WEGNEWS
APRIL 2017
HEMRICH

›› Mietrecht ‹‹ von RA Rüdiger Fritsch

Polizei bricht Tür auf – zahlt der Mieter?

Welche Rechte hat der Vermieter, wenn Dritte die Mietsache beschädigen oder zerstören und der Mieter dies provoziert hat?
Typischer Fall sind Schäden aufgrund von Polizei- oder Feuerwehreinsätzen, die vom Mieter verursacht werden. Hier stellt sich die Frage, ob sich der Vermieter im Wege des Schadensersatzes beim Mieter nicht schadlos halten kann. Demgegenüber muss aber beachtet werden, dass in manchen Fällen der Mieter vielleicht Anlass zum Einsatz der Ordungsbehörden oder Rettungsdienste gegeben hat, letztlich für die vorgekommenen Schäden aber nicht unmittelbar verantwortlich gemacht werden kann.

Einen solchen Fall hat der Bundesge richtshof aktuell klären müssen.

Vgl.: BGH, Urt. v. 14.12.2016 – VIII ZR 49/16)

Der Fall:
Mieter M gerät ins Visier polizeilicher Ermittlungen. Die Strafverfolgungsbehörden glauben zu wissen, dass M sich als Dealer betätigt und zu diesem Zweck seine „Handelsware“, nicht unerhebliche Mengen an Rauschgift, in seiner Wohnung lagert. Die ermittelnde Staatsanwaltschaft erwirkt einen richterlichen Durchsuchungsbeschluss für die Mietwohnung des M. Da man den M als nicht ungefährlich einschätzt, erfolgt der „Zugriff“ auf die Wohnung des M mittels eines sog. mobilen Einsatzkommandos. Dabei gehen die Beamten nicht zimperlich vor. Unter anderem geht die Wohnungseingangstür zu Bruch, was einen Schaden von ca. 1.600,00 EUR verursacht. Daraufhin verlangt Vermieter V von Mieter M Schadensersatz für die zerstörte Wohnungstür. M wehrt sich mit dem Argument, dass der Polizeieinsatz und die folgende Durchsuchung seiner Wohnung ergab, dass M niemals „gedealt“ (d.h., unerlaubt mit Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge Handel getrieben, vgl. § 29 a Abs. 1 Nr. 2 BtMG) hat.

Die Polizei fand lediglich ein wenig Rauschgift für den persönlichen Gebrauch, wofür M wegen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln zu einer geringen Strafe verurteilt wurde.

Das Problem:
Schadensersatz hat der Mieter dann zu leisten, wenn er schuldhaft die Mieträume außerhalb des zulässigen Zwecks nutzt und dadurch selbst einen Schaden verursacht.

Problematisch ist die Schadensersatzhaftung aber immer dann, wenn (wie hier) der Mieter nicht durch eine eigene Handlung den Schaden hervorgerufen hat, sondern ein Dritter (hier die Polizei) aus eigenem Antrieb (durch die Entscheidung, die Tür sicherheitshalber aufzubrechen). Fraglich ist in solchen Fällen die Kausalität der Pflichtverletzung des in Anspruch Genommenen, da möglicherweise zwischen dessen Handeln und dem eingetretenen Schaden kein Zusammenhang besteht. Der Mieter hatte hier sicherlich nicht den Aufbruch der Tür aktive veranlasst, denn dies war eine autonome Entscheidung der Polizei. Was aber, wenn der Mieter ein Eingreifen der Ordnungsbehörden durch sein Verhalten „provoziert“? Besonders fraglich war dies im entschiedenen Fall, da der Mieter tatsächlich mit Rauschgift zu tun hatte.

Die Entscheidung des BGH:
Der BGH entscheidet, dass der Vermieter keinen Anspruch auf Leistung von Schadensersatz hat.
Zwar verletzt der Mieter schuldhaft seine Pflicht zur vertragsgemäßen Nutzung der Mietwohnung durch das Aufbewahren von Rauschgift, eine Zurechnung des eingetretenen Schadens an der Tür scheitert jedoch daran, dass die Polizei die Tür nur deshalb aufbrach, weil sie davon ausging, dass der Mieter ein „Drogendealer“ sei.

Praxis-Tipp:
Der Mieter überschreitet die Grenzen des vertraglich zulässigen Gebrauchs der Mietwohnung immer dann, wenn er unerlaubt im Sinne des Ordnungswidrigkeiten- und Strafrechts handelt. Entscheidend ist aber, ob sich die hierdurch heraufbeschworene Gefahr einer Schädigung des Vermieters tatsächlich verwirklicht. Denn in den Verdacht einer Straftat kann jeder geraten und die Ermittlungsbehörden können sich durchaus irren. Kurioserweise sollte der Vermieter also hoffen, dass der Verdacht der Ermittlungsbehörden sich bestätigt und der Mieter tatsächlich so kriminell ist wie angenommen. ■

Fachautor:

Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht