



# Mieter Report



Mitteilungsblatt des Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.

## Eisblumen

*im Winter*

Jahres-  
rechnung  
2017  
auf  
Seite 3

# Umzüge vom Fachmann

**Frühbucher-  
Rabatt**

**Mitglieder des LHM  
erhalten bei Vorlage ihres  
Mitgliedsausweises  
10 % Ermäßigung!**

■ **Seniorenzüge  
inkl. ein- und  
auspacken**

■ **Klempner, Elektriker**

■ **Entsorgen von Altmobiliar**

■ **Abrechnung mit Behörden**



**Tel.: 040 / 677 14 69**

— Allgemeine Möbeltransporte —

**AAB Rudolf Bauer GmbH**

**Tonndorfer Weg 21-23 · 22149 Hamburg**

**E-Mail: [info@bauerumzug.de](mailto:info@bauerumzug.de)**

**[www.bauerumzuege.de](http://www.bauerumzuege.de)**

**Tel.: 040 / 677 14 69 · Fax: 040 / 66 21 81**

**Jahresrechnung 2017** ..... 3

## **Entscheidungen in Kurzfassung**

Der BGH hat zur Pünktlichkeit der Mietzahlungen wie folgt entschieden 4

Zur Verrechnung der Kautions ..... 4

Fehlender Umlageschlüssel ..... 4

Lärm durch Lüftungsanlage ..... 4

## **Zu unserem Titelbild**

„Eisblumen“ im Winter ..... 5

## **Kommentar**

Neues zur Kündigung des Mietverhältnisses ..... 6

## **Pressemitteilungen**

Zulässigkeit einer Eigenbedarfskündigung  
durch BGB-Gesellschaft/Anbietpflicht ..... 8

ZBHG: Ersatz für Schäden nach Polizeieinsatz ..... 10

**Wir ziehen um / ich ziehe um** ..... 11

**Wichtige Rufnummern** – siehe letzte Seite ..... 12

## **Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.**

Schillerstraße 47–49 · 22767 Hamburg

Telefon: 040 / 39 53 15 + 39 28 29 ► Telefax: 040 / 390 69 92

Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch 16.00 – 19.00 Uhr, Einlass ab 15.30 Uhr

E-Mail: [info@mieterschutz-hamburg.de](mailto:info@mieterschutz-hamburg.de) ► Internet: [www.mieterschutz-hamburg.de](http://www.mieterschutz-hamburg.de)

► Notfall-Telefon: 0174 615 94 21 (Donnerstag bis Sonnabend)

Bankverbindung: Hamburger Sparkasse · Konto-Nr. IBAN: DE65 2005 0550 1042 2400 00 · BIC: HASPDEHHXXX

**LANDESVERBAND HAMBURGISCHER MIETERSCHUTZ E.V.**

Schillerstraße 47–49, 22767 Hamburg  
Tel.: 040 / 39 53 15 – Fax: 040 / 390 69 92

An die Mitglieder des  
Landesverbandes hamburgischer  
Mieterschutz e.V.

Im Januar 2017

**RECHNUNG für das Jahr 2017**

Bitte überweisen Sie den Jahresbeitrag in Höhe von **48,00 €**  
gemäß § 5 unserer Satzung **bis spätestens zum 31. März 2017**  
auf das Konto bei der

**Hamburger Sparkasse**  
**IBAN-Konto-Nr. DE65 2005 0550 1042 2400 00**  
**(BIC: HASPDEHHXXX – nur bei Auslandsüberweisungen)**

Wenn Sie an dem für Sie kostenlosen Einzugsverfahren teilnehmen, wird der Beitrag am 21. Februar 2017 durch die Hamburger Sparkasse abgebucht.

**Landesverband**  
**hamburgischer Mieterschutz e.V.**

**Sehr geehrte Mitglieder,**

auf dieser Seite finden Sie – wie alle Jahre wieder – unsere Rechnung für das laufende Kalenderjahr 2017.

Da wir, wie Sie wissen und Ihnen bei Ihrem Beitritt in unseren Verein auch mitgeteilt haben, keine Einzelrechnungen versenden, erinnern wir hiermit freundlichst an die Bezahlung des Beitrages bis spätestens zum 31.03.2017.

Unsere Mitglieder, die am Lastschrifteinzugsverfahren teilnehmen, bitten wir, für entsprechende Kontodeckung zu sorgen, damit bankseitig keine Rückbuchungen erfolgen, da die Banken dafür leider Kosten berechnen.

Wir bedanken uns im Voraus.

**Ihr Lhm-Team**

Möchten Sie zukünftig auch das kostenlose Einzugsverfahren (SEPA) nutzen? Wir übersenden Ihnen gern einen entsprechenden Vordruck, sprechen Sie uns kurz an.

### Der BGH hat zur Pünktlichkeit der Mietzahlungen wie folgt entschieden

Gemäß § 556 b Abs. 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte, zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt.

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel

*„Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten, vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein.“*

gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.

BGH, Urteil vom 5.10.2016  
VIII ZR 222/15

### Zur Verrechnung der Kautions

Aus dem Treuhandcharakter der Mietkaution folgt ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot für – ggf. auch bereits titulierte oder unstreitige – Forderungen, die nicht aus dem Mietverhältnis stammen. Dies gilt auch nach Ende des Mietverhältnisses.

Dies gilt erst recht, wenn eine entsprechende konkrete Sicherungsabrede im Mietvertrag enthalten ist.

LG Hamburg, Beschl. vom 13.6.2016  
307 T 1/16

### Fehlender Umlageschlüssel

Eine Nebenkostenabrechnung ist insgesamt formell unwirksam, wenn man ihr den Umlageschlüssel für die Heizkosten nicht entnehmen kann, die den Schlüssel enthaltene Heizkostenabrechnung nicht beigefügt ist und die Heizkosten den weit überwiegenden Teil der Nebenkosten ausmachen.

LG Nürnberg-Fürth  
Urteil vom 25.10.2016, 7 S 1846/16

### Lärm durch Lüftungsanlage

Der Mieter hat ein Recht zur Mietminderung, wenn die Lüftungsanlage einer Shisha-Lounge Lärm-belästigung auslöst, die die Grenzwerte der TA-Lärm überschreiten. Allerdings kommt eine Mietminderung in Höhe von 10 % in Betracht, wenn das Geräusch nur das Schlafzimmer belastet.

LG Berlin, Urteil vom 15.4.2016  
63 S 223/15

## „Eisblumen“ im Winter

Warum gibt es heute keine Eisblumen mehr? Man könnte vermuten, der heutige Klimawandel hätte sie ausgerottet, aber dieser ist hier ausnahmsweise nicht der Grund.

Nur hat heute praktisch kein Haus mehr einfach verglaste Fenster. Seit Ende der siebziger Jahre werden in Alt- und Neubauten nur noch isolierverglaste Fenster mit mehreren Scheiben eingebaut. Bei denen wird die innerste Scheibe auch bei klirrendem Frost nicht so kalt, dass auf ihr eisige Blumen gedeihen könnten.

Eisblumen sind mittlerweile eher ein seltener Anblick an winterlichen Fenstern geworden. Das ist bedauerlich, denn die bezaubernd filigranen Kristallgewächse sind faszinierend schön.

Eisblumen - das ist ein Begriff, mit dem junge Leute heute etwa so viel anfangen können wie mit Musikkassetten und Wählscheibentelefonen.

Bei Menschen, die vor 1980 geboren wurden, werden Erinnerungen an die kalten Winter ihrer Kindheit wach, in denen sie mit ihren Fingern die dünne, von feinen Ornamenten durchzogene Eisschicht auf der Innenseite der Fenster nachzogen.

Damit Eisblumen entstehen können, müssen mehrere Voraussetzungen ge-



geben sein: erstens eiskaltes Wetter, das die Fensterscheibe auf Minustemperaturen herunterkühlt; außerdem ein warmes und feuchtes Klima in der Wohnung. Allzu sauber darf das Fenster auch nicht sein - denn kleine Staubteilchen auf der Scheibe dienen als Kristallisation, die blumenartige Formen vorgeben, aber auch beispielsweise die Wischmuster vom Fensterputzen. Durch moderne Fenster sind Eisblumen in heimischen Häusern heute ein seltenes Phänomen geworden. Bautechnisch schädlich sind nicht die Eisblumen selbst, sondern dass beim Tauen das Wasser in Fenster- und Rahmenfugen sickert und dort zu Frost- oder Feuchteschäden sowie Schimmelbildung führen kann.

Quellen:  
Die Zeit - Stimmt's?  
Internet Wiki

Fotos: fotolia.com



# Neues zur Kündigung des Mietverhältnisses

*Rechtsanwältin Dr. Antraud Ashölter, Hamburg*

Auch in der letzten Zeit hatte sich der Bundesgerichtshof (BGH) wieder mehrfach damit zu beschäftigen, ob eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung wirksam und der darauf basierende Räumungsanspruch begründet war. Über zwei besonders interessante Fälle soll daher hier berichtet werden.

Der erste Fall betraf eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges, der folgender Sachverhalt zugrunde lag:

Der Mieterin der Wohnung war wegen Zahlungsverzuges die Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen worden, und der Vermieter hatte Räumungsklage erhoben. Da das Bezirksamt jedoch binnen der so genannten Schonfrist von zwei Monaten die Übernahme der Schulden erklärt hatte, war der Prozess und damit auch die Kündigung erst einmal erledigt. Nur wenige Monate später entstanden dann jedoch erneut Mietrückstände, so dass die Mieterin abgemahnt wurde mit der Aufforderung, zukünftig die Miete pünktlich bis zum dritten Werktag eines Monats im

Voraus zu zahlen. Dies führte jedoch nicht zum Erfolg, so dass der Vermieter wegen dieser unpünktlichen Mietzahlungen dann ein weiteres Mal die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aussprach.

Das AG Hamburg-St. Georg hatte der anschließenden Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht Hamburg hob dieses Urteil dann jedoch auf. Zu Unrecht, wie der BGH (NJW 2016, 2805 f.) nun entschieden hat. Zwar sei es dem Mieter nicht zuzurechnen, wenn die unpünktlichen Mietzahlungen auf einem Verschulden des Jobcenters beruhen, da die Behörde bei diesen staatlichen Transferleistungen (Mietzahlungen) nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig ist.

Gleichwohl müsse allerdings – und dies habe das Landgericht Hamburg bei seiner Entscheidung nicht hinreichend berücksichtigt – eine Gesamtabwägung unabhängig von einem Verschulden des Mieters an der unpünktlichen Zahlung vorge-

nommen werden. Das Gesetz gehe nämlich bei einer fristlosen Kündigung davon aus, dass ein Verschulden des Mieters bei einer objektiven Pflichtverletzung regelmäßig vermutet wird, was bei einer unpünktlichen Mietzahlung sicherlich der Fall ist. Diese gesetzliche Vermutung werde – so der BGH – aber nicht allein durch den Umstand widerlegt, dass ein Mieter auf staatliche Transferleistungen angewiesen ist. Vielmehr hat der Mieter darzulegen und ggf. auch zu beweisen, dass er alles ihm Mögliche unternommen hat, damit die Behörde auch pünktlich die Miete zahlt. Dazu gehört, dass der Mieter rechtzeitig die erforderlichen Unterlagen beibringt und die nötigen Anträge stellt. Außerdem hat der Mieter bei Zahlungsverzug auf Seiten der Behörde diese auf das Erfordernis einer pünktlichen Zahlung hinzuweisen, was insbesondere dann geboten ist, wenn bereits eine Abmahnung des Vermieters erfolgt und deswegen eine Kündigung droht. Auch müsse berück-

sichtigt werden, wie häufig es zu verspäteten Zahlungen gekommen ist, welche Zeiträume davon betroffen waren und wie hoch die rückständigen Beträge gewesen sind. Desgleichen müsse in die Abwägung einbezogen werden, ob der Vermieter im besonderen Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist.

Festzuhalten ist daher, dass auch dann, wenn das Jobcenter sich zur Mietzahlung verpflichtet hat, der Mieter prüfen muss, ob die Mietzahlungen ordnungsgemäß und vertragsgerecht erfolgen. Dies gilt erst recht, wenn dem Mieter von seinem Vermieter sogar noch mitgeteilt wird, dass das Jobcenter nicht pünktlich und in voller Höhe zahlt.

In dem zweiten Fall ging es darum, dass der Vermieter das Mietverhältnis deswegen gekündigt hatte, weil er vom Mieter an der Beseitigung von Mängeln in der Wohnung dadurch gehindert wurde, dass unangemessene Bedingungen gestellt wurden.

Konkret ging es darum, dass der Mieter schon die Gewährung des Zutritts zur Wohnung davon abhängig machte, dass der Vermieter u. a. von vornherein Zusagen zur

Wiederherstellung des vorherigen Zustandes der Mietsache machen sollte. Dies wiederum akzeptierte der Vermieter nicht und kündigte das Mietverhältnis. Dagegen setzte sich der Mieter zur Wehr mit dem Argument, der Vermieter müsse zunächst ein rechtskräftiges Urteil erstreiten, dass den Mieter verpflichte, den Zutritt zur Wohnung zwecks Durchführung der Mängelbeseitigung zu dulden.

Diese Auffassung des Mieters teilt der BGH (NJW 2015, 2417 ff.) nicht. Der BGH ist vielmehr der Auffassung, dass das Mietverhältnis sogar fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden könne, wenn der Mieter seine mietvertragliche Duldungspflicht gravierend verletze, indem er den Zutritt zur Wohnung von unangemessenen Bedingungen abhängig macht. Dies gelte insbesondere für die Argumentation des Mieters, dass der Vermieter zunächst erst einmal ein rechtskräftiges Urteil erstreiten müsse, welches den Mieter verpflichte, den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Einem Vermieter könne – so das höchste deutsche Zivilgericht – die Fortsetzung eines Mietverhältnisses nicht zugemutet werden, wenn

der Mieter seine eigenen vertraglichen Verpflichtungen, die Instandsetzung der Wohnung zu dulden, verletzt. Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Wertes können nämlich von so wesentlicher Bedeutung sein, dass sie alsbald durchgeführt werden. Dem könne sich der Mieter nicht dadurch widersetzen, dass er dies mit unberechtigten Forderungen vereitelt.

Auch diese Entscheidung zeigt daher, dass den Mieter ganz namhafte Verpflichtungen treffen, damit die Wohnung in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt werden kann und zwar auch dann, wenn dies für den Mieter temporär mit Unannehmlichkeiten verbunden ist.

In beiden Fällen hat der Bundesgerichtshof allerdings auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die jeweilige gerichtliche Entscheidung von den ganz konkreten Umständen des Einzelfalls abhängig ist. Gleichwohl geben diese höchstrichterlichen Urteile deutliche Hinweise darauf, dass auch ein Mieter konkrete Mitwirkungspflichten hat, damit er den Bestand des Mietverhältnisses nicht gefährdet.

### **Bundesgerichtshof bestätigt Zulässigkeit von Eigenbedarfskündigungen durch eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts und ändert seine Rechtsprechung zur Anbietspflicht eines Vermieters**

#### **Urteil auszugsweise v. 14.12.16 - VIII ZR 232/15**

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit zwei grundlegenden und für die Praxis bedeutsamen Fragen im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen im Wohnraummietrecht beschäftigt.

#### **Sachverhalt:**

Die Beklagten haben im Jahr 1985 vom Rechtsvorgänger der Klägerin eine 5-Zimmer-Wohnung in München gemietet; die Miete für die 166 qm große Wohnung beläuft sich inzwischen auf 1.374,52 € monatlich.

Die Klägerin ist eine im Jahr 1991 gegründete, aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die das Anwesen, in dem die streitige Wohnung liegt, im Gründungsjahr erworben hat. Im Jahr 1994 begann die Klägerin mit der Sanierung des Anwesens. Die Wohnung der Beklagten ist die letzte Wohnung, die noch nicht saniert ist. Im September 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis und begründete dies mit Eigenbedarf der Tochter eines der Gesellschafter. Die Beklagten sind der Kündigung entgegengetreten.

#### **Bisheriger Prozessverlauf:**

Das Amtsgericht hat die Klage auf Räumung und Herausgabe der streitigen Wohnung abgewiesen, weil die Klägerin treuwidrig versäumt habe, den Beklagten eine seit April 2014 leerstehende, 76 qm große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss anzubieten.

Auch die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben.

#### **Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:**

Mit beiden von den Instanzgerichten aufgeworfenen Rechtsfragen hat sich der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in seiner heutigen Entscheidung beschäftigt.

**1.** Zunächst hat er entschieden, dass der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB entsprechend anzuwenden ist, in denen als Vermieterin eine teilrechtsfähige (Außen-) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts auftritt. Der Senat hat damit seine bisherige Rechtsprechung im Ergebnis bestätigt.

Durch die Anerkennung einer Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)GbR ist die Gesellschaft selbst Vermieterin geworden, so dass der auf natürliche Personen zugeschnittene Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht mehr direkt anwendbar ist. Die Interessenlage hat sich aber nicht verändert. Insbesondere hatte die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)GbR nicht zum Ziel, die ihr bis dahin zukommende Rechtsposition zu beschneiden. Auch haben sich Anzahl und Identität der Mitglieder einer GbR hierdurch nicht verändert.

Die durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)GbR entstandene Regelungslücke erfordert eine umfassende Würdigung aller Einzelfallumstände, während es sich bei den in § 573 Abs. 2 BGB aufgeführten

Kündigungstatbeständen um gesetzlich typisierte Fälle eines die Belange des Mieters überwiegenden berechtigten Interesses des Vermieters handelt.

Vielmehr ist die Lücke im Wege der analogen Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dahin zu schließen, dass sich auch eine teilrechtsfähige (Außen-)GbR auf einen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen berufen darf. Die Geltendmachung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen ist in allen wesentlichen Punkten einer Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft vergleichbar, die sich als rechtlich nicht verselbständigte Zusammenschlüsse natürlicher Personen unmittelbar auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen können. Auch bei solchen Vermietermehrheiten gibt es – ebenso wie bei Gesellschaften des bürgerlichen Rechts – eine große Bandbreite unterschiedlicher Strukturen.

Neben kleinen und kompakten Miteigentümer- und Erbengemeinschaften gibt es auch solche, die eine große Mitgliederzahl oder verflochtene Strukturen aufweisen, was etwa bei über mehrere Generationen fortgesetzten Erbengemeinschaften der Fall ist. Folglich ist die vom Berufungsgericht angeführte „Unüberschaubarkeit“ des Mitgliederbestands bestimmter Gesellschaften des bürgerlichen Rechts in Anbetracht des Normzwecks des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kein Kriterium, das es erlauben würde, eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts schlechter zu stellen als eine Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft. Auf Missbrauchsfälle können die Gerichte weiterhin mit der Anwendung der Vorschrift des § 242 BGB angemessen reagieren.

Der Senat hat daher das Berufungsurteil aufgehoben und an das Landgericht zurückverwiesen.

2. Bezüglich der vom Amtsgericht bejahten und vom Berufungsgericht offen gelassenen Frage, ob die Eigenbedarfskündigung der Vermieterin durch die unterlassene Anbietung einer im selben Anwesen gelegenen Zweizimmerwohnung rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam geworden ist, hat der Senat in Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung ausgesprochen, dass dies nicht die Unwirksamkeit einer berechtigt ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung zur Folge hat.

Zwar ist ein Vermieter verpflichtet, die Folgen einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten, da der Wohnung als Mittelpunkt der persönlichen Existenz eines Menschen besondere Bedeutung von Verfassungsrang zukommt. Der Vermieter hat dem betroffenen Mieter deshalb eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern diese sich im selben Haus oder derselben Wohnanlage befindet.

Allerdings hält der Senat nicht länger daran fest, dass die Verletzung einer solchen Anbiertpflicht durch den Vermieter die Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung zur Folge hat. Denn hierdurch stellt sich eine – rechtswirksam – ausgesprochene Kündigung nicht nachträglich als unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) dar. Vielmehr zieht eine Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflichten (§ 241 Abs. 2 BGB) des Vermieters – wie auch bei sonstigen Verstößen gegen Nebenpflichten – lediglich Schadensersatzansprüche nach sich. Dem Mieter können daher allenfalls Ersatzansprüche in Geld für hierdurch entstandene Schäden (etwa Umzugs- und Maklerkosten) zustehen.

### BGH entscheidet zur Frage der Verantwortlichkeit des Mieters für Wohnungsschäden nach Polizeieinsatz (Durchsuchung)

#### Urteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 49/16

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage beschäftigt, 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.

#### Sachverhalt und bisheriger Prozessverlauf:

Der Beklagte war Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung. Diese Wohnung wurde Ende Juni 2013 aufgrund eines richterlichen Beschlusses durchsucht, der auf den Verdacht des unerlaubten Handel-treibens mit Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge im Tatzeitraum Januar bis Oktober 2012 gestützt war. Von diesem Tatvorwurf wurde der Beklagte später rechtskräftig freigesprochen.

Im Rahmen der Durchsuchung waren allerdings 26 Gramm Marihuana aufgefunden und sichergestellt worden. Insoweit wurde der Beklagte wegen vorsätzlichen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln zu einer Freiheitsstrafe von drei Monaten verurteilt.

Die Klage der Vermieterin auf Ersatz der Reparaturkosten der beim Polizeieinsatz beschädigten Wohnungseingangstür ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zu-

gelassenen und allein vom Bundesland als Träger der Polizei im Wege der Streithilfe eingelegten Revision verfolgt dieses das Klagebegehren für die Klägerin weiter.

#### Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen, da – jedenfalls auf der Grundlage der insoweit maßgebenden tatsächlichen Feststellungen der Instanzgerichte – der Beklagte die der Vermieterin entstandenen Schäden nicht verursacht hat.

Zwar hat 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. Denn ein Mieter hat die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln und bei ihrer Benutzung alles zu unterlassen, was zu einer – von dem ihm zustehenden vertragsgemäßen Verbrauch nicht umfassten – Verschlechterung oder einem Schaden an dieser führen kann. Bereits nach allgemeiner Lebenserfahrung muss derjenige, der seine Wohnung als Aufbewahrungsort für illegale Betäubungsmittel nutzt oder zur Verfügung stellt, damit rechnen, dass es im Zuge aufgrund dessen durchgeführter strafprozessualer Maßnahmen – wie Durchsuchungen – zu Schäden an der Wohnung kommen kann.

Im vorliegenden Fall fehlte es aber an dem erforderlichen Ursachenzusammenhang zwischen der allein feststellbaren Pflichtverletzung – Aufbewahrung von 26 Gramm Marihuana in der Wohnung im Juni 2013 – und den bei der Durchsuchung entstandenen Schäden. Denn der dem Durchsuchungsbeschluss zugrunde liegende Tatverdacht (unerlaubtes Handeltreiben in nicht geringer Menge im Zeitraum Januar bis Oktober 2012) hat sich weder im Strafverfahren bestätigt noch wurden im vorliegenden Zivilprozess gegenteilige Feststellungen getroffen.

Die danach allein verbleibende, in der Aufbewahrung der 26 Gramm Marihuana in der Wohnung im Juni 2013 liegende Pflichtverletzung des Beklagten kann hinweggedacht werden, ohne dass der bei der Durchsuchung eingetretene Schaden an der Wohnungstür entfiel. Die Ermittlungsmaßnahmen wären in gleicher Weise durchgeführt worden, wenn der Beklagte diese Betäubungsmittel nicht erworben und in der Wohnung aufbewahrt hätte. Ohne entsprechenden Kausalzusammenhang – die so genannte *conditio sine qua non* – fehlt es aber bereits am Grunderfordernis einer jeden Schadenszurechnung und ist eine Ersatzpflicht des Beklagten deshalb – auch nach den Vorschriften über unerlaubte Handlungen (§ 823 BGB) – ausgeschlossen.

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. März 2013 – III ZR 253/12, BGHZ 197, 43), stellte sich im vorliegenden Verfahren nicht.



### Wir ziehen um / ich ziehe um:

Name und Vorname:

---

---

Straße:

---

---

PLZ / Ort:

---

---

Mitglieds-Nr.:

---

### Neue Anschrift:

Straße:

---

---

PLZ / Ort:

---

---

# Wichtige Rufnummern

Polizei	110
Schreibtelefon f. Gehörlose	428 65 55 42
Feuerwehr/Rettungsdienst	112
Ärztlicher Notdienst	22 80 22
Zahnärztlicher Notdienst	33 11 55
Tierärztlicher Notdienst	43 43 79
	+ 0171-682 71 00

## Apotheken Notdienst

Die für Ihren Stadtteil in Hamburg zuständige Apotheke können Sie über den „Ärztlichen Notdienst“ ermitteln.

Aids-Hilfe Hamburg e.V.	194 11
Gift-Info-Zentrale (05 51)	192 40 + 38 31 80
Telefonseelsorge ev.	0800-111 01 11*
Telefonseelsorge kath.	0800-111 02 22*
Kinder- und Jugendnotdienst (Tag u. Nacht erreichbar)	428 49 – 0
Kinder- u. Jugendtelefon	0800-131 03 33*
Arbeitslosentelefonhilfe	0800-111 04 44*

## Beratung für Kriminalitätsoffer,

Weißer Ring e.V.	0180-334 34 34
Heilsarmee	86 23 05
Krankenbeförderung	19 221 + 19 223
ASB-Behindertenbeförderung	79 68 58 29

## Anwaltlicher Notdienst (Strafsachen)

0171-610 59 49

## Störungsdienste:

Vattenfall-Strom	01801-43 94 39
Vattenfall-Fernwärme	63 96 28 71
e.on Hanse	0180-1 61 66 61
HWW	78 19 51
ADAC-Pannenhilfe Deutschland	0180-2 22 22 22
Alle Mobilnetze	22 22 22

\* kostenfreie Servicenummer

Landesverband hamb. Mieterschutz e.V. · Schillerstraße 47-49 · 22767 · Hamburg  
**C 10640 F** · Postvertriebsstück · DPAG · Entgelt bezahlt



## Impressum

Herausgeber:

Landesverband hamburgischer  
Mieterschutz e.V.

Der Bezugspreis ist im Mitglieds-  
beitrag enthalten.

Artikel, die mit vollem Namen des  
Verfassers abgezeichnet sind,  
geben nicht unbedingt die Mei-  
nung der Redaktion wieder.

Druck: Druckerei Nienstedt GmbH

Erscheinungsweise: 1/4 jährlich