

AKTUELL

Vermieter haftet bei „kalter“ Räumung

Vermieter braucht immer einen Räumungstitel – Andernfalls ist er bei Beschädigungen schadensersatzpflichtig

Von Peter Dorenbeck, Rechtsanwalt in Braunschweig, Lehrbeauftragter der Hochschule Ostfalia

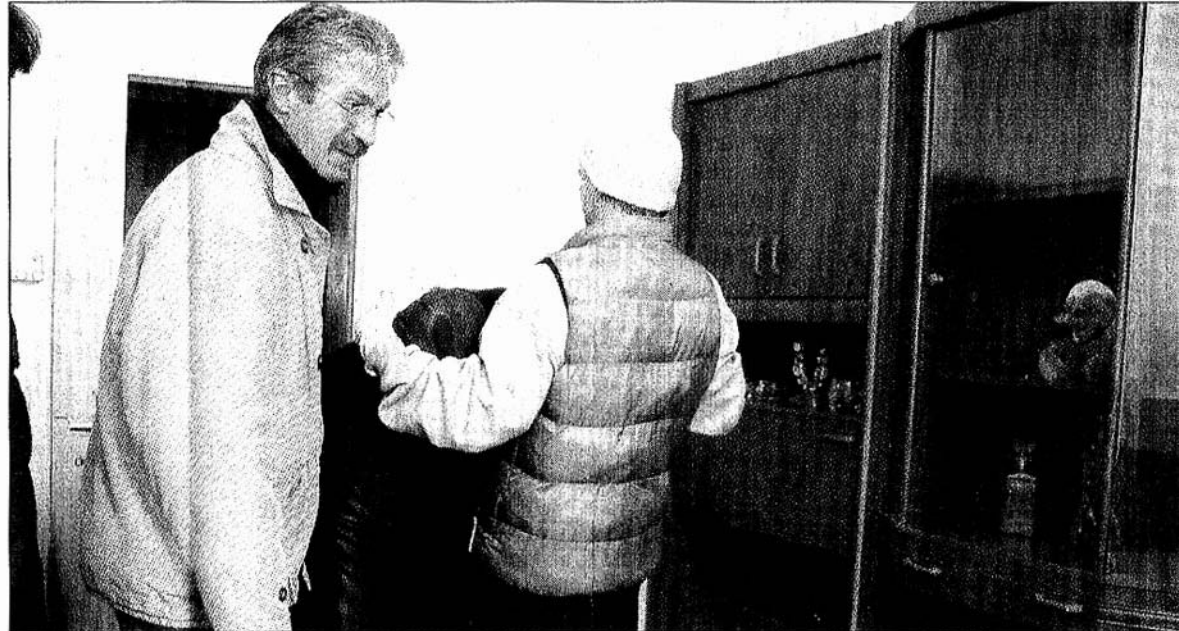
Ein Mieter war für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthaltsort verreist und wurde von Verwandten als vermisst gemeldet. Nachdem die Mieten für zwei aufeinander folgende Monate nicht gezahlt worden waren, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos.

Wieder einen Monat später öffnete der Vermieter die Wohnung, nahm sie in Besitz und entsorgte einen Teil der Wohnungseinrichtung; einen anderen Teil der vorgefundenen Sachen lagerte er bei sich ein.

Für die abhanden gekommenen, beschädigten oder verschmutzten Gegenstände verlangte der Mieter Schadensersatz von mehr als 60 000 Euro. Das Amtsgericht Wiesbaden wies seine Klage ab, das Landgericht Wiesbaden wies seine Berufung zurück, die Revision des Mieters vor dem Bundesgerichtshof (BGH) hatte Erfolg.

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter für die Folgen einer solchen Räumung haftet. Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter ist eine unerlaubte Selbsthilfe nach § 229 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Dies gilt laut BGH selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und ein vertragliches Besitzrecht des Mieters



Klaus-Michael Peter (links), Gerichtsvollzieher, bei einer Wohnungsräumung in Braunschweig Selbst wenn ein Mieter untergetaucht ist, kann der Vermieter die Wohnung nicht ohne weiteres räumen lassen. Für eventuelle Schäden kann er sonst haftbar gemacht werden.

Archivfoto: Schlesag

infolge Kündigung entfallen ist. Der Vermieter muss sich auch in diesen Fällen – gegebenenfalls nach öffentlicher Zustellung der Räumungsklage – einen Räumungstitel beschaffen und nach diesem vorgehen.

Übt ein Vermieter stattdessen im Wege einer sogenannten „kalten“ Räumung eine verbotene Selbsthilfe, ist er nach § 231 BGB verschuldens-unabhängig zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Von dieser Ersatzpflicht wird laut BGH insbesondere eine eigenmäch-

tige 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.

Zur Obhutspflicht des Vermieters gehört es dann, ein Bestandsverzeichnis aufzustellen und den Wert der darin aufgenommenen Gegenstände festzustellen. Denn der abwesende Mieter weiß nichts von der Inbesitznahme seiner Wohnung und

ist deshalb auch nicht in der Lage, seine Rechte selbst wahrzunehmen.

Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht in ausreichendem Maße nach, muss er die Behauptung des Mieters widerlegen, dass bestimmte Gegenstände bei der Räumung abhanden gekommen oder beschädigt worden seien; er muss dann beweisen, dass sie einen geringeren Wert hatten als vom Mieter behauptet.

Urteil des BGH vom 14. Juli, Aktenzeichen VIII ZR 45/09