

Haftung bei „kalter“ Wohnungsräumung

Leider für viele Vermieter kein unbekanntes Problem: der Mieter einer Wohnung zahlt monatelang die Miete nicht und alle Anzeichen sprechen dafür, dass er sich nicht mehr in der Wohnung aufhält, der Briefka-



sten quillt über, Einschreiben werden nicht abgeholt, er ist schon lange nicht mehr gesehen worden. Was tun? Einfach in die Wohnung hineingehen und räumen? Oder den Mieter auf Räumung verklagen und anschließend vollstrecken? Das kostet Geld und Zeit.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 14. Juli 2010 eine Entscheidung zur Haftung des Vermieters bei eigenmächtiger Wohnungsräumung, der sogenannten „kalten“ Räumung, getroffen (VIII ZR 45/09).

Der Kläger war Mieter einer Wohnung der Beklagten. Nachdem er für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthalt ortsabwesend war, wurde er von Verwandten als vermisst gemeldet. Als die Mieten für zwei

Monate nicht gezahlt wurden, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Im darauffolgenden Monat öffnete sie die Wohnung und nahm sie in Besitz. Sie entsorgte einen Teil der Wohnungseinrichtung; einen anderen Teil der vorgefundenen Sachen lagerte sie bei sich ein. Gestützt auf ein Sachverständigengutachten hat der Mieter für die ihm nach seiner Behauptung im Zuge der Räumung abhanden gekommenen, beschädigten oder verschmutzten Gegenstände Schadensersatz von immerhin rund 62.000 € und die ihm entstandenen Gutachterkosten verlangt. Bei Amtsgericht und Landgericht hatte der Mieter keinen Erfolg. Doch der Weg zum Bundesgerichtshof hat sich gelohnt. Denn der hat entschieden, dass die Vermieterin für die Folgen einer solchen Räumung haftet.

Die nicht durch einen gerichtlichen Titel – also ein Urteil, durch das der Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt wird – gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellen eine unerlaubte Selbsthilfe (§ 229 BGB) dar. Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und ein vertragliches Besitzrecht des Mieters durch die fristlose Kündigung entfallen ist. Der Vermieter muss sich auch in diesen Fällen – gegebenenfalls nach öffentlicher Zustellung der Räumungsklage – einen Räumungstitel beschaffen und aus diesem vorgehen. Übt ein Vermieter stattdessen eine verbotene

Selbsthilfe, ist er gemäß § 231 BGB zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet und zwar unabhängig davon, ob ihn ein Verschulden trifft.

Von dieser Ersatzpflicht wird insbesondere eine eigenmächtige Entsorgung der in der Wohnung vorgefundenen Gegenstände erfasst. Denn den Vermieter, der eine Wohnung ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels in Besitz nimmt, trifft für die darin befindlichen Gegenstände eine Obhutspflicht. Der Mieter weiß nichts von der Inbesitznahme seiner Wohnung und kann deshalb auch nicht seine Rechte wahrnehmen. Vom Vermieter wird verlangt,



dass er ein Bestandsverzeichnis aufstellt und den Wert der darin aufgenommenen Gegenstände feststellt. Kommt er dieser Pflicht nicht in ausreichendem

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTARE RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de



Maße nach, muss er die Behauptung des Mieters widerlegen, dass bestimmte Gegenstände bei der Räumung abhanden gekommen oder beschädigt worden seien, und beweisen, dass sie einen geringeren Wert hatten als vom Mieter behauptet. Nicht der Mieter muss also darlegen und beweisen, was in der Wohnung vorhanden war und in welchem Zustand sich die Gegenstände befunden haben, sondern es reicht, wenn er dazu eine Behauptung aufstellt. Der räumende Vermieter muss den Gegenbeweis antreten.


Das Gericht kann die Höhe des Schadens unter Umständen schätzen. Steht –wie im entschiedenen Fall– der geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz dem Grunde nach fest und ist nur seine Höhe fraglich, darf die Klage grundsätzlich nicht vollständig abgewiesen werden. Das Gericht muss in solchen Fällen beurteilen, ob nicht wenigstens die Schätzung eines Mindestschadens möglich ist. Zur Klärung dieser Frage wurde die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.

§ 229 BGB: Selbsthilfe

Wer zum Zwecke der Selbsthilfe eine Sache wegnimmt, zerstört oder beschädigt ..., handelt nicht widerrechtlich, wenn obrigkeitliche Hilfe nicht rechtzeitig zu erlangen ist und ohne sofortiges Eingreifen die Gefahr besteht, dass die Verwirklichung des Anspruchs vereitelt oder wesentlich erschwert werde.

§ 231 BGB: Irrtümliche Selbsthilfe

Wer eine der im § 229 bezeichneten Handlungen in der irrigen Annahme vornimmt, dass die für den Ausschluss der Widerrechtlichkeit erforderlichen Voraussetzungen vorhanden seien, ist dem anderen Teil zum Schadensersatz verpflichtet, auch wenn der Irrtum nicht auf Fahrlässigkeit beruht.

Fazit: Schon immer war von einer eigenmächtigen Inbesitznahme der Wohnung ohne Räumungstitel dringend abzuraten. Die aktuelle Rechtsprechung des BGH bestätigt diese Empfehlung. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de



... oder haben Sie Geld zu verschenken?

**Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!**

■ Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!

Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!

■ Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmemesszähler?

Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!

■ Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?

Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!

Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
Dorotheastraße 2 · 27576 Bremerhaven

Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei



Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

☎ 04746/94 64-0

Weißberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!