BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 253/12

Verkündet am:
14. März 2013
B o t t
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

GG Art. 14 Ca, Cd; StPO § 102

a) 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.

b) 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.

BGH, Urteil vom 14. März 2013 - III ZR 253/12 - OLG Naumburg
LG Magdeburg

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 2013 durch den Vizepräsidenten Schlick sowie die Richter Hucke, Seiters, Tombrink und Dr. Remmert

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 28. Juni 2012 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Der Kläger ist Miteigentümer einer in B. gelegenen Eigentumswohnung. Im Rahmen einer richterlich angeordneten Durchsuchung der Wohnung wurde das von einem Spezialeinsatzkommando der Polizei zum Einsteigen benutzte Fenster beschädigt und der Teppichboden durch Glassplitter verunreinigt. Hintergrund des Durchsuchungsbeschlusses war der Verdacht, dass der Mieter der Wohnung mit Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge unerlaubt Handel trieb. Eine in der Vergangenheit liegende Verstrickung des Mieters in Drogendelikte kannte der Kläger, der mit der Schwester des Beschuldigten in einer Beziehung lebt.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 Der Kläger verlangt aus eigenem und abgetretenem Recht Erstattung der für die Beseitigung der entstandenen Schäden erforderlichen Kosten. Das Landgericht hat dem Kläger eine Entschädigung von 802 € unter dem Gesichtspunkt des enteignenden Eingriffs zugesprochen. Auf die Berufung des beklagten Landes hat das Oberlandesgericht unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers.

Entscheidungsgründe

3 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

I.

4 Nach Auffassung des Berufungsgerichts war die Durchsuchung der Wohnung, und zwar auch in ihrer konkreten Durchführung, rechtmäßig. Daher komme allein ein Entschädigungsanspruch aus enteignendem Eingriff in Betracht. Ein derartiger Anspruch stehe dem Kläger jedoch nicht zu. Insoweit könne offenbleiben, ob die bei dem rechtmäßigen Polizeieinsatz entstandenen Schäden schon deshalb nicht die sogenannte Sonderopferschwelle überschritten, weil dem Kläger die kriminelle Vergangenheit des Bruders seiner Freundin bekannt gewesen sei, als er diesem die Wohnung (weiter) überlassen habe. Die Schäden seien gerade Folge der entgeltlichen Überlassung des Eigentums als Wohnung an eine der Strafverfolgung ausgesetzte Person und damit kein dem

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Kläger abverlangtes Sonderopfer. Von einem solchen könne nur dann die Rede sein, wenn die Eigentumsbeeinträchtigung auf einer Verletzung des Gleichheitssatzes beruhe. Wer sein Eigentum dagegen freiwillig der Gefahr preisgebe, habe die damit verbundenen nachteiligen Folgen selbst zu tragen. Der Kläger und sein Miteigentum seien nicht zufällig oder wahllos Opfer der Durchsuchung geworden. Hintergrund sei vielmehr der richterlich bestätigte Verdacht auf - unter Einbeziehung der Wohnung begangene - Betäubungsmittelstraftaten des Mieters. Mit der Vermietung habe der Kläger durch die Überlassung zum vertragsgemäßen Gebrauch die Kontrolle und Einflussmöglichkeit über die Verwendung der Wohnung freiwillig im Wesentlichen aufgegeben und es dem Mieter überlassen, was der dort einbringe und tue. Von da an sei die Wohnung in ihrer Beziehung zum Gemeinwesen auch und vor allem durch das Nutzungsverhalten des Mieters geprägt worden. Die damit regelmäßig verbundene Gefahr von Missbräuchen oder auf den Mieter zurückgehenden Beschädigungen sei Bestandteil des Mietzinses. Realisiere sie sich in Form von Durchsuchungen der Polizei, sei dies kein Sonderopfer. Es könne insoweit auch von einer situationsbedingten Belastung des Eigentums gesprochen werden, die in ihrer Schadensanfälligkeit die Rechte des Eigentümers beschränke und die Hinnahme der hier nicht erheblichen Beschädigungen zumutbar erscheinen lasse.

II.

5 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

6 1. Soweit das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch nach § 839 Abs. 1 BGB, Art. 34 GG wegen der Rechtmäßigkeit der richterlich angeordneten Durchsuchung (§§ 102, 105 Abs. 1 StPO) abgelehnt und auch sonstige spezialgesetzliche Entschädigungsansprüche verneint hat, sind Rechtsfehler

nicht erkennbar; auch die Revision erhebt insoweit keine Rügen. Insbesondere ist dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, dass der Kläger keine Entschädigung nach § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 StrEG verlangen kann, da es vorliegend um die Entschädigung eines Nichtbeschuldigten geht (vgl. BGH, Beschluss vom 23. August 1989 - 1 BJs 72/87 - 4 - StB 29/89, NJW 1990, 397 f).

7 2. Nach der ständigen Senatsrechtsprechung kommen Ansprüche aus enteignendem Eingriff dann in Betracht, wenn an sich rechtmäßige hoheitliche Maßnahmen bei einem Betroffenen unmittelbar zu Nachteilen führen, die er aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen hinnehmen muss, die aber die Schwelle des enteignungsrechtlich Zumutbaren übersteigen (vgl. nur Urteile vom 9. April 1987 - III ZR 3/86, BGHZ 100, 335, 337; vom 11. März 2004 - III ZR 274/03, BGHZ 158, 263, 267 und vom 10. Februar 2005 - III ZR 330/04, NJW 2005, 1363, jeweils mwN). Hierbei geht es zumeist um atypische und unvorhergesehene Nachteile; dies ist für den Anspruch aus enteignendem Eingriff aber nicht Voraussetzung (vgl. nur Senatsbeschluss vom 30. Januar 1986 - III ZR 34/85, NJW 1986, 2423, 2424). Deshalb steht der Ersatzfähigkeit nicht entgegen, dass Beschädigungen der hier streitgegenständlichen Art bei Wohnungsdurchsuchungen weder atypisch noch unvorhersehbar sind, sondern sich vielmehr eine Gefahr verwirklicht hat, die in der hoheitlichen Maßnahme selbst angelegt war (vgl. Senatsurteil vom 9. April 1987 aaO S. 338).

8 a) 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 (vgl. nur Senat, Urteil vom 12. Februar 1962 - III ZR 204/60, JZ 1962, 609, 611; Staudinger/Wöstmann, BGB, Neubearb. 2013,

§ 839 Rn. 477 mwN). Während beim enteignungsgleichen Eingriff das Sonderopfer durch die Rechtswidrigkeit konstituiert wird, bedarf bei rechtmäßigen Eingriffen die Annahme eines entschädigungspflichtigen Sonderopfers einer besonderen Begründung. Hier ist ein Ersatzanspruch nur dann gegeben, wenn die Einwirkungen die Sozialbindungsschwelle überschreiten, also im Verhältnis zu anderen ebenfalls betroffenen Personen eine besondere "Schwere" aufweisen oder im Verhältnis zu anderen nicht betroffenen Personen einen Gleichheitsverstoß bewirken (vgl. nur Ossenbühl/Cornils, Staatshaftungsrecht, 6. Aufl., S. 344). Ob in diesem Sinn eine hoheitliche Maßnahme die Schwelle des enteignungsrechtlich Zumutbaren überschreitet oder sich noch als Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums begreifen lässt, kann nur aufgrund einer umfassenden Beurteilung der Umstände des Einzelfalls entschieden werden (vgl. Senat, Urteil vom 5. Mai 1988 - III ZR 116/87, VersR 1988, 1022, 1023). Maßgeblich ist letztlich, wo nach dem vernünftigen Urteil aller billig und gerecht Denkenden die Opfergrenze liegt (Senat, Urteil vom 2. Mai 1955 - III ZR 271/53, BGHZ 17, 172, 175) beziehungsweise wo die Grenze dessen liegt, was eine Gemeinschaft, die ihre verfassungsmäßige Ordnung in einem sozialen Rechtsstaat gefunden hat, dem Einzelnen entschädigungslos zumuten kann und will (Senat, Urteil vom 23. November 1959 - III ZR 146/58, BGHZ 31, 187, 191; RGRK-Kreft, BGB, 12. Aufl., vor § 839, Rn. 154).

9 b) Vor diesem Hintergrund erweist sich die Auffassung des Berufungsgerichts, dass ein Vermieter grundsätzlich das Risiko von Sachschäden bei Ermittlungsmaßnahmen gegen seinen Mieter trägt, und insoweit von vornherein die Annahme eines entschädigungspflichtigen Sonderopfers ausscheidet, als rechtsfehlerhaft.

10 Das Eigentum des Klägers wurde für Zwecke der Strafverfolgung und damit im öffentlichen Interesse in Anspruch genommen. Der Kläger - und sein Vater als Miteigentümer - wurden einem staatlichen Eingriff ausgesetzt, der sie anders als andere Eigentümer zu einer Aufopferung im öffentlichen Interesse zwang. Hierbei handelt es sich nicht um das allgemeine Lebensrisiko eines Vermieters, das deshalb immer von diesem zu tragen ist.

11 Allerdings kann nach der Senatsrechtsprechung von dem Abverlangen eines Sonderopfers im öffentlichen Interesse und damit einem gleichheitswidrigen, entschädigungspflichtigen staatlichen Verhalten regelmäßig keine Rede sein, wenn sich der nachteilig Betroffene freiwillig in eine gefährliche Situation begeben hat, deren Folgen dann letztlich von ihm herbeigeführt und grundsätzlich selbst zu tragen sind (vgl. etwa Urteile vom 2. Mai 1955, aaO S. 175 f; vom 18. September 1959 - III ZR 68/58, BGHZ 31, 1, 4; vom 15. März 1962 - III ZR 211/60, BGHZ 37, 44, 48 und vom 19. Februar 1976 - III ZR 13/74, NJW 1976, 1204, 1205). So hat der Senat etwa demjenigen, der schuldhaft den Anschein einer polizeilichen Gefahr hervorgerufen hat, keinen Anspruch aus enteignendem Eingriff für die aus der polizeilichen Maßnahme resultierenden Folgen zugebilligt, weil nicht in die Rechtsphäre eines Unbeteiligten eingegriffen worden sei, sondern der Betroffene, wenn auch nicht für eine objektive Gefahr, aber doch für eine Sachlage verantwortlich sei, die eine Pflicht der Polizei zum Eingreifen begründet habe, sodass er nicht als unbeteiligter Dritter angesehen werden könne (vgl. Urteil vom 14. Februar 1952 - III ZR 233/51, BGHZ 5, 144, 152). Allgemein ging es in der Senatsrechtsprechung insoweit um Sachverhalte, in denen jedenfalls der Konflikt zwischen den privaten und öffentlichen Inte-

ressen infolge eines Verhaltens des Betroffenen eintrat, welches im Hinblick auf die nachteiligen Einwirkungen rechtlich nicht geschützt war. Der Eigentümer darf nicht durch eigenes Verhalten, auch wenn dieses rechtlich erlaubt ist, einen vorher noch nicht vorhandenen Interessenkonflikt aktiviert haben; in diesem Fall sind die Folgen regelmäßig seiner Sphäre zuzuordnen und stellen kein gleichheitswidriges Sonderopfer dar (vgl. etwa Senat, Urteil vom 16. März 1995 - III ZR 166/93, BGHZ 129, 124, 129 f zur Errichtung eines Wohnhauses im Einflussbereich eines Militärflugplatzes).

12 Hiermit ist der Fall der Vermietung aber regelmäßig nicht zu vergleichen (im Ergebnis ebenso OLG Celle, BeckRS 2007, 09345). Von einer freiwilligen Übernahme einer Gefahr kann nicht allein im Hinblick auf den Umstand gesprochen werden, dass sich ein Eigentümer durch die Vermietung der eher entfernt liegenden, wenn auch nicht vollständig auszuschließenden Gefahr aussetzt, dass sein Mieter straffällig wird und es im Zuge strafprozessualer Maßnahmen gegen den Mieter zu Beschädigungen der Wohnung kommt. Die Vermietung einer Wohnung ist ein sozial adäquates, ja sozial erwünschtes Verhalten, das im Normalfall die Gefahr strafbaren Verhaltens der Bewohner weder begünstigt noch gar hervorruft. Daher stehen die Vermietung und das den Polizeieinsatz auslösende strafbare Verhalten des Mieters grundsätzlich völlig unabhängig und selbständig nebeneinander. Der Vermieter verliert nicht im enteignungsrechtlichen Sinn durch die bloße Vermietung seine Stellung als unbeteiligter Dritter mit der Folge, dass strafprozessuale Maßnahmen gegen den Mieter seiner Sphäre zuzuordnen wären. Daran ändert sich grundsätzlich auch nichts, wenn der Mieter im Rahmen seines strafbaren Verhaltens Gegenstände - etwa Diebesgut oder wie hier Betäubungsmittel - in die Wohnung einbringt. Denn die

Überlassung der Wohnung durch den Vermieter erfolgt zum vertragsgemäßen Gebrauch; hierfür zahlt der Mieter den Mietzins. Letzterer ist - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - gerade keine Gegenleistung für vertragswidrige Verhaltensweisen und rechtfertigt deshalb nicht für sich die Zuordnung von darauf zurückzuführenden Schäden zur Verantwortungssphäre des Vermieters.

13 Anders kann die Situation allerdings dann zu bewerten 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 - wie hier - von Drogen in nicht unerheblicher Menge benutzt wird oder werden soll, und er gleichwohl den Mietvertrag abschließt oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht. In einem solchen Fall kann gegebenenfalls, wenn sich das Risiko weiterer strafbarer Handlungen verwirklicht und es im Zuge strafprozessualer Maßnahmen gegen den Mieter zu Schäden an der Wohnung kommt, davon gesprochen werden, dass sich der Vermieter freiwillig der Gefahr ausgesetzt hat, sodass er den Schaden deshalb nicht als gleichheitswidriges Sonderopfer der Allgemeinheit in Rechnung stellen kann.

14 Das Berufungsgericht hat zu der im Tatbestand nur pauschal angesprochenen, dem Kläger bekannten "Verstrickung des Mieters in Drogendelikte" und zu der Frage, ob diese ein Recht zur Beendigung des Mietverhältnisses begründet hat, keine näheren Feststellungen getroffen. Dies wird nachzuholen sein. In diesem Zusammenhang ist es ohne Bedeutung, ob der Vater des Klä-

gers als Miteigentümer ebenfalls über entsprechende Kenntnisse verfügt hat. Auch wenn nur einer von zwei Miteigentümern über entsprechendes Wissen verfügt, fällt das hier streitgegenständliche Schadensrisiko in die Sphäre der Eigentümer und stellt kein entschädigungspflichtiges Sonderopfer dar.

15 c) Demgegenüber scheitert ein Ersatzanspruch entgegen der Auffassung des beklagten Landes nicht daran, dass der eingetretene Schaden lediglich 802 € beträgt. Zwar kann bei der im Enteignungsrecht wesentlichen wirtschaftlichen Betrachtungsweise regelmäßig nur eine fühlbare Beeinträchtigung einer vermögenswerten Rechtsposition als entschädigungspflichtiges Opfer angesehen werden; geringfügige Beeinträchtigungen scheiden aus (vgl. nur Senat, Urteil vom 30. September 1970 - III ZR 148/67, BGHZ 54, 293, 296 mwN). Bei der hier streitgegenständlichen gezielten Beschädigung beziehungsweise Zerstörung von Eigentum durch strafprozessuale Zwangsmaßnahmen liegt aber bereits in der Substanzverletzung eine solche fühlbare Beeinträchtigung des betroffenen Eigentums, die - abgesehen von Bagatellfällen - für die Annahme eines nicht hinzunehmenden Sonderopfers ausreicht.

16 Unerheblich ist in diesem Zusammenhang auch, ob dem Kläger möglicherweise ein Anspruch auf Schadensersatz gegen seinen Mieter zusteht. Die Regelung des § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach dann, wenn einem Beamten nur Fahrlässigkeit zur Last fällt, dieser - beziehungsweise die haftpflichtige Körperschaft (Art. 34 Satz 1 GG) - nur dann in Anspruch genommen werden kann, wenn der Verletzte nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag, gilt nicht für andere selbständige Erstattungsansprüche gegen den Staat (vgl. nur BGH, Urteil vom 24. Oktober 1974 - VII ZR 223/72, BGHZ 63, 167, 171 ff mwN). Ent-

gegen einer zum Teil in der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. OLG Rostock, MDR 2011, 160, 161; anders OLG Celle, BeckRS 2007, 09345) vertretenen Auffassung kann das Vorliegen eines Sonderopfers auch nicht vom Fehlen einer solchen anderweitigen Ersatzmöglichkeit abhängig gemacht werden. Ob der Geschädigte aus dem Schadensereignis auch Ansprüche gegen Dritte hat, ist für die Frage, ob ihm im Interesse der Allgemeinheit durch hoheitlichen Zwang ein Sonderopfer in gleichheitswidriger Weise abverlangt worden ist, grundsätzlich ohne Bedeutung. Ein an sich entschädigungspflichtiges Sonderopfer wird im Allgemeinen nicht dadurch zum hinzunehmenden Nachteil, dass der Geschädigte auf Ansprüche gegen einen Dritten verwiesen und ihm insoweit das Risiko der Durchsetzbarkeit dieser Ansprüche auferlegt wird.

17 Soweit der Senat bei der gebotenen Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls ein Sonderopfer auch unter Hinweis auf gegebene beziehungsweise realisierbare (anderweitige) Schadensersatzansprüche verneint hat, war der zu entscheidende Fall so gelagert, dass ohne die das Eigentum schädigende polizeiliche Maßnahme (gezieltes Rammen eines entwendeten Kraftfahrzeugs) der endgültige Verlust der Sache zu befürchten war und zudem auch nur durch dieses Eingreifen die Aussicht begründet wurde, deliktische Schadensersatzansprüche gegen den eigentlichen Schadensverursacher realisieren zu können (Urteil vom 3. März 2011 - III ZR 174/10, NJW 2011, 3157 Rn. 15 ff). Eine vergleichbare Konstellation liegt hier nicht vor.

III.

18 Das Berufungsurteil war deshalb aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und, da die Sache mangels ausreichender tatrichterlicher Feststellungen nicht zur Ent-

scheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO), zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Schlick Hucke Seiters

Tombrink Remmert

Vorinstanzen:
LG Magdeburg, Entscheidung vom 20.12.2011 - 10 O 988/11 -
OLG Naumburg, Entscheidung vom 28.06.2012 - 1 U 8/12 -