

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 241, 249, 280, 535 BGB

- 1. Aufgrund eines Posts der Mieterin, in dem sie schreibt: „3 Stunden bis zum Ende“ und nachdem eine telefonische Kontaktaufnahme der Polizei mit der Mieterin letztlich nicht erfolgreich war, war objektiv und für die Mieterin subjektiv damit zu rechnen, dass die Polizei eine Nachschau in ihrer Wohnung vornehmen würde.**
- 2. Nachdem auf Klingeln an der Wohnungseingangstür hin niemand öffnete, war die gewaltsame Öffnung der Tür durch die Polizei geeignet, erforderlich und verhältnismäßig, um sich über den Aufenthaltsort und Zustand der Mieterin sowie deren etwaige Hilfsbedürftigkeit zu versichern. Insoweit schuldet die Mieterin dem Vermieter Schadensersatz.**

AG München, Urteil vom 15.03.2022, Az.: 414 C 11281/21

Tatbestand:

Die Klägerin macht als vormalige Vermieterin der Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz wegen gewaltsamer Öffnung der Wohnungstür der von der Beklagten bewohnten Wohnung durch die Polizei gegenüber der Beklagten geltend.

Die Beklagte mietete bei der Klägerin ab 05.07.2020 eine Neubau-Zweizimmerwohnung in München zum Preis von 1.635,- € brutto. Die Beklagte befand sich aufgrund psychischer Probleme am 09.10.2020 in psychiatrischer Behandlung im Bezirkskrankenhaus und wurde einen Tag später entlassen. Am 12.10.2020 öffnete die Polizei gewaltsam aufgrund einer vorherigen Mitteilung per Twitter an die Pressestelle des Polizeipräsidiums München die Wohnungstür der Beklagten zwecks Nachschau. Gem. Rechnung vom 27.10.2020 entstanden insoweit der Klägerin Kosten i.H.v. 4.501,96 €. Am 13.10.2020 schrieb die Beklagte an die Hausverwaltung der Klägerin: „Eine Kostenübernahmebestätigung für sämtliche im Zusammenhang mit der 2. provisorischen Türe und der final neuen Türe wird hiermit bestätigt“. Mit Schreiben vom 13.12.2020 lehnte die Beklagte den von der Klägerin geltend gemachten Schadensersatz ab. (...)

Die Klägerin trägt im Wesentlichen vor:

Die Beklagte habe aufgrund ihrer Ankündigung eines Suizids über Twitter an die Pressestelle des Polizeipräsidiums Münchens die Nachschau der Polizei in der Wohnung der Klägerin verursacht und deshalb auch die gewaltsame Öffnung, nachdem die Beklagte nicht erreichbar gewesen sei, zu verantworten. Bei ihrem Antreffen am 12.10.2020 nachmittags habe die Beklagte dann die Suizidandrohung über Twitter gegenüber den Polizeibeamten eingeräumt.

Die Beklagte hat im Wesentlichen vorgetragen:

Die Mitteilung per Twitter an die Pressestelle des Polizeipräsidiums München sei nicht von der Beklagten ausgegangen. Sie habe auch keine Suizidabsicht gehabt. Die Beklagte sei am 12.10.2020 um 14:00 Uhr beim Friseur gewesen. Die Aktion der Polizei sei unverhältnismäßig gewesen. Eine schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten gegenüber der Klägerin liege nicht vor. Unter Berücksichtigung von BGH, v. 14.12.2016, VIII ZR 49/16 (ZMR 2017, 236) besteht keine Haftung der Beklagten für die aufgebrochene Tür. Demgegenüber sei die Klägerin nach § 535 BGB zur Instandsetzung der Wohnungstüre verpflichtet gewesen.

Entscheidungsgründe:

2. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Schadensersatz wegen der beschädigten Türe gem. §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 249 Abs. 2 BGB sowie ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten gem. §§ 280 Abs. 1, 251 Abs. 1 BGB gegenüber der Beklagten zu.

a. Nach §§ 535, 241 Abs. 2 BGB i.V.m. dem Mietvertrag bestand für die Beklagte eine Obhutspflicht betreffend die Wohnungseingangstür der von ihr angemieteten Wohnung. Insoweit war die Beklagte verpflichtet, auf die Rechtsgüter der Klägerin Rücksicht zu nehmen.

b. Gegen diese Obhutspflicht hat Beklagte schuldhaft verstoßen. Denn der Beklagten ist die Mitteilung vom 12.10.2020 14:33 Uhr per Twitter an die Pressestelle des Amtsgerichts München zuzuordnen. Aufgrund der glaubhaften Aussagen der Zeugen (...), wurde der Twitter-Account, über den die Mitteilungen abgeschickt wurden, über die Handynummer der Beklagten angelegt, sowie das Absenden des vorgenannten Twitterposts von der Beklagten bei ihrem Antreffen am 12.10.2020 vor dem W- Gymnasium eingeräumt. Die von der Beklagten aufgestellte Behauptung, ihr Twitter Account sei gehackt worden, ist ohne konkreten Tatsachenvortrag hinterlegt, damit substanzlos und einer Beweisaufnahme nicht zugänglich. Der vorgenannte Post „Nicht jeder SV ist einer bzw. Suizident will gerettet werden, zumal die Polizei dafür verantwortlich gemacht wird, da im Vorfeld nicht ermittelt/die Lage heruntergespielt wurde. Noch nicht ist nicht aller Tage Abend .. Die Polizei verschlimmert die Lage bis zuletzt ...“ durfte auch als Suizidandrohung verstanden werden. Dies ergibt sich insb. aus dem vorherigen Post der Beklagten von Samstag 10.10.2020, indem sie schreibt: „3 Stunden bis zum Ende“. Nachdem eine telefonische Kontaktaufnahme der Polizei mit der Beklagten letztlich nicht erfolgreich war, weil die Beklagte den Telefonanruf der Polizei zwar annahm, sie aber das Telefongespräch umgehend beendete, war objektiv und für die Beklagte subjektiv damit zu rechnen, dass die Polizei eine Nachschau in der Wohnung der Beklagten vornehmen würde. Nachdem auf Klingeln an der Wohnungseingangstür hin niemand öffnete, war die gewaltsame Öffnung der Tür durch die Polizei geeignet, erforderlich und verhältnismäßig, um sich über den Aufenthaltsort und Zustand der Beklagten sowie deren etwaige Hilfsbedürftigkeit zu versichern.

c. Nach §§ 280 Abs. 1 Satz 2, 276 BGB hat die Beklagte Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten, und ist für fehlendes Verschulden darlegungs- und beweisbelastet. Dass sich die Beklagte am 12.10.2022 in einem Zustand befand, bei dem von Schuldunfähigkeit auszugehen ist, ist nicht von ihr vorgetragen worden und aufgrund der Aussagen der vernommenen drei Polizeibeamten auch fern liegend. Auch einen diesbezüglichen Beweisantritt hatte seitens der Beklagten nicht gegeben.

d. Das Handeln der Polizei betreffend das Aufbrechen der Wohnungseingangstür ist unter Berücksichtigung der Entscheidung des BGH v. 14.12.2016, VIII ZR 49/16 – a.a.O. der Beklagten auch kausal zuzuordnen. Nach der Äquivalenztheorie ist jede Bedingung kausal, die nicht hinweggedacht werden kann, ohne dass der Erfolg entfiere (BGH, a.a.O., Rn. 17). Zwischen dem Absetzen des Twitter-post durch die Beklagte sowie der Verweigerung eines Telefongesprächs mit der Polizei sowie dem anschließenden Aufbrechen der Wohnungseingangstür besteht ein derartiger Kausalzusammenhang i.S. einer *conditio sine qua non*. Ohne den Twitter-post der Beklagten sowie die Verweigerung eines Telefongesprächs mit der Polizei hätte es keinen Polizeieinsatz in der Wohnung der Beklagten gegeben. Das Handeln der Polizei ist auch adäquat kausal (Palandt, BGB, 80. Aufl. 2021, Rn. 26 Vorb. § 249 BGB): denn die Möglichkeit des Aufbrechens der Wohnungseingangstür ist nicht außerhalb einer Wahrscheinlichkeit, wenn jemand eine Suizidandrohung vornimmt und ein Telefonat mit der Polizei verweigert. Der geltend gemachte Schaden an der Wohnungseingangstür ist nach Art und Entstehungsweise auch vom Schutzzweck des § 241 Abs. 2 BGB erfasst. Die Wohnungseingangstür ist ein Rechtsgut der Vermieterin.

e. Hinsichtlich des Umfangs des Schadenersatzes gilt § 249 Abs. 2 BGB. Unstreitig handelte es sich um den Bezug eines Neubaus durch die Beklagte und damit eine neue Wohnungseingangstür. Die Klägerin hat durch die Vorlage der Rechnung Anlage K 4 den Nachweis geführt, dass ihr ein Schaden i.H.v. 4.501,96 € für eine neue Wohnungseingangstür an der von der Beklagten angemieteten Wohnung entstanden ist.

f. Vor dem Hintergrund des Vorgenannten kann dahinstehen, ob in der Erklärung der Beklagten in ihrer E-Mail vom 13.10.2022 (Anlage K 6) ein Anerkenntnis betreffend den Schadenersatz an der neuen Wohnungseigentumstür zu sehen ist.

g. Die Beklagte ist auch zum Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten i.H.v. 2 des Tenors gem. §§ 280 Abs. 1, 249 Abs. 1, 251 Abs. 1 BGB verpflichtet. Die Inanspruchnahme der Beklagten durch eine von der Klägerin beauftragte Rechtsanwaltskanzlei war erforderlich und zweckmäßig, nachdem die Beklagte trotz ihrer Erklärung v. 13.10.2021 Anlage K 6 nicht zahlte (vgl. zum Ganzen Palandt, BGB, 80. Aufl. 2021, Rn. 57 zu § 249 BGB).