

Ein Hauseigentümer haftet für Schaden am Nachbarhaus, wenn ein Brand von seinem Grundstück ausgeht und er die elektrischen Anlagen nicht ausreichend gewartet hat (BGH-Urteil vom 11.06.1999, Az.: V ZR 377/98).

Sachverhalt

In der Diele des Hauses von A brach aus ungeklärter Ursache ein Brand aus. Brandstiftung und Blitzschlag konnten als Ursachen ausgeschlossen werden. Das Haus brannte bis auf die Grundmauern nieder. Das Feuer griff auch auf das Haus von B auf dem Nachbargrundstück über. B meldete den Schaden seinem Versicherer. Dieser entschädigte seinen Kunden und wollte bei A regressieren.

Urteil

A haftet für den Schaden von B, weil der Brand nur auf einem technischen Defekt in elektrischen Anlagen oder Geräten des Hauses von A beruhen konnte. Dafür trägt A die Verantwortung.

Gründe

B hat einen sogenannten nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch gegen A, da von dessen Grundstück im Rahmen der privatwirtschaftlichen Benutzung Einwirkungen (hier: das Feuer) auf das Grundstück von B ausgingen, die das zumutbare Maß übersteigen.

Der Brand war in diesem Fall nicht Folge eines von niemandem zu beherrschenden Naturereignisses. Er stellte damit kein allgemeines Risiko dar, das sich – wie etwa ein Blitzschlag – ebenso gut beim Haus des Nachbarn B wie bei A hätte verwirklichen können. Solche Auswirkungen wären von dem jeweils Betroffenen selbst zu tragen. Das Feuer beruhte vielmehr auf Umständen, die A grundsätzlich beeinflussen konnte, wenn konkret auch kein Anlass bestand, vorbeugend tätig zu werden.

Bricht in einem solchen Fall auf dem Grundstück von A ein Brand aus, ist es seine Sache, auch zur Verhinderung einer Ausweitung, für eine Eindämmung und Behebung zu sorgen. Greift der Brand über, kann der betroffene Nachbar B Maßnahmen zur Abwehr – selbst unter Inkaufnahme der Beschädigung des Hauses, von dem der Brand ausgeht – treffen (§ 228 BGB). Es ist daher gerechtfertigt, A als sogenannten Störer im Sinne des § 1004 BGB anzusehen und damit zum Ausgleich des entstandenen Schadens am Haus von B zu verpflichten.