

## Führung und Kommunikation

# Feuer durch Elektroinstallationen: Von der Störereigenschaft des Nachbarn (OLG Hamm vom 18.04.2013) Was nun Herr Senk?

Dass Grillfeste in der Nachbarschaft bisweilen für Unmut sorgen ist hinlänglich bekannt. Selten führen sie jedoch dazu, dass gleich mehrere Häuser abbrennen, wie in dem vor einiger Zeit vom OLG Hamm entschiedenen Fall (OLG Hamm, Urteil vom 18.04.2013, Az.: I-24 U 113/12, 24 U 113/12).

Die Beklagten dieses Rechtsstreites waren die Eigentümer eines Reihemittelhauses, die am Abend des 03.09.2005 dort eine Grillparty veranstalteten, an der auch Kinder teilnahmen. Gegrillt wurde auf einem gemauerten Grill im Garten, in welchem nach Abschluss des Barbecues ein offenes Feuer entfacht wurde, damit die Kinder dort an Holzspießen Stockbrot backen konnten. Nachdem alle Gäste gegangen waren, wurde ein Nachbar mitten in der Nacht durch einen lauten Knall geweckt. Er stellte fest, dass am Dach und im Bereich der Terrasse Flammen loderten und alarmierte Feuerwehr und Polizei. Als die Feuerwehr eintraf, war das Feuer bereits so weit ausgebreitet, dass diese ein Übergreifen auf die beiden angrenzenden Reihenhäuser nicht mehr verhindern konnte.

Der Wohngebäudeversicherer des einen in Mitleidenschaft gezogenen Reihenhauses regulierte den Schaden und nahm anschließend die Beklagten aus übergegangenem Recht auf Ersatz der gezahlten Schadenkosten in Höhe von letztlich 59.289,51 EUR in Anspruch. Er trug vor, Brandursache sei entweder ein Defekt einer Stromleitung im Bereich des an die Terrasse angrenzenden Abstellraums des Reihemittelhauses der Beklagten oder aber falscher Umgang mit der Grillkohle bzw. Funkenflug gewesen. Dies Vorbringen wurde von den Beklagten bestritten, die vortrugen, der Brand könne allenfalls durch Dritte gelegt worden sein, die sich unbefugt auf das Grundstück der Beklagten begeben hätten.

Das erstinstanzlich angerufene Landgericht hat nach Einholung eines Sachverständigengutachtens die Klage abgewiesen, da nach dem Ergebnis des Gutachtens die genaue Brandursache nicht mehr aufklärbar sei. Folglich könne eine Störereigenschaft der Beklagten im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB nicht festgestellt werden. Dieser Auffassung mochte sich das in zweiter Instanz von dem Kläger angerufene Oberlandesgericht jedoch nicht anschließen und gab der Klage statt. Als Grundlage des Klaganspruchs sah das OLG den aus übergegangenem Recht gemäß § 67 VVG alter Fassung geltend gemachten nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB dem Grunde nach als begründet an. Es argumentierte damit, dass nach den Feststellungen des gehörten Sachverständigen als Brandherd der Abstellraum des Hauses der Beklagten bzw. dessen unmittelbare Umgebung feststehe. Das Übergreifen des Brandes von diesem Entstehungsherd auf das bei dem Kläger versicherte Gebäude sei eine rechtswidrige Einwirkung gewesen, die von den Eigentümern, den Versicherungsnehmern des Klägers, nicht zu dulden gewesen sei. Folglich sei der Anwendungsbereich des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs in analoger Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB eröffnet.

Die Beweislast für die in diesem Kontext erforderliche Störereigenschaft der Beklagten sah das OLG in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BGH bei dem Kläger (vgl. BGH NJW-RR 2011, 739), da anderenfalls eine allgemeine Gefährdungshaftung des Grundeigentümers begründet würde. Nach den Ausführungen des Sachverständigen stand zur Überzeugung des Gerichts fest, dass Brandursache entweder die Elektroinstallationen der Beklagten in dem Abstellraum oder aber Reste der zum Grillen benutzten Kohle gewesen seien. Es sei anerkannt, dass bei Defekten im Bereich von elektrischen Anlagen die Störereigenschaft zu bejahen und daneben auch eine Überwachungspflicht bzw. Sicherungspflicht der Beklagten für das Verhalten ihrer Gäste auf der Grillparty gegeben sei. Andere Geschehensabläufe wie etwa die von den Beklagten behauptete Brandstiftung durch Dritte hielt das Gericht für so unwahrscheinlich, dass es den Beweis der Störereigenschaft der Beklagten durch den Kläger trotz der verbleibenden Unsicherheiten als erbracht ansah, so dass im Ergebnis keine allzu hohen Anforderungen an die Beweisführung des Klägers gestellt wurden.

Mehr zum Thema [Versicherung von Immobilien finden](http://www.avw-gruppe.de)  
Sie unter [www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Für Immobilieneigentümer bedeutet diese Entscheidung, dass gerade im Bereich von Elektroanlagen und sonstigen Installationen größte Vorsicht angeraten erscheint, da übergreifende Feuerschäden, die aus diesen Installationen herrühren, trotz mangelnden Verschuldens des Eigentümers eine Haftung aus der Störereignenschaft im Sinne des Nachbarrechts begründen können. In derartigen Fällen erscheint die Regressnahme des Versicherers der betroffenen Nachbarimmobilie aus übergegangenem Recht gemäß § 86 VVG n.F. nahezu unvermeidlich. Gut beraten ist, wer in diesen Konstellationen einen umfassenden Haftpflichtversicherungsschutz vorhält, der über die gängigen Anspruchsgrundlagen gemäß §§ 823 ff. BGB hinaus auch explizit das Risiko der Inanspruchnahme aus Nachbarrecht deckt.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

# GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe  
und die Kunst am Bau

[www.designer-architekten.de](http://www.designer-architekten.de)