

ZfIR 2017, A 5

BGH: Verantwortlichkeit des Mieters für Wohnungsschäden nach Polizeieinsatz?

Der BGH entschied zu der Frage, ob ein Mieter, der in seiner Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt, gegen seine mietvertraglichen Pflichten verstößt und inwieweit er dem Vermieter zum Ersatz von Schäden verpflichtet ist, die im Rahmen eines gegen den Mieter geführten Ermittlungsverfahrens bei der polizeilichen Durchsuchung der Wohnung entstehen (**BGH, Urt. v. 14. 12. 2016 - VIII ZR 49/16**).

Der Beklagte war Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung, die Ende Juni 2013 aufgrund eines richterlichen Beschlusses wegen Verdacht des unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge durchsucht wurde. Von diesem Tatvorwurf wurde der Beklagte später rechtskräftig freigesprochen. Verurteilt wurde er wegen vorsätzlichen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln. Die Klage der Vermieterin auf Ersatz der Reparaturkosten der beim Polizeieinsatz beschädigten Wohnungseingangstür blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen und allein vom Bundesland als Träger der Polizei im Wege der Streithilfe eingelegten Revision verfolgt dieses das Klagebegehren für die Klägerin weiter.

Der BGH wies die Revision nun zurück, da der Beklagte die der Vermieterin entstandenen Schäden nicht verursacht hat.

Zwar habe der Beklagte mit der Aufbewahrung von 26 Gramm Marihuana in der Wohnung die Grenzen vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten und seine gegenüber dem Vermieter bestehende mietvertragliche Obhutspflicht verletzt. Diese war aber nicht ursächlich für den Schaden. Denn der dem Durchsuchungsbeschluss zugrunde liegende Tatverdacht (unerlaubtes Handeln in nicht geringer Menge im Zeitraum Januar bis Oktober 2012) habe sich weder im Strafverfahren bestätigt noch wurden im vorliegenden Zivilprozess gegenteilige Feststellungen getroffen.

Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen dem Vermieter ein Entschädigungsanspruch gegen das Bundesland als Träger der Polizei zustehen kann (vgl. dazu BGH, Urteil vom 14. 3. 2013 - III ZR 253/12, BGHZ 197, 43), stellte sich im vorliegenden Verfahren nicht.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 226/2016 vom 14. 12. 2016)