

Marihuana in der Wohnung, Polizeieinsatz und Schadensersatz für aufgebrochene Wohnungstür: Grundsatzurteil zu einem außergewöhnlichen Fall

BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 49/16¹

Bisweilen geben auch außergewöhnliche Fälle Anlass zu ganz grundsätzlichen höchstrichterlichen Aussagen. In dem Urteil vom 14. Dezember 2016 ging es um eine Schadensersatzforderung der Vermieterin gegen den Mieter wegen Beschädigung der Wohnungstür - allerdings nicht (unmittelbar) verursacht vom Mieter, sondern von der Polizei, die auf Grund einer richterlichen Durchsuchungsanordnung dem Verdacht des Handels mit Betäubungsmitteln nachging und zu diesem Zweck die Wohnungstür gewaltsam öffnete. Die mietrechtlichen Konsequenzen dieses hoheitlichen „Einbruchs“ sind rechtlich äußerst interessant und lesenswert.

Der Fall:

Der Mieter stand im Verdacht, in der Zeit von Januar bis Oktober 2012 illegal mit Betäubungsmitteln gehandelt zu haben. Aus diesem Grund hatte der zuständige Ermittlungsrichter im Juni 2013 die Durchsuchung der Wohnung des beschuldigten Mieters angeordnet.² Bei dem Vollzug des Durchsuchungsbeschlusses am 27. Juni 2013 war der Mieter offensichtlich nicht anwesend; jedenfalls öffnete die Polizei gewaltsam die Wohnungstür und beschädigte sie dabei erheblich. Die Kosten für die Reparatur der Tür in Höhe von rd. 1.570 € hat die Vermieterin als Schadensersatz vom Mieter gefordert. Der Freistaat Bayern als Träger der beteiligten Polizeidienststelle hatte sich – ersichtlich zur Vermeidung einer eigenen Haftung – dem Verfahren als Streithelfer der Vermieterin angeschlossen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die ausschließlich von dem Streithelfer eingelegte Berufung zurückgewiesen, jedoch die Revision zugelassen. Das Berufungsgericht war der Auffassung, es bestehe kein Zurechnungszusammenhang zwischen einer Pflichtverletzung des Mieters und der „polizeilichen“ Beschädigung der Wohnungstür. Zwar stelle die Begehung von Straftaten in der Mietwohnung grundsätzlich eine Verletzung der Pflichten des Mieters aus dem Mietverhältnis dar. Der Schaden sei hier jedoch nicht durch die Eigenart der Benutzung der Mietwohnung, sondern durch die Eigenart des Polizeieinsatzes „geprägt“ gewesen. Daran ändere auch nichts die Rechtsprechung zur Schaffung einer gesteigerten Gefahrenlage; es gebe keinen Erfahrungssatz dahingehend, dass die Begehung von Btm-Delikten in einer Wohnung zu einer Durchsuchung und gewaltsamen Öffnung der Wohnungstür führen könne.

¹ WuM 2017, 10 = Grundeigentum 2017, 165 (Stand 25. Februar 2017)

² §§ 102 ff StPO; das genaue Datum der Durchsuchungsanordnung ist aus dem Urteil nicht ersichtlich. Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG Nürnberg, LG Nürnberg-Fürth) sind nicht veröffentlicht.

Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil – „wenn auch nur im Ergebnis“³ – gebilligt und die Revision des Streithelfers (Freistaat Bayern) zurückgewiesen. Das Urteil enthält *zwei konkrete, eingehend begründete Aussagen:*

- mit der *Aufbewahrung von Betäubungsmitteln* in der gemieteten Wohnung hat der Mieter die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten und seine mietvertragliche *Obhutspflicht verletzt*,
- hierdurch hat er *jedoch nicht* den der Vermieterin entstandenen *Schaden verursacht*.

1) *Verletzung der Obhutspflicht durch strafrechtlich relevantes Verhalten in der Wohnung*

Die Feststellung, dass ein Wohnungsmieter durch ein strafrechtlich relevantes Verhalten seine *mietvertragliche Obhutspflicht* für die Mietsache verletzt, auch wenn durch jenes Verhalten die Substanz der Wohnung in keiner Weise unmittelbar bedroht ist, ist keineswegs selbstverständlich. Der Grund liegt in der aus dem allgemeinen Gebot der Rücksichtnahme im Schuldverhältnis (§ 241 Abs. 2 BGB) abgeleiteten (*Obhuts-*)*Pflicht des Mieters, alles zu unterlassen, was zu einer Verschlechterung oder einem Schaden an der Mietsache führen kann*. Diesen seit langem in der BGH-Rechtsprechung anerkannten Grundsatz führt der Senat dahin fort, dass die Obhutspflicht auch durch einen Gebrauch der Wohnung verletzt werden kann, der *schädigende Einwirkungen Dritter hervorzurufen geeignet* ist.⁴

Eben dies war hier der Fall: Nach der allgemeinen Lebenserfahrung muss ein Mieter, der in seiner Wohnung Straftaten nach dem Betäubungsmittelgesetz begeht – hier: durch die Aufbewahrung von 26,32 g Marihuana – oder die Wohnung dafür zur Verfügung stellt, „ohne weiteres“ damit rechnen, dass es im Zuge strafprozessualer Maßnahmen zu Schäden an der Wohnung kommt.⁵

2) *Zum Ursachenzusammenhang zwischen Obhutspflichtverletzung und Schadenseintritt*

Voraussetzung jeglicher Schadenszurechnung ist der Ursachenzusammenhang. Nach der allgemein anerkannten *Äquivalenztheorie* ist jede Bedingung kausal, die nicht hinweggedacht werden kann, ohne dass auch der Erfolg entfielen. Das hört sich zunächst etwas sehr abstrakt-theoretisch an, wird aber bei der Betrachtung des konkreten Sachverhalts sofort auf überzeugende Weise nachvollziehbar: *Anlass für die richterliche Durchsuchungsanordnung* und deren polizeilichen Vollzug am 27. Juni 2013 war nämlich *nicht der Verdacht des unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln* (weswegen der Mieter später auch verurteilt wurde), *sondern der Vorwurf des unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln in einem bereits länger zurückliegenden Zeitraum* (Januar bis Oktober 2012). Für die Annahme, dass das in

³ aaO RNr. 11

⁴ aaO RNr. 14

⁵ aaO RNr. 15

der Wohnung aufgefundene Marihuana aus jenem Handel stammte, fehlt es an tatsächlichen Feststellungen.⁶

Auch wenn man also die Aufbewahrung des in der Wohnung sichergestellten Marihuanas gedanklich ausklammert („hinwegdenkt“), also unterstellt, es wären bei der Durchsuchung keinerlei dort aufbewahrte, unerlaubt erworbene Betäubungsmittel gefunden worden wären, wäre es ebenso zu der Durchsuchung und dem Schadenseintritt gekommen, weil diese auf einem anderen, von dem strafbaren Erwerb der Betäubungsmittel unabhängigen Sachverhalt beruhten. Auch das Argument der Revision, der vom Ermittlungsrichter bejahte Verdacht (des unerlaubten Handelstreibens) reiche für die Annahme aus, dass der Mieter durch sein Verhalten Strafverfolgungsmaßnahmen veranlasst habe, greift nicht durch.⁷ Die Entscheidung des Ermittlungsrichters entfaltet für das Zivilverfahren, in dem der Richter nach freier Beweiswürdigung und Überzeugungsbildung entscheidet (§ 286 ZPO), keine Bindungswirkung.⁸ Feststellungen, dass etwa das Verhalten des Mieters zumindest mitursächlich für die Durchsuchungsanordnung gewesen sein könnte, hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Im Gegenteil: Von dem Vorwurf des Handelstreibens mit Betäubungsmitteln, der allein auf den Angaben eines unglaubwürdigen Zeugen beruhte, wurde der Mieter freigesprochen.⁹

3) Keine Haftung des Mieters aus unerlaubter Handlung (§ 823 BGB)

Ebenso wie bei der vertraglichen Haftung (wegen Verletzung der Obhutspflicht) fehlt es auch für eine Haftung aus unerlaubter Handlung, auf die sich die Revision ausschließlich gestützt hatte, an dem erforderlichen Ursachenzusammenhang.

Anmerkungen:

1) Zur Anspruchsgrundlage des Mietgebrauchs durch den Mieter (Urteil RNR. 15)

Das Urteil ist insgesamt überzeugend begründet – mit einer kleinen Einschränkung: Wenn es bei der Erörterung der Obhutspflicht des Mieters heißt, mit einem „derartigen“, d.h. strafrechtlich relevanten Verhalten in der Wohnung, überschreite der Mieter den ihm „aufgrund seiner Mietzahlung“ zustehenden vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache¹⁰, so ist dies dogmatisch nicht ganz korrekt; denn der Gebrauch der Mietsache steht dem Mieter nicht auf Grund der Mietzahlung, sondern *auf Grund des Mietvertrages* zu, solange dieser nicht durch eine Kündigung wirksam beendet ist. Konkret: Selbst bei einem Zahlungsverzug des Mieters, also einer trotz Fälligkeit nicht erfolgten, vielmehr noch ausstehenden Mietzahlung, ist der Mieter „selbstverständlich“ zum Gebrauch der Wohnung berechtigt, wenn und solange der Vermieter das Mietverhältnis nicht durch Kündigung beendet hat.

⁶ aaO RNR. 18 a.E.

⁷ aaO RNR. 21, 23

⁸ aaO RNR. 22

⁹ aaO RNR. 23

¹⁰ aaO RNR. 15

2) Verletzung der Obhutspflicht durch strafrechtlich relevantes Verhalten in der Wohnung

Der Gedanke, dass ein Mieter die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietwohnung überschreitet und gegen seine mietvertragliche Obhutspflicht verstößt, wenn er in der Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt, drängt sich nicht ohne weiteres auf und ist so bislang noch nicht ausgesprochen worden, insbesondere nicht vom VIII. Senat. In einem ähnlichen Fall hat der für Amtshaftungsansprüche zuständige III. Zivilsenat des BGH allerdings einen Anspruch des Vermieters gegen den Staat aus enteignendem Eingriff bejaht¹¹; auf jene Entscheidung hat der VIII. Senat jetzt Bezug genommen.¹² „Vorrang“ gegenüber der Haftung des Staates wegen einer zulässigen, im vorliegenden Fall also auf einer richterlichen Anordnung beruhenden strafprozessualen Maßnahme muss aber grundsätzlich die Haftung desjenigen haben, der (in zurechenbarer Weise) den Grund für jene Maßnahme gesetzt hat – und das ist hier der Mieter. Im konkreten Fall hat der VIII. Senat eine solche Haftung des Mieters jedoch zu Recht verneint, weil der Mieter *die Durchsuchungsanordnung gerade nicht verursacht* hat, der ihr zugrundeliegende Verdacht sich vielmehr nachträglich als unbegründet erwies. Strafprozessual betrachtet handelte es sich bei den in der Wohnung vorgefundenen Betäubungsmitteln um einen sog. „Zufallsfund“, der als *Beweismittel für eine andere Straftat* sicherzustellen, aber eben nicht Anlass für die Durchsuchung war

3) Ergebnis

Als Grundsatz lässt sich nach alledem aus dem Urteil die Aussage ableiten:

Ein Wohnungsmieter verletzt seine Obhutspflicht bezüglich der ihm überlassenen Wohnung und haftet deshalb dem Vermieter für einen hierdurch verursachten Schaden, wenn

1) er eine Straftat innerhalb oder außerhalb der Wohnung begeht oder vorbereitet und Beweismittel (Beute, Tatwerkzeuge, Urkunden, elektronische Dateien usw.) in der Wohnung aufbewahrt oder er sich in der Wohnung verbirgt und wenn

2) dieses konkrete Verhalten Anlass für eine gem. §§ 102, 103 StPO richterlich angeordnete Durchsuchung der Wohnung ist.

Auswirkungen für die Praxis:

Für den Vermieter ergibt sich aus dem Urteil vom 14. Dezember 2016 und dem zugrundeliegenden Sachverhalt nur eine Schlussfolgerung: *Beim ersten konkreten Verdacht* eines strafbaren Verhaltens des Mieters mit einem Bezug zur Wohnung *sollte der Mieter abgemahnt werden – auch mit Rücksicht auf andere Mieter* in demselben Haus, für die eine solche polizeiliche Maßnahme zumindest mit einer *Störung des Hausfriedens* verbunden ist. Im Wiederholungsfall dürfte ein Schadensersatzanspruch in aller Regel begründet sein.

¹¹ Urteil vom 14. März 2013 – III ZR 253/12, BGHZ 197, 43; WuM 2013, 285 = Grundeigentum 2013, 614 = NJW 2013, 1736 = NZM 2013, 421 = ZMR 2013, 616

¹² Urteil vom 14. Dezember 2016 aaO, RNr. 15 a.E.