



Wir informieren zum Thema

Vermieter räumt und zahlt

Im Nachgang zu dem in der Juli-Ausgabe veröffentlichten Artikel „Selbstjustiz – auch im Wohnraummietrecht tabu“ hat nunmehr der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 14. Juli 2010 (Az.: VIII ZR 45/09) entschieden, dass der Vermieter, der ohne entsprechende rechtliche Grundlage die Räumung der Wohnung veranlasst, für die dadurch entstehenden Schäden des Mieters auch ohne Verschulden haftet.

Sachverhalt

In dem dem BGH zur Entscheidung vorliegenden Fall war der Aufenthalt des Mieters unbekannt. Die Verwandten des Mieters hatten ihn sogar als vermisst gemeldet.

Nachdem zwei Monatsmieten ausgeblieben waren, hatte der Vermieter das zugrunde liegende Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt.

Da keine Reaktion erfolgte, räumte der Vermieter die Wohnung selbst. Er entsorgte einen Teil der Wohnungseinrichtung, während er einen anderen Teil einlagerte.

Kurze Zeit später stellte der Mieter dies fest.

Auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens verlangte der Mieter sodann für die abhanden gekommenen, beschädigten oder verschmutzten Gegenstände vom Vermieter Schadenersatz von rd. 62.000,00 € zzgl. Erstattung der Gutachterkosten.

Haftung des Vermieters

In der Begründung führte der BGH aus, dass der Vermieter für die Folgen dieser sogenannten kalten Räumung voll umfänglich auch ohne ein etwaiges Verschulden seinerseits haftet.

Da der Vermieter versäumt hatte, einen gerichtlichen Titel zur Räumung einzuholen, vielmehr die Wohnung eigenmächtig in Besitz genommen hat, hat er unerlaubte Selbsthilfe begangen.

Daran ändert sich nach den Ausführungen des BGH auch deshalb nichts, weil weder dem Vermieter noch den Verwandten der Aufenthaltsort des Mieters bekannt gewesen ist und infolge der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges ein vertraglicher Besitz des Mieters entfallen ist.

Der Vermieter hätte nämlich vielmehr eben auch durch öffentliche Zustellung der Räumungsklage einen Räumungstitel bei Gericht erwirken und entsprechend durch einen Gerichtsvollzieher die Räumung veranlassen müssen.

Wenn der Vermieter stattdessen durch verbotene Eigenmacht die Wohnung räumt, haftet er gemäß § 231 BGB verschuldensunabhängig für den Ersatz des daraus entstandenen Schadens.

Obhutspflicht des Vermieters

Dieser Schaden umfasst insbesondere den Wert der vorgefundenen Gegenstände.

Dem Vermieter oblag insofern eine Obhutspflicht, zumal der Mieter von der Inbesitznahme der Wohnung durch den Vermieter nichts wusste und ihm deshalb die Möglichkeit genommen war, seinerseits Rechte wahrzunehmen.

Aufgrund dieser Obhutspflicht war der Vermieter verpflichtet, ein Bestandsverzeichnis aufzustellen und den Wert der darin aufgenommenen Gegenstände festzustellen.

Auch diese Pflicht wurde vom Vermieter nicht beachtet, so dass er seinerseits beweisen muss, dass keinerlei Gegenstände des Mieters bei der Räumung abhanden gekommen sind oder beschädigt wurden.

Auch muss er als Vermieter aufgrund des vorliegenden Sachverständigengutachtens beweisen, dass der Wert der Gegenstände viel geringer gewesen ist.

Den Vermieter trifft daher die Darlegungs- und Beweislast.

Fazit dieser Entscheidung ist, dass die sogenannte „kalte Wohnungsräumung“ dem Vermieter teuer zu stehen kommt.

Deshalb ist erneut zu betonen, dass eine solche kalte Wohnungsräumung illegal ist und der Vermieter sich vielmehr einen entsprechenden Räumungstitel bei Gericht beschaffen muss.

Selbstjustiz unter Missachtung des staatlichen Gewaltmonopols verstößt stets gegen fundamentale rechtsstaatliche Grundsätze, weshalb ein entsprechendes Verhalten des Vermieters auch als sittenwidrig anzusehen ist.

Selbstjustiz ist und bleibt verbotene Eigenmacht, so dass von solch illegalem Verhalten stets abzuraten ist.