

Merkblatt Haftung bei rechtmäßigem Eindringen in Gebäude – insbesondere Wohnungstüröffnungen

Die Zahl der Fälle, in denen die Feuerwehr außerhalb von Brandeinsätzen Wohnungs- oder Haustüren öffnen bzw. auf anderen Wegen in Gebäude eindringen muss, nimmt in den letzten Jahren stetig zu. Nur selten ist ein Eindringen ohne Schaden möglich. Zumeist wird bei einer Türöffnung mindestens der Schließzylinder zerstört.

In manchen Fällen kommt es jedoch auch zu erheblichen Schäden am Türblatt, Fenster oder dem jeweiligen Rahmen. Es stellt sich dann die Frage, ob die Gemeinde für solche Schäden haftet. Als Anspruchsgrundlage kommen bei einem hoheitlichen Tätigwerden der Feuerwehr die sogenannte Amtshaftung aus § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG in Betracht.

1. Mögliche Ansprüche aus Amtshaftung

Die Haftung nach § 839 Abs. 1 BGB wird ausgelöst, wenn eine vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung einer Amtspflicht ursächlich für einen Schaden ist. Das ist immer dann der Fall, wenn die Amtspflichtverletzung nicht hinweg gedacht werden kann, ohne dass der Schaden entfielen.

Die Amtspflichten verletzt, wer rechtswidrig in Rechte anderer eingreift oder seine anderen gegenüber obliegenden Amtspflichten nicht oder nicht richtig wahrnimmt.

Der Schadensersatzanspruch richtet sich dann jedoch nicht gegen den Beamten, sondern wird nach Art. 34 GG gegen die Körperschaft, in deren Dienst er steht, also bei der Feuerwehr, gegen die Gemeinde.

Bei Eindringen in Gebäude bestehen verschiedene Amtspflichten. Das Betreten der Gebäude als solches muss, rechtmäßig sein und bei der Schaffung des Zugangs ist fachlich richtig vorzugehen, so dass unnötige Schäden unterbleiben.

Handelt die Feuerwehr rechtmäßig und verletzt keine Amtspflichten, bestehen keine Schadensersatzansprüche gegenüber der Gemeinde.

Hiervon wird man im Regelfall ausgehen dürfen.

2. Rechtmäßigkeit des Eindringens in Gebäude bzw. der Wohnungstüröffnung

Bei der Prüfung der *formellen Rechtmäßigkeit* kommt es zunächst auf die Zuständigkeit der Feuerwehr an. Beim Verdacht auf eine hilflose oder verletzte Person in einem Gebäude bzw. hinter einer Wohnungstür ist stets von einem Unglücksfall und damit von einem Hilfeleistungseinsatz im Sinne der §§ 1 Abs. 1 Nr. 2, 2 Abs. 1 Nr. 1 BHKG auszugehen. Denn ein Unglücksfall ist ein plötzliches Ereignis, von dem eine erhebliche Gefahr für Menschen, Tiere, Sachen oder Umwelt ausgeht. Die Feuerwehr ist zuständig, wenn sie durch technische Hilfeleistung die Gefahr abwehren kann. Beispiele für Unglücksfälle sind Verkehrsunfälle, Unfälle in Betrieben oder im häuslichen Umfeld, aber eben auch medizinische Notfälle, zu denen der hierfür originär zuständige Rettungsdienst aufgrund einer verschlossenen Wohnungstür nicht vordringen kann¹.

Aus formellen Gründen sollte immer im Einsatzprotokoll stehen, dass die Türöffnung entweder so eilig war, dass eine Anhörung des Eigentümers in Anbetracht der Gefahrenlage wegen der damit verbundenen Verzögerung nicht in Betracht kam oder nicht möglich war².

Bei der Prüfung der *materiellen Rechtmäßigkeit* ist dann gesetzliche Ermächtigung zum Betreten einer Wohnung erforderlich. Für die Feuerwehr ergibt sich diese aus den §§ 34 Abs. 1 i.V.m. 44 Abs. 2 S. 1 BHKG. Die Einsatzleitung ordnet die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Maßnahmen an und Eigentümer und Besitzer von Gebäuden sind verpflichtet, den beim Einsatz dienstlich tätigen Personen Zutritt zu gestatten und die zur Abwehr der Gefahr erforderlichen Arbeiten zu dulden³.

Aus dem Recht, ein Gebäude zu betreten, ergibt sich im Zusammenhang mit dem Recht, die dazu erforderlichen Arbeiten durchzuführen, auch die Befugnis, eine Wohnungstür gewaltsam zu öffnen.

Auch bei einer Türöffnung ist die fehlerfreie Ermessensausübung weitere Voraussetzung der Rechtmäßigkeit. Wesentliches Kriterium fehlerfreier Ermessensausübung ist die Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Im Einsatz ist eine Abwägung häufig schwierig, wenn noch nicht alle für eine Entscheidung bedeutsamen Umstände erkannt sind. Vorsorglich ist dann bei der gebotenen Abwägung von der größten möglichen Gefahr auszugehen⁴ - im Zweifel also einer Gefahr für das Leben der in der Wohnung vermuteten Person - wobei jedoch auch die Wahrscheinlichkeit und die durch

¹ Vgl. Fischer, Rechtsfragen im Feuerwehreinsatz, 5. Auflage, S. 52, 63

² Zwar kann nach § 28 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG 2) Von der Anhörung kann abgesehen werden, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalls nicht geboten ist, insbesondere wenn eine sofortige Entscheidung wegen Gefahr im Verzug oder im öffentlichen Interesse notwendig erscheint. Dies wird bei Türöffnungen regelmäßig zu bejahen sein. Völlig verkannt und hinsichtlich der Anhörungspflichten überzogen LG Hagen Urt. v. 13.3.2024 – 8 O 282/23, BeckRS 2024, 6073.

³ Vgl. Fischer a.a.O. Kap. 4.2.7.3 und FN 187

⁴ Fischer a.a.O. S. 48

das Eindringen in die Wohnung voraussichtlich entstehenden Schäden zu berücksichtigen sind.

In Anbetracht der Gefahrenlage (s.o.) wird bei taktisch richtigem Vorgehen der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit regelmäßig beachtet sein.



Der legitime Zweck liegt bei einer Wohnungstüröffnung, die der Menschenrettung dient auf der Hand.

Die Verhältnismäßigkeit Türöffnung gewahrt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- die beabsichtigte Methode muss zur Abwehr der erkannten Gefahr geeignet sein (Geeignetheit – also nicht mit einem von vorherein ungeeigneten Mittel lediglich die Tür beschädigen),
- von mehreren gleich geeigneten Methoden (Eindringen durch Fenster, Ziehen des Zylinders, Aufbrechen) ist diejenige zu ergreifen, den geringsten Schaden verursacht (Erforderlichkeit),
- es dürfen nur Maßnahmen getroffen werden, die nicht zu einem Schaden führen, der zu der beabsichtigten Gefahrenabwehr erkennbar außer
- Verhältnis steht (Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne).

Gerade auch bei der Wohnungstüröffnung ist von mehreren möglichen und geeigneten Maßnahmen diejenige zu wählen, die den Betroffenen am wenigsten beeinträchtigt. Dabei ist allerdings der Grad der Gefahr zu berücksichtigen. Keinesfalls verpflichtet der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit dazu, ein weniger geeignetes und Erfolg versprechendes Mittel einzusetzen, solange die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne gewahrt ist (s.u.). Fragen nach der Sicherheit, der Schnelligkeit, des Aufwandes, der

Erfolgsaussicht und den zu erwartenden Nebenerscheinungen sind einzubeziehen. Erforderlich ist die Maßnahme, welche die Gefahrensituation besten abstellt und dabei die Rechte anderer am wenigsten beeinträchtigt. Nur wenn gleich geeignete Möglichkeiten bestehen, ist immer diejenige zu wählen, die am wenigsten in die Rechte anderer eingreift. Die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne bedeutet, dass eine Maßnahme nicht zu einem Nachteil führen darf, der zu dem angestrebten Erfolg der Gefahrenabwehr erkennbar außer Verhältnis steht. Diese Frage gehört zu der problematischsten im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung.

Die Feuerwehr darf ihre Aufgabe nicht mit allen erforderlichen Mittel ausüben. Führt die Maßnahme zu einem Eingriff oder Schaden, der bei vernünftiger Betrachtungsweise unvertretbar schwerer wiegt als derjenige, welcher bei Ergreifen anderer, weniger geeigneten Maßnahmen entstanden wäre, so liegt ein Verstoß gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz vor. Bei dem Eindringen in Gebäude und der Wohnungstüröffnung ist in den meisten Fällen, aufgrund der Annahme einer Gefahr für Menschenleben, nicht mit problematischen Entscheidungen zu rechnen.

Da nach neuester Rechtsprechung keine Haftungsbeschränkung im Rahmen der Gefahrenabwehr nach § 680 BGB mehr besteht, wird allerdings auch für jede fahrlässige Verletzung dieser Pflichten gehaftet⁵.

Beispiele für fahrlässige Amtspflichtverletzungen und Haftung nach § 839 BGB, Art. 34 GG

1. Die neue stabile Wohnungstür wird mit einem Halligan-Tool beschädigt, obgleich dies zur Türöffnung von vornherein aussichtslos war. Eine nachgeforderte Einheit fräst den Schließzylinder heraus.
2. An der Wohnungstür entsteht ein Schaden von mehreren tausend Euro. Mangels ausreichender Erkundung übersieht der Einsatzleiter die Möglichkeit eine rückwärtige Terrassentüre zu öffnen.

3. Amtshilfe

Auch wenn keine originäre Zuständigkeit der Feuerwehr dem BHKG (Brand/Unglücksfall/öffentlicher Notstand) vorliegt, kann durch diese eine Wohnungstüröffnung erforderlich werden, die von einer anderen Behörde angeordnet wird.

⁵ Vgl. Fischer, BRANDSchutz/Deutsche Feuerwehrzeitung 2018, 723; einsatz:nrw 8-9, 2018, S. 54

Im Regelfall wird dies die Polizei⁶ sein, die dann die Feuerwehr der Gemeinde um Amtshilfe ersucht⁷.

Bei der Amtshilfe entfällt dann die Prüfung der Rechtmäßigkeit der angeordneten Türöffnung. Hierfür ist nach § 7 Abs. 2 S. 1 VwVfG allein die anfordernde Behörde verantwortlich. Eine Haftung der Gemeinde für ihre Feuerwehr kommt daher nur nach § 7 Abs. 2 S. 2 VwVfG in Betracht, wenn diese bei der Durchführung der Amtshilfe gegen ihre Amtspflichten verstößt und einen Schaden verursacht, der bei sachgerechtem Vorgehen ohne weiteres zu vermeiden gewesen wäre.

4. Entschädigungsansprüche nach dem BHKG

§ 45 BHKG gewährt unabhängig von der Frage, ob eine Amtspflichtverletzung vorliegt, Entschädigungsansprüche.

Beim Betreten von Gebäuden und Grundstücken stehen diese jedoch nach § 45 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 44 Abs. 3 BHKG nur demjenigen zu, dessen Eigentum nicht unmittelbar vom Schadensereignis betroffen ist. Ein solcher Entschädigungsanspruch wäre also nur für den völlig ungewöhnlichen Fall denkbar, wenn durch die unbeteiligte Nachbarwohnung ein Zugang geschaffen werden müsste.

5. Ansprüche des Eigentümers gegen den Besitzer (Mieter)

Wird bei einem Feuerwehreinsatz einer gemieteten Wohnung eine Tür beschädigt, so hat grundsätzlich der Vermieter den Schaden zu tragen⁸. Insbesondere stellt ein gesundheitlicher Notfall keine Vertragsverletzung durch den Mieter dar⁹.

6. Sicherungspflichten

Solange die hierfür zuständige Polizei noch nicht vor Ort ist, haben die Einsatzkräfte der Feuerwehr, die die Wohnungstür geöffnet haben, dafür Sorge zu tragen, dass keine unbefugten Personen die Wohnung betreten. Die Sicherung einer nach einem Notfall

⁶ Zu den Aufgaben der Polizei vgl. die dreiteilige Aufsatzserie von Fischer, in EINSATZ:NRW 2015, Ausgabe 4 S. 14 ff, Ausgabe 6-7 S. 18 ff, Ausgabe 8 S. 29 ff, sowie Fischer a.a.O. Kap. 4.2.3.5 und 4.2.3.7 (Bundespolizei)

⁷ Vgl. allgemein zur Amtshilfe, Fischer a.a.O. Kap. 6

⁸ AG Bad Segeberg, Urteil vom 6. Oktober 2011 – 17 C 336/10 –, juris; AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 8. April 2013 – 20 C 321/12, AG Hildburghausen Ur. v. 22.5.2024 – 21 C 133/23, BeckRS 2024, 16928 Rn. 13, beck-online

⁹ AG Hannover, Ur. v. 20.04.2007 – 537 C 17077/05, WuM 2008, 399; (AG Hildburghausen Ur. v. 22.5.2024 Rn. 16

offenstehenden Wohnung ist Sache der Polizei. Diese kann aber auch hier ggf. die Feuerwehr um Amtshilfe bitten.

-Fischer-

Vors. AK Recht VdF NRW