



HAFTUNG DES MIETERS FÜR WOHNUNGSSCHÄDEN DURCH POLIZEIEINSATZ

17.11.2008 Fachinformation

Das AG Gera hat entschieden, dass ein Mieter, der durch einen hinreichenden Tatverdacht einen Polizeieinsatz provoziert, den dadurch entstehenden Schaden an der Mietsache gegenüber dem Vermieter zu ersetzen hat. Im zu entscheidenden Fall kam es in einem Mietobjekt zu einem massiven Polizeieinsatz, bei dem Schäden an der Wohnungseingangstür entstanden.

Die Staatsanwaltschaft ermittelte gegen einen Mieter wegen etwaiger Drogendelikte. Aufgrund eines gerichtlichen Durchsuchungsbeschlusses verschaffte sich die Polizei gewaltsam Zutritt zur Wohnung des tatverdächtigen Mieters. Dabei wurde die Wohnungseingangstür erheblich beschädigt, da sie aufgebrochen werden musste. Im Nachgang weigerte sich der Mieter, den Schaden gegenüber dem Vermieter zu begleichen, da nicht er, sondern die Polizei die Tür beschädigt habe. Das AG Gera fällte mit Urteil vom 4. März 2007 (1 C 54707) eine vermierterfreundliche Entscheidung: Es hielt den Mieter für schadenersatzpflichtig, da er durch den gegen ihn bestehenden Tatverdacht die polizeiliche Öffnung der Wohnungstür verursacht und dadurch die Mietsache in Gefahr gebracht habe.

Vor diesem Hintergrund müsse der Mieter für den entstandenen Schaden haften. Anmerkung des BBUDas Gericht hat ein eigenes Verschulden des Mieters darin gesehen, dass er in Verdacht geraten war, eine Straftat begangen zu haben. Diese Aussage im Urteil ist nicht ganz unproblematisch, wenn daran gedacht wird, dass es auch unberechtigte Strafanzeigen oder unbegründeten Tatverdacht gibt. Von daher handelt es sich sicherlich um ein vermierterfreundliches Urteil, jedoch dürfte es für den Vermieter sicherer sein, bei Schäden durch Polizeieinsätze einen Entschädigungsanspruch nach den jeweiligen Landespolizeigesetzen geltend zu machen. Grundsätzlich haftet der Mieter nicht für Schäden an der Wohnung, die Dritte anrichten, welche ohne das Zutun des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen (z. B. ungebetene Besucher). Der Mieter haftet jedoch für Schäden, die solche Personen verursachen, die auf Veranlassung des Mieters selbst mit der Mietsache in Kontakt kommen (z. B. Familienangehörige, Gäste oder Lieferanten).

Das Urteil des AG Gera vom 04.03.2007 finden Sie unten im Anhang.

Downloads

Urteil des AG Gera vom 04.03.2007

372.72 KB

PDF