



Der Anwaltverein informiert

Haftung des Vermieters bei „kalter“ Wohnungsräumung



Peter Schmidt, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Familienrecht

Der Bundesgerichtshof hat am 14.07.2010 in seiner Entscheidung Az.: VIII ZR 45/09 festgelegt, in welchem Umfang ein Vermieter haftet, wenn er eigenmächtig die Wohnung seines Mieters räumt. Ab dem Monat Februar 2005 war ein

Mieter für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthalt ortsabwesend. Aufgrund einer Verwandtenmeldung aus seinem Verwandtenkreis wurde seine Wohnung am 23.02.2005 auf polizeiliche Anordnung geöffnet und am 18.03.2005 noch einmal von der Polizei durchsucht.

Nachdem die Mieten für die Monate März und April 2005 nicht eingegangen waren, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos, indem sie ihr Kündigungsschreiben in den Wohnungsbriefkasten des Mieters einwarf. Eine Räumungsklage erhob sie nicht.

Am 19.05.2005 öffnete sie die nach der polizeilichen Durchsuchung wieder verschlossene Wohnungstür und nahm die Wohnung in Besitz. Dabei entsorgte sie insbesondere einen Großteil der Wohnungseinrichtung; weitere in der Wohnung befindliche Gegenstände lagerte sie ein, wobei streitig ist, ob alle dort vorgefundenen und

nicht entsorgten Gegenstände eingelagert wurden.

Der Mieter verlangte – gestützt auf ein von ihm eingeholtes Sachverständigengutachten – Schadensersatz in Höhe von 61.812,65 Euro, für ihm durch Entsorgung oder auf sonstige Weise abhanden gekommene Gegenstände.

Der BGH kam in der zitierten Entscheidung zu folgendem Ergebnis:

Soweit ein Vermieter ohne einen gerichtlichen Räumungstitel eine Wohnung eigenmächtig in Besitz nimmt und räumt, stellt dies eine verbotene Selbsthilfe dar. Er ist zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet und kann sich nicht darauf berufen, sich über die Voraussetzungen und den Umfang seines Selbsthilferechts geirrt zu haben.

Der Vermieter ist folglich gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig, soweit ein Teil der ursprünglich vorhandenen Gegen-

stände fehlt oder eine Verschlechterung eingetreten ist. Soweit der Mieter das Fehlen von Gegenständen oder deren Verschlechterung behauptet, muss der Vermieter das Gegenteil beweisen.

Diesen Gegenbeweis kann der Vermieter nach Auffassung des BGH nur dann führen, wenn er zum Zeitpunkt der eigenmächtigen Räumung ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten und entsorgten Gegenstände aufstellt und deren Wert durch einen Gutachter schätzen lässt.

Soweit er dieser Verpflichtung nicht nachkommt, trägt der Vermieter das Risiko, dass das Gericht von dem Umfang und dem Wert des Mobiliars ausgeht, wie dies von Seiten des Mieters behauptet wird.

Den Wert gebrauchter Gegenständen kann das Gericht in der Weise schätzen, dass es den Preis in Ansatz bringt, welcher bei Beschaffung eines gleichwertigen Er-

Kaufvertrag, Mietvertrag, Ehevertrag,
Arbeitsvertrag. Und Sie glauben
Sie brauchen keinen Anwalt?
Vertrauen ist gut. Anwalt ist besser.



www.bayreuther-anwaltverein.de

satzgegenstandes angefallen wäre und einen Abzug Neu für Alt vornimmt.

Die eigenmächtige Räumung ohne gerichtliches Räumungsurteil kann somit teuer werden.

Um derartige Risiken zu vermeiden, sind Ihnen die Anwälte des Bayreuther Anwaltvereins behilflich.

www.bayreuther-anwaltverein.de