

## **Rechtslage: Schadensersatz bei Hausdurchsuchungen**

### **1. Schadensersatzanspruch gegen den Staat**

Ein alltäglicher Fall: Die Polizei hat einen Durchsuchungsbeschluss, der Mieter öffnet nicht, die Polizei tritt die Tür ein. An wen kann sich jetzt der Vermieter wenden: Hier sind zwei Urteile des BGH zu beachten:

#### **BGH, Urteil vom 14.03.2013 – III ZR 253/12**

Dem Vermieter einer Wohnung steht für Schäden, die im Zuge einer rechtmäßigen Durchsuchung der Wohnung im Rahmen eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens gegen den Mieter verursacht worden sind, grundsätzlich ein Anspruch aus enteignendem Eingriff zu.

Ein dem Anspruch aus enteignendem Eingriff zugrunde liegendes gleichheitswidriges Sonderopfer kann allerdings dann zu verneinen sein, wenn der Vermieter weiß beziehungsweise davon erfährt oder es sich ihm aufdrängen muss, dass die Wohnung für die Begehung von Straftaten, die Lagerung von Diebesgut oder von Drogen benutzt wird oder werden soll, und er gleichwohl den Mietvertrag abschließt oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

Der enteignende Eingriff stellt einen zwangsweisen staatlichen Zugriff auf das Eigentum dar, der den Betroffenen im Vergleich zu anderen entgegen dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz ungleich behandelt beziehungsweise trifft und ihn zu einem besonderen, den übrigen nicht zugemuteten Opfer für die Allgemeinheit zwingt.

### **2. Schadensersatzanspruch gegen den Mieter**

Der BGH hatte über folgenden Fall zu entscheiden: Die Wohnung des Mieters wurde aufgrund eines richterlichen Beschlusses von der Polizei durchsucht. Grund dafür war ein Verdacht bezüglich des unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln in beträchtlicher Menge. Hinsichtlich des Handelns wurde der Mieter zwar später rechtskräftig freigesprochen, bei der Durchsuchung hatte man allerdings immerhin 26 g Marihuana aufgefunden. Deshalb wurde der Mieter wegen vorsätzlichen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln zu einer Freiheitsstrafe von drei Monaten verurteilt. Daraufhin wurde der Mieter auf Ersatz der Reparaturkosten der beim Polizeieinsatz beschädigten Wohnungstür von seiner Vermieterin in Anspruch genommen.

Klar ist, dass der Mieter sich vertragswidrig verhalten hat.

#### **BGH, Urteil vom 14.12.2016 – VIII ZR 49/16**

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.

Alleine hieraus ergibt sich jedoch noch nicht die Schadensersatzpflicht. Laut BGH fehlt es nämlich an dem erforderlichen Ursachenzusammenhang zwischen dieser Pflichtverletzung und den bei der Durchsuchung entstandenen Schäden. Von dem Tatvorwurf des Handeltreibens mit illegalen Betäubungsmitteln, der auch Grundlage für den Durchsuchungsbeschluss war, ist der Mieter ja schließlich freigesprochen worden.

**BGH, Urteil vom 14.12.2016 – VIII ZR 49/16**

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 (BGH, Urteil vom 05.05.2011 – IX ZR 144/10).

Zwischen der Pflichtverletzung des Beklagten – Aufbewahrung der unter Verstoß gegen das Betäubungsmittelgesetz erworbenen 26 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 Beklagte 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 durchgeführten Ermittlungsmaßnahmen.

Zusammenfassend haftet der Mieter also nur, wenn er den Schaden verschuldet hat. Dies wiederum ist nur dann der Fall, wenn er die Straftat, wegen der eine Durchsuchung durchgeführt wurde, auch wirklich begangen hat.