einer steigenden Anzahl von Ansprüchen zu rechnen.

Ein Beispiel:

In einer Wohnung im dritten Obergeschoss eines Gebäudes wird ein ambulantes Operationszentrum betrieben. In dem darunter liegenden Stockwerk befand sich die Praxis eines Allgemeinarztes. Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Beide Mieteinheiten befanden sich im (Sonder-)Eigentum unterschiedlicher Wohnungseigentümer und wurden jeweils mietweise überlassen. Nachts löste sich im Sterilisationsraum des ambulanten Operationszentrums eine Schlauchverbindung, wodurch es zu einem Wasseraustritt und zu Schäden auch in den Praxisräumen des Allgemeinarztes kam.

Nach dem zitierten Urteil kann sich nunmehr auch der geschädigte Wohnungseigentümer der Praxis des Allgemeinarztes auf den verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch berufen.

Konsequenzen

Das Urteil betrifft direkt nur das Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern. In letzter Konsequenz wird das Urteil aber auch Mieter betreffen, wenn der Wohnungseigentümer die Immobilie nicht selbst nutzt.

Die obergerichtliche Entscheidung unterstreicht die Wichtigkeit einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Als Makler mit langjährigem Knowhow bei der Betreuung gewerblicher und privater Immobilienbesitzer bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Versicherungskonzepte.

Soweit Sie Fragen haben, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.
Gerne helfen wir Ihnen weiter.

Ihr Ansprechpartner



Nehmen Sie gerne Kontakt auf.
Ich freue mich auf den Dialog mit Ihnen.

Werner K. Neudecker

fon: 09 11 / 5 86 75-10

fax: 09 11 / 5 86 75-6610

werner.neudecker@ufb-umu.de