

Gericht:	AG Gera
Entscheidungsdatum:	04.03.2007
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	1 C 54/07
ECLI:	ECLI:DE:AGGERA:2007:0304.1C54.07.0A
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 278 BGB, § 280 BGB, § 535 BGB
Zitiervorschlag:	AG Gera, Urteil vom 4. März 2007 – 1 C 54/07 –, juris

Wohnraummiete: Haftung des Mieters für bei einer polizeilichen Wohnungsdurchsuchung entstandene Schäden

Orientierungssatz

Der Mieter haftet für Beschädigungen der Mietsache durch Dritte, die aufgrund seines Zutuns mit der Mietsache in Berührung kommen. Deshalb kann der Vermieter vom Mieter den Ersatz des Schadens verlangen, der bei der gewaltsamen Öffnung der Wohnungstür durch die Polizei aufgrund eines gerichtlichen Durchsuchungsbefehls entsteht.

Verfahrensgang

nachgehend LG Gera 1. Zivilkammer, 28. Oktober 2009, 1 S 262/09, Beschluss
Diese Entscheidung wird zitiert

Literaturnachweise

Markus Meisner, Info M 2008, 262 (Anmerkung)
Markus Meisner, Info M 2010, 56 (Anmerkung)

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreites werden dem Kläger auferlegt.
3. Das Urteil ist vorläufig ohne Sicherheitsleistung vollstreckbar.

Tatbestand

- 1 Von einer Darstellung wird gem. 313 a Abs. 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe

- 2 Die Klage ist unbegründet. Denn dem Kläger steht sein Guthabenanspruch aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2005 nicht zu, da die Beklagte erfolgreich in gleicher Höhe aufgerechnet hat.

- 3 Zunächst ist es zwischen den Parteien unstreitig, dass die Beklagte mit Schreiben vom 20.10.2006 über die Nebenkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2005 der ehemals mietgegenständlichen Wohnung ... abgerechnet und diese Abrechnung einen Rückzahlungsbetrag von 337,84 Euro zu Gunsten des Klägers ergeben hat.
- 4 Außer Streit ist zudem, dass die Beklagte vorprozessual mit Schadenersatzansprüchen im Zusammenhang mit der Wohnungsübergabe am 31.08.2006 aufgerechnet hat.
- 5 Der Beklagten stehen auf Grund des Wechsels des Badtürblattes sowie der Wohnungseingangstür Schadenersatzansprüche in Gesamthöhe von 303,92 Euro zu. Denn unbestritten hatte der Kläger während der Mietzeit die Badtür mit Türklebefolie derartig beklebt, dass das Türblatt erneuert werden musste. Unstreitig ist zudem, dass die Wohnungseingangstür deshalb beschädigt worden ist, weil die Polizei beim hiesigen Kläger eine Wohnungsdurchsuchung auf Grund des Verdachtes des Verstoßes gegen das BtMG durchführen musste. Damit haftet jedoch der Kläger auch gegenüber der Beklagten für diese Beschädigungen, da nach ganz herrschender Meinung (BGH NJW 91, 1750; OLG Hamburg, NJW RR 91, 1167) der Mieter auch für Schäden von Dritten haftet, die auf Grund seines Zutuns mit der Mietsache in Berührung kommen. Der Kläger hat jedoch durch die Verursachung von Tatvorwürfen gegen ihn zu einer Wohnungsdurchsuchung Veranlassung gegeben und damit die Mietsache der Gefahr einer Beeinträchtigung ausgesetzt. Folglich ist der Kläger zum Schadenersatz gegenüber der Beklagten verpflichtet, wobei diese die Höhe des Schadenersatzes in Höhe von 303,92 Euro durch Vorlage der Rechnung vom 20.10.2006 (Bl. 37 d. A.) nachweisen konnte. Ein Abzug neu für alt findet vorliegend nicht statt, da ein derartiger Abzug voraussetzt, dass durch die Reparatur eine Wertsteigerung eintritt, die sich für den Geschädigten wirtschaftlich vorteilhaft auswirkt (so OLG Zelle, Versicherungsrecht 74, 1032). Durch den Austausch der Türblätter ist jedoch eine messbare Wertsteigerung nicht ersichtlich.
- 6 Da im Weiteren unstreitig ist, dass die Beklagte den übersteigenden Betrag an den Kläger ausgekehrt hat, ist nicht ersichtlich, dass dem Kläger auf Grund der Betriebskostenabrechnung vom 20.10.2005 noch ein Guthaben zustehen könnte.
- 7 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO und hinsichtlich der Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.