

§§ 280, 241, 535 BGB

Keine Haftung des Marihuana lagernden Mieters für Wohnungsschäden durch Polizeieinsatz

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

Fall

Der M mietete zum 01.05.2011 von V eine in ihrem Eigentum stehende Wohnung. Etwa zwei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses ergingen – ohne Kenntnis des M und der V – ein Haftbefehl gegen M sowie ein Durchsuchungsbeschluss für die von ihm gemietete Wohnung. Hintergrund war ein Tatvorwurf gegen M wegen unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge (§ 29 a Abs. 1 Nr. 2 BtMG) im Tatzeitraum vom 01.01.2012 bis zum 31.10.2012.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde die von M gemietete Wohnung am 27.06.2013 durchsucht. Dabei wurden 30 g Marihuana aufgefunden und sichergestellt, die M rund 2 Wochen vor der Durchsuchung unter Verstoß gegen das Betäubungsmittelgesetz erworben hatte. Insoweit verurteilte die Strafkammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth den M wegen vorsätzlichen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln (§ 29 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BtMG) durch rechtskräftiges Urteil zu einer Freiheitsstrafe von drei Monaten. Vom Vorwurf des unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln wurde M hingegen freigesprochen, weil die diesbezüglichen Anhaltspunkte, welche auch zum Erlass des Durchsuchungsbefehls geführt hatten, ausschließlich auf Angaben eines Zeugen beruhten, die sich im Nachhinein als falsch herausstellten.

Beim Vollzug des Durchsuchungsbeschlusses am 27.06.2013 hatten Polizeikräfte die Eingangstür der Mietwohnung aufgebrochen und beschädigt. Für die Reparatur dieser Tür sind V Kosten in Höhe von 1.500 € entstanden. Diesen Betrag verlangt sie nun von M ersetzt. Sie meint, dass M durch die Lagerung von 30 g Marihuana seine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt und den entstandenen Schaden verursacht habe. Ohnehin müsse M schon alleine deswegen für den entstandenen Schaden haften, weil gegen ihn der dringende Tatverdacht eines Drogendelikts bestanden habe.

Kann V von M die Zahlung der Reparaturkosten in Höhe von 1.500 € verlangen?

Lösung

I. V könnte gegen M einen Anspruch auf Zahlung der Reparaturkosten in Höhe von 1.500 € wegen der beschädigten Tür gemäß **§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535 BGB** haben. Dies ist der Fall, wenn M eine mietvertragliche Nebenpflicht verletzt hat und der V hieraus ein entsprechender Schaden entstanden ist.

1. Zwischen V und M bestand seit dem 01.05.2011 ein Mietvertrag. Mithin liegt ein vertragliches **Schuldverhältnis** i.S.d. § 280 Abs. 1 BGB vor.

2. M könnte eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag verletzt haben. Gemäß **§ 241 Abs. 2 BGB** begründet ein Schuldverhältnis für die Vertragsparteien eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Sofern eine Partei eine durch das Schuldverhältnis bedingte Einwirkungsmöglichkeit auf die Rechtsgüter des anderen erhält, ergibt sich die **Pflicht**, diese **Rechtsgüter nicht zu beschädigen** (vgl. AS-Skript Schuldrecht AT 1 [2017], Rn. 357).

Leitsätze

1. Ein Mieter überschreitet die Grenze vertragsgemäßen Gebrauchs und verstößt gegen seine mietvertragliche Obhutspflicht (§§ 535, 538, 241 Abs. 2 BGB), wenn er in der angemieteten Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt.
(Leitsatz des Gerichts)

2. Kommt es beim Vollzug eines Wohnungsdurchsuchungsbeschlusses zu Schäden am Eigentum des Vermieters, so haftet der Mieter hierfür nur dann nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB, wenn sein Verhalten für die gegen ihn geführten Ermittlungsmaßnahmen (mit-)ursächlich gewesen ist.

(Leitsatz des Bearbeiters)

M könnte mit der Aufbewahrung von Betäubungsmitteln in den von ihm angemieteten Wohnräumen die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten und seine mietvertragliche Obhutspflicht verletzt haben.

[14] Ebenso wie den Vermieter verpflichtet das Mietverhältnis (§ 535 BGB) seinem Inhalt nach auch den Mieter zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen seines Vertragspartners (§ 241 Abs. 2 BGB). Aufgrund dieser Obhutspflicht hat ein Mieter die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer – von dem ihm zustehenden vertragsgemäßen Gebrauch (§ 538 BGB) nicht umfassten – Verschlechterung oder einem Schaden an dieser führen kann. Gegen diese besondere **Schutzpflicht**, die nicht zuletzt Konsequenz des auf den Mieter übertragenen Besitzes an der Mietsache ist, kann ein Mieter jedoch nicht nur im unmittelbaren Umgang mit dieser verstoßen, sondern auch durch einen Gebrauch, welcher **schädigende Einwirkungen Dritter** hervorzurufen geeignet ist.

[15] **Mit der Aufbewahrung von [30] g Marihuana** in der von ihm angemieteten Wohnung hat der [M] diese **Obhutspflicht verletzt**. Denn ... nach der allgemeinen Lebenserfahrung [muss] ein Mieter, der in seiner Wohnung Straftaten nach dem Betäubungsmittelgesetz begeht oder seine Wohnung zur Aufbewahrung von Tatmitteln aus derartigen Straftaten nutzt oder hierfür zur Verfügung stellt, ohne weiteres damit rechnen, dass es im Zuge aufgrund dessen durchgeführter strafprozessualer Maßnahmen zu Schäden an der Wohnung kommt ...“

3. Der M hat die **Pflichtverletzung** auch gemäß §§ 280 Abs. 1 S. 2, 276 BGB **zu vertreten**. Er kann das kraft Gesetzes vermutete Verschulden nicht widerlegen, sondern lagerte das Marihuana vorsätzlich (§ 276 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB) in seiner Wohnung.

4. Der V ist wegen des Polizeieinsatzes ein **Schaden** an der in ihrem Eigentum stehenden Wohnungstür in Höhe von 1.500 € entstanden.

5. Weiterhin müsste die von M begangene Pflichtverletzung aber auch **kausal** für den eingetretenen Schaden geworden sein.

a) Als für den Schaden ursächliche Pflichtverletzung des M kommt entsprechend den obigen Erörterungen primär die **Lagerung** von 30 g Marihuana in der Mietwohnung in Betracht.

„[17] Das Grunderfordernis jeder Schadenszurechnung – sowohl im Rahmen der vertraglichen als auch der deliktischen Haftung – bildet die Verursachung des Schadens im logisch-naturwissenschaftlichen Sinn. Nach der **Äquivalenztheorie** ist jede Bedingung **kausal**, die **nicht hinweggedacht** werden kann, ohne dass der Erfolg entfielen. Dabei ist zu beachten, dass zur Feststellung des Ursachenzusammenhangs nur die **pflichtwidrige Handlung hinweggedacht**, nicht aber weitere Umstände **hinzugedacht** werden dürfen.

[18] Zwischen der Pflichtverletzung des [M] – Aufbewahrung der unter Verstoß gegen das Betäubungsmittelgesetz erworbenen [30] g Marihuana in der Wohnung – und der Beschädigung der Eingangstür besteht ein derartiger Kausalzusammenhang im Sinne einer **conditio sine qua non** nicht. Zwar ist der [M] aufgrund der im Rahmen der Durchsuchung bei ihm aufgefundenen Betäubungsmittel nachfolgend wegen vorsätzlichen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln gemäß § 29 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BtMG verurteilt worden. Diese **erst anlässlich der Durchsuchung festgestellte Straftat** war jedoch nicht Grundlage der am 27.06.2013 durchgeführten Ermittlungsmaßnahmen. Denn der an diesem Tag durch die Polizeibeamten vollzogene **Durchsuchungsbeschluss** hatte zwar ebenfalls dem [M] vorgeworfene Betäubungsmitteldelikte zum Gegenstand, jedoch ging es hierbei um **Tatvorwürfe des unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln**.

teln (§ 29a Abs. 1 Nr. 2 BtMG) aus dem bereits länger zurückliegenden Tatzeitraum vom 01.01.2012–31.10.2012 ...

[19] [Demnach] kann die Aufbewahrung der [30] g Marihuana in der Wohnung durch den [M] hinweggedacht werden, ohne dass der [bei V] durch die Beschädigung der Eingangstür eingetretene Schaden entfielen. Denn die Ermittlungsmaßnahmen wären in gleicher Weise durchgeführt worden, wenn der [M] diese Betäubungsmittel nicht erworben und in der Wohnung aufbewahrt hätte.“

Demnach besteht keine Kausalität i.S.d. Äquivalenztheorie zwischen dem illegalen Besitz von 30 g Marihuana und der erfolgten, mit Sachschäden einhergegangenen polizeilichen Wohnungsdurchsuchung.

b) Womöglich haftet M dem V aber für die an der Wohnungstür entstandenen Schäden, weil gegen ihn überhaupt ein Durchsuchungsbeschluss ergangen ist. Schließlich setzt dies nach **§ 114 Abs. 2 Nr. 4 StPO** einen **dringenden Tatverdacht** voraus.

„[21] ... Dabei verkennt [V] bereits, dass der für diese strafrechtlichen Maßnahmen notwendige Tatverdacht keinesfalls zwangsläufig auf einem (**vorwerfbaren**) vorangegangenen Verhalten des Beschuldigten beruhen muss, sondern ohne weiteres auch ohne dessen Zutun – so wie vorliegend aufgrund der [falschen] Angaben eines Dritten – begründet werden kann.“

[22] Vor allem aber vermag die **Bejahung eines Tatverdachts** im Rahmen eines Durchsuchungsbeschlusses für ein Zivilverfahren **keine Bindungswirkung** zu entfalten (zur fehlenden Bindungswirkung eines Strafurteils etwa BGHZ 204, 258, Rn. 12). Denn der Zivilrichter entscheidet das bei ihm anhängige Verfahren nach freier Beweiswürdigung und Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO). Insoweit [sind vorliegend keine Umstände ersichtlich,] aus denen sich eine (Mit-)Ursächlichkeit des [Verhaltens des M] für die gegen ihn geführten Ermittlungsmaßnahmen ergeben könnte ...“

Folglich besteht kein vertraglicher Anspruch der V gegen M auf Zahlung von 1.500 € gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535 BGB.

II. „[24] [Darüber hinaus] kommt auch eine Haftung des [M] nach **§ 823 BGB** ... mangels Kausalität von vornherein nicht in Betracht.“

Somit kann V insgesamt von M nicht die Zahlung der Reparaturkosten in Höhe von 1.500 € wegen der beschädigten Tür verlangen.

Ri Dr. Benjamin Steinhilber