



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 193/19

Verkündet am:  
18. Dezember 2020  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 906 Abs. 2 Satz 2 analog, § 1004 Abs. 1

Der vermietende Eigentümer (hier: Teileigentümer) haftet nicht als Zustandsstörer, wenn der Schaden zwar von einem in seinem Eigentum stehenden Bauteil bzw. Gerät ausgeht, aber allein auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters zurückzuführen ist; nur wenn feststeht, dass die Beschaffenheit des Bauteils bzw. Geräts nicht ordnungsgemäß war und für den Schadenseintritt zumindest mitursächlich gewesen sein kann, kann der Schaden in wertender Betrachtung (auch) dem Eigentümer zuzurechnen sein.

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2020 - V ZR 193/19 - LG Gera  
AG Nordhausen

ECLI:DE:BGH:2020:181220UVZR193.19.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Oktober 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Gera vom 3. Juli 2019 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Versicherungsnehmerin des klagenden Gebäudeversicherers bewirtschaftete in einem aus zwei Einheiten bestehenden Gebäude einen Gastronomiebetrieb. In der anderen Einheit befand sich eine Zahnarztpraxis. Das Gebäude stand zunächst im gemeinschaftlichen Eigentum des Vaters der Versicherungsnehmerin und des Beklagten. Im Jahr 2002 wurde es in Wohnungseigentum aufgeteilt. Der Vater der Versicherungsnehmerin erhielt die Einheit mit dem Gastronomiebetrieb, während der Beklagte seine Einheit zum Betrieb einer Zahnarztpraxis (weiterhin) an die Nebenintervenientin vermietete. In der Nacht

vom 20. zum 21. Dezember 2009 brach in der Zahnarztpraxis bei Außentemperaturen von -20°C eine Kaltwasserleitung, die noch von den früheren Bruchteilseigentümern in einem nachträglich eingebauten Podest lose verlegt worden war und - von dem Leitungssystem durch eine Absperreinrichtung getrennt - zu einem Zahnarztstuhl führte. Es entstanden Wasserschäden in der gastronomisch genutzten Einheit, die von dem klagenden Gebäudeversicherer reguliert wurden.

- 2 Mit der Klage macht der Gebäudeversicherer aus übergegangenem Recht einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch in Höhe von 73.137,40 € wegen der an dem Sondereigentum des Vaters der Versicherungsnehmerin entstandenen Schäden geltend. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Dagegen wendet sich der Beklagte mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

- 3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch aus übergegangenem Recht gegeben (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog i.V.m. § 86 Abs. 1 Satz 1 VVG). Ein solcher Anspruch stehe auch einem Sondereigentümer zu, der von einem anderen Sondereigentum ausgehende und an sich abwehrfähige Einwirkungen - wie Wasser - nicht rechtzeitig unterbinden könne. Die Wasserleitung habe nicht im gemeinschaftlichen Eigentum, sondern im Sondereigentum des Beklagten gestanden. In wertender Betrachtung sei der Beklagte als Störer anzusehen. Die Verlegung der Leitung durch die frühere

Bruchteilsgemeinschaft müsse er sich auch im Verhältnis zu seinem früheren Miteigentümer zurechnen lassen; er habe den Nutzen aus der Vermietung als Zahnarztpraxis gezogen und habe die Gefahr als Vermieter auch beherrschen können.

II.

4 Die Revision, die zulässigerweise (vgl. BGH, Urteil vom 30. Juni 1982 - VIII ZR 259/81, NJW 1982, 2380 f. mwN) beschränkt auf den Grund der Haftung zugelassen und auch nur insoweit eingelegt worden ist, hat in der Sache Erfolg.

5 1. Im Ausgangspunkt ist entgegen der Ansicht der Revision nicht unklar, welche prozessualen Ansprüche das Berufungsgericht zugesprochen hat. Versicherter war der Vater der Versicherungsnehmerin als damaliger Eigentümer der von der Versicherungsnehmerin genutzten Einheit (vgl. dazu Klimke in Prölss/Martin, VVG, 30. Aufl., § 43 Rn. 76 mwN). Gegenstand dieses Verfahrens sind Ansprüche des Versicherten wegen Schäden, die ihm an seinem Sondereigentum entstanden und von der Gebäudeversicherung reguliert worden sind. Wie die Revisionserwiderung zu Recht ausführt, ergibt sich dies aus den Feststellungen des Berufungsgerichts. Bei einer Versicherung auf fremde Rechnung, wie sie hier abgeschlossen worden ist, geht der dem Versicherten zustehende Ersatzanspruch gegen einen Dritten gemäß § 86 Abs. 1 Satz 1 VVG auf die Versicherung über (vgl. BGH, Urteil vom 14. März 1985 - I ZR 168/82, VersR 1985, 753; Armbrüster in Prölss/Martin, VVG, 30. Aufl., § 86 Rn. 21 mwN); auf die zusätzlich durch den Versicherten erklärte Abtretung kommt es daher - wie die Revisionserwiderung zutreffend ausführt - nicht an.

6           2. In der Sache lässt sich ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht bejahen.

7           a) Ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch ist nach ständiger Rechtsprechung des Senats gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks nicht dulden muss, aus besonderen Gründen jedoch nicht gemäß § 1004 Abs. 1, § 862 Abs. 1 BGB unterbinden kann, sofern er hierdurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen (vgl. nur Senat, Urteil vom 9. Februar 2018 - V ZR 311/16, NZM 2018, 224 Rn. 5 mwN). Über den Wortlaut des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB hinaus erfasst werden auch Störungen durch sogenannte Grobimmissionen wie etwa Wasser (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 230/12, BGHZ 198, 327 Rn. 7). Insoweit kommt es auch nicht darauf an, ob und inwieweit der Anwendungsbereich der Haftung für Rohrleitungsanlagen gemäß § 2 HPfIG eröffnet ist. Denn der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch und die Haftung gemäß § 2 HPfIG schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern sind unabhängig voneinander zu beurteilen (vgl. Senat, Urteil vom 30. Mai 2003 - V ZR 37/02, BGHZ 155, 99, 107 ff.).

8           b) Zutreffend legt das Berufungsgericht weiter zugrunde, dass der Anspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB auch dann in Betracht kommt, wenn die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt wird, die von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen ausgehen (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 230/12, BGHZ 198, 327 Rn. 12 ff.). Weiter nimmt es in den Blick, dass ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch ausscheidet, wenn

die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt wird (Senat, Urteil vom 21. Mai 2010 - V ZR 10/10, BGHZ 185, 371 Rn. 19 ff.). Eine solche Fallkonstellation liegt nach Auffassung des Berufungsgerichts aber deshalb nicht vor, weil die zu dem Zahnarztstuhl führende Wasserleitung nicht dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sei. Diese rechtliche Einordnung ist nicht zu beanstanden. Auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen liegen die insoweit maßgeblichen Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 WEG nicht vor, weil die durch die früheren Bruchteilseigentümer eingebaute Leitung ausschließlich die zweckentsprechende Nutzung des Sondereigentums als Zahnarztpraxis ermöglichte; weder war sie für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich noch diente sie dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer. Nach der Aufteilung des Hauses stand sie vielmehr - entweder als Sondereigentum oder als Zubehör (§ 97 BGB) - im Eigentum des Beklagten und war Teil der von ihm vermieteten Sache.

9           c) Infolgedessen ist davon auszugehen, dass die Einwirkung durch Wasser nicht von dem Gemeinschaftseigentum, sondern von den im Sondereigentum stehenden Räumen des Beklagten ausging. Entscheidend ist deshalb, ob der Beklagte als Störer für die entstandenen Schäden verantwortlich ist. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts lässt sich dies auf der Grundlage der bislang getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilen.

10           aa) Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Berufungsgericht von der ständigen Rechtsprechung aus, wonach die Störereigenschaft nicht allein aus dem Eigentum oder Besitz an dem Grundstück folgt, von dem die Einwirkung ausgeht. Erforderlich ist vielmehr, dass die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks wenigstens mittelbar auf den Willen des Eigentümers oder Besitzers zurückgeht. Ob dies der Fall ist, kann nicht begrifflich, sondern nur in wertender Betrachtung von

Fall zu Fall festgestellt werden. Entscheidend ist, ob es jeweils Sachgründe gibt, dem Grundstückseigentümer oder -besitzer die Verantwortung für ein Geschehen aufzuerlegen. Dies ist dann zu bejahen, wenn sich aus der Art der Nutzung des Grundstücks, von dem die Einwirkung ausgeht, eine „Sicherungspflicht“, also eine Pflicht zur Verhinderung möglicher Beeinträchtigungen, ergibt. Damit ist keine Sorgfaltspflicht im schuldrechtlichen Sinn gemeint, die, um einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch zu begründen, von dem Grundstückseigentümer oder -besitzer verletzt worden sein muss. Vielmehr kommt es darauf an, ob der Grundstückseigentümer oder -besitzer nach wertender Betrachtung für den gefahrenträchtigen Zustand seines Grundstücks verantwortlich ist, er also zurechenbar den störenden Zustand herbeigeführt hat. Wesentliche Zurechnungskriterien sind dabei u.a. die Veranlassung, die Gefahrenbeherrschung oder die Vorteilsziehung (eingehend zum Ganzen Senat, Urteil vom 9. Februar 2018 - V ZR 311/16, NZM 2018, 224 Rn. 7 f. mwN).

- 11 Sachgründe, die es rechtfertigen, dem Grundstückseigentümer oder -besitzer die Verantwortung für ein Geschehen aufzuerlegen und ihn damit als Störer zu qualifizieren, hat der Senat etwa bejaht, wenn Wasser infolge eines Rohrbruchs auf das Nachbargrundstück gelangt (Senat, Urteil vom 30. Mai 2003 - V ZR 37/02, BGHZ 155, 99, 105 f.) oder ein Haus infolge eines technischen Defekts seiner elektrischen Geräte oder Leitungen in Brand gerät (Senat, Urteil vom 11. Juni 1999 - V ZR 377/98, BGHZ 142, 66, 70; Urteil vom 1. Februar 2008 - V ZR 47/07, NJW 2008, 992, 993). Hierdurch verursachte Störungen stellen kein allgemeines Risiko dar, das sich - wie etwa ein Blitzschlag - ebenso gut bei dem Haus des Nachbarn hätte verwirklichen können und dessen Auswirkungen von dem jeweils Betroffenen selbst zu tragen sind. Auch wenn konkret kein Anlass für ein vorbeugendes Tätigwerden bestanden haben mag, beruhen sie auf Umständen, auf die grundsätzlich der Grundstückseigentümer bzw. -besitzer,

und nur dieser, Einfluss nehmen konnte (vgl. Senat, Urteil vom 11. Juni 1999 - V ZR 377/98, BGHZ 142, 66, 70).

12           bb) Nicht in den Blick genommen hat das Berufungsgericht aber die eingeschränkte Verantwortlichkeit des Eigentümers für Handlungen seines Mieters. Sollte der Schaden, wie es die Revision unter Bezugnahme auf den in den Tatsacheninstanzen gehaltenen Vortrag geltend macht, ausschließlich auf ein fehlendes Beheizen der Räumlichkeiten zurückzuführen sein, wäre der Beklagte dafür nicht verantwortlich.

13           (1) Ein solcher Geschehensablauf ist deshalb nicht ausgeschlossen, weil das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht festgestellt hat, dass (auch) bauliche Mängel der Leitung Ursache des Schadenseintritts gewesen sein können. Allein der Umstand, dass eine innenliegende Leitung eingefroren ist, erlaubt nicht den Rückschluss auf eine mangelhafte Isolierung. Soweit die Erwiderung darauf verweist, dass das Amtsgericht einen solchen Rückschluss vorgenommen hat, ist schon zweifelhaft, ob sich das Berufungsgericht dies zu eigen gemacht hat; jedenfalls ist die zur Beurteilung dieser Frage erforderliche Sachkunde nicht dargelegt worden. Auch stehen bauliche Mängel nicht deshalb fest, weil der Beklagte in der Vergangenheit auf die Gefahr des Einfrierens der Leitung hingewiesen worden sein soll, wie es das Berufungsgericht gestützt auf die Aussage des Zeugen S.           annimmt. Auf die darauf bezogene Verfahrensrüge kommt es nicht an, weil nicht feststeht, dass der Hinweis objektiv zutreffend war.



14 (2) Sollte der Schaden allein auf ein fehlendes Beheizen der Räumlichkeiten zurückzuführen sein, haftete der Beklagte nicht als mittelbarer Handlungsstörer. Denn nach der Rechtsprechung des Senats kann der Eigentümer für Störungshandlungen seines Mieters nur dann als mittelbarer Handlungsstörer verantwortlich gemacht werden, wenn er dem Mieter den Gebrauch seiner Sache mit der Erlaubnis zu störenden Handlungen überlassen hat oder es unterlässt, ihn von einem fremdes Eigentum beeinträchtigenden Gebrauch abzuhalten (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2018 - V ZR 311/16, NZM 2018, 224 Rn. 13 mwN). Davon, dass ein Mieter die Räume auch bei strengem Frost nicht beheizt, muss der Vermieter ohne besondere Anhaltspunkte nicht ausgehen; solche Anhaltspunkte stellt das Berufungsgericht nicht fest.

15 (3) Ebenso wenig wäre der Beklagte als Zustandsstörer verantwortlich. Der vermietende Eigentümer haftet nicht als Zustandsstörer, wenn der Schaden zwar von einem in seinem Eigentum stehenden Bauteil bzw. Gerät ausgeht, aber allein auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters zurückzuführen ist; nur wenn feststeht, dass die Beschaffenheit des Bauteils bzw. Geräts nicht ordnungsgemäß war und für den Schadenseintritt zumindest mitursächlich gewesen sein kann, kann der Schaden in wertender Betrachtung (auch) dem Eigentümer zuzurechnen sein. Denn nur dann kann ein primärer Abwehranspruch (auch) gegen den Eigentümer bestanden haben, der nicht durchgesetzt werden konnte und dessen Kompensation der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch dient (vgl. Senat, Urteil vom 30. Mai 2003 - V ZR 37/02, BGHZ 155, 99, 103). Sind die Verursachungsanteile von Eigentümer und Mieter nicht, auch nicht unter Zuhilfenahme von § 287 ZPO, voneinander abgrenzbar, kann § 830 Abs. 1 Satz 2 BGB entsprechend angewendet werden (vgl. Senat, Urteil vom 27. Mai 1987 - V ZR 59/86, BGHZ 101, 106, 111 ff. mwN).

16

3. Die Entscheidung erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Die getroffenen Feststellungen reichen nicht aus, um eine Haftung des Beklagten gemäß § 2 HPfIG anzunehmen. Zwar ist die Klage anfänglich auch darauf gestützt worden, und es kommt in Betracht, dass die Leitung als Rohrleitungsanlage im Sinne der Norm einzuordnen ist. Es ist aber zweifelhaft, ob der Beklagte trotz der Vermietung als Inhaber der Anlage anzusehen ist. Inhaber einer Anlage im Sinne von § 2 HPfIG ist, wer die tatsächliche Herrschaft über ihren Betrieb ausübt und die hierfür erforderlichen Weisungen erteilen kann (vgl. BGH, Urteil vom 11. September 2014 - III ZR 490/13, BGHZ 202, 217 Rn. 9). Bei üblicher Vertragsgestaltung haftet daher nicht der Vermieter, sondern der Mieter; nur ausnahmsweise kann sich aus den mietvertraglichen Vereinbarungen ergeben, dass der Vermieter Inhaber der Anlage ist (vgl. BGH, Urteil vom 22. Juli 1999 - III ZR 198/98, BGHZ 142, 227, 234 f.; Kayser in Filthaut/Piontek/Kayser, HPfIG, 10. Aufl., § 2 Rn. 46 f.; Staudinger/Herrler, BGB [2017], § 2 HPfIG Rn. 15). Von der Zurechnung des Schadens im Rahmen der Zustandsstörerhaftung gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog ist dies zu unterscheiden, weil es sich um unterschiedliche Anspruchsgrundlagen handelt, die jeweils eigenen Regeln unterliegen (vgl. oben Rn. 7). Zu den für die Anwendung von § 2 HPfIG maßgeblichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Beklagten und seiner Mieterin sowie zu den weiteren Voraussetzungen dieser Norm hat das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - bislang keine Feststellungen getroffen.

III.

17

Infolgedessen ist die Sache zurückzuverweisen, damit die für die Prüfung der in Betracht kommenden Ansprüche erforderlichen Feststellungen getroffen werden können. Im Hinblick auf den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch weist der Senat auf Folgendes hin: Sollte sich erweisen, dass die Beschaffenheit der Leitung insbesondere wegen einer unzureichenden Isolierung nicht ordnungsgemäß war, und kann sie deshalb den Schaden (mit-)verursacht haben, haftete der Beklagte als Zustandsstörer, und zwar ggf. neben der Mieterin (im Falle abgrenzbarer Verursachungsanteile) anteilig oder (gemäß § 830 Abs. 1 Satz 2, § 840 Abs. 1 BGB analog) als Gesamtschuldner (vgl. oben Rn. 15). Sachgründe dafür, die Verantwortung ihm als dem Eigentümer aufzuerlegen, ließen sich dann zunächst aus dem Rechtsgedanken des § 836 BGB ableiten, weil ein Leitungs- oder Rohrbruch als „Ablösung von Teilen“ eines mit dem Grundstück verbundenen Werks im Sinne dieser Bestimmung anzusehen ist (vgl. Senat, Urteil vom 30. Mai 2003 - V ZR 37/02, BGHZ 155, 99, 105 f.). Auch die wesentlichen Zurechnungskriterien, u.a. die Veranlassung, die Gefahrenbeherrschung oder die Vorteilsziehung, wären im Grundsatz erfüllt. Selbst wenn der Beklagte den Einbau der Leitung ursprünglich nicht selbst veranlasst haben sollte, hat er die Einheit seit der Aufteilung in Teileigentum mitsamt der Wasserleitung als Zahnarztpraxis vermietet und daraus wirtschaftliche Vorteile gezogen; die aus dem nicht ordnungsgemäßen Zustand der Leitung herrührende Gefahr konnte er als Eigentümer beherrschen. Der Fall ist insofern atypisch gelagert, als die Leitung zwar im Eigentum des vermietenden Beklagten stand, aber dem speziellen Nutzungszweck der Mieterin diene. Wäre die zu dem Zahnarztstuhl führende Leitung von der Mieterin angebracht worden, hätte von vornherein nur diese

gehaftet (zu einer solchen Fallkonstellation vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 230/12, BGHZ 198, 327 Rn. 8).

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Nordhausen, Entscheidung vom 08.08.2016 - 26 C 694/13 -

LG Gera, Entscheidung vom 03.07.2019 - 5 S 295/16 -