

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Eigenmächtige Räumung der Wohnung durch den Vermieter und deren Rechtsfolgen

Immer wieder kommt es vor, dass Vermieter eigenmächtig einen Mieter aus seiner Wohnung aussperren, ohne gegen diesen einen entsprechenden Vollstreckungstitel zu besitzen. Manche Vermieter schrecken auch nicht davor zurück, die Gegenstände des Mieters zu entsorgen und die Wohnung weiter zu vermieten. Hier stellt sich die Frage, welche Rechtsfolgen dies für den Vermieter hat und was ein Mieter gegen diesen „Rausschmiss“ unternehmen kann.

Mehrere Beispielfälle aus der Rechtsprechung sollen verdeutlichen, dass die sog. „kalte Räumung“ durch den Vermieter für diesen nicht unerhebliche negative Rechtsfolgen haben kann und dem Mieter in solchen Fällen aufgrund einstweiliger Verfügung der Besitz an der Wohnung wieder einzuräumen ist.

Fall 1:

Der Mieter zieht nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus. Als er eines Tages in seine Wohnung wollte, hat der Vermieter das Schloss ausgetauscht und er konnte somit die Wohnung nicht mehr betreten. Der Mieter verschaffte sich dann selbst Zutritt zur Wohnung, indem er eine Fensterscheibe einschlug und die Terrassentüre öffnete. Am nächsten Tag kamen Helfer des Vermieters, drangen in die Wohnung ein und entfernten die Sachen des Mieters. Der Mieter stellte daraufhin einen Antrag auf einstweilige Verfügung, damit ihm wieder der Besitz an der Wohnung eingeräumt wird.

Das Amtsgericht München hat der einstweiligen Verfügung stattgegeben. Denn der Mieter habe nach §861 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes, der auch nicht nach §859 Abs. 2 BGB durch seinen „Einbruch“ ausgeschlossen sei. Er könne sich auf §859 Abs.

3 BGB berufen, weil ihm der Vermieter in verbotener Eigenmacht den Besitz an der Wohnung entzogen hat.

Fall 2:

Vermieter und Mieter vereinbarten, dass der Mieter dem Vermieter vorübergehend die Wohnung überlässt, damit der Vermieter in der Wohnung Sanierungsmaßnahmen vornehmen kann. Während dieser Zeit bot der Vermieter dem Mieter eine Wohnung im selben Haus an. Der Mieter war hiermit zunächst einverstanden. Nachdem er allerdings seine angemietete Wohnung verlassen hatte, bemerkte er, dass sich die zur Verfügung gestellte Wohnung in einem völlig unzureichenden Zustand befindet. Der Mieter weigerte sich daher dem Vermieter die Schlüssel seiner Mietwohnung herauszugeben, damit dieser die Sanierungsarbeiten vornehmen könne. Der Vermieter drang daraufhin in die Wohnung ein und nahm die Sanierungsarbeiten vor.

Das Amtsgericht Köln hat im Rahmen der vom Mieter erwirkten einstweiligen Verfügung entschieden, dass der Vermieter dem Mieter sofort wieder den Besitz nach §862 BGB an der Wohnung einräumen muss und diese auch bewohnbar machen muss. Nach Ansicht des Gerichts hat der Vermieter in verbotener Eigenmacht gehandelt. Gleichzeitig hat das Gericht darüber verfügt, dass der Vermieter die Mietsache nicht an Dritte weitervermieten darf.

Fall 3:

Der Vermieter hatte eine Wohnung an seine Tochter vermietet, die dort zusammen mit ihrem nichtehelichen Lebenspartner lebte. Dies wusste der Vermieter. Es kam dann zum Streit zwischen dem Vermieter und dem nichtehelichen Lebenspartner der Tochter. Zu diesem Zeitpunkt hielt sich die Tochter des Vermieters nicht in der Wohnung auf. Aufgrund des Streites tauschte der Vermieter das Schloss aus, sodass der Lebenspartner nicht mehr in die Wohnung konnte. Der Vermieter meinte, dass der Lebenspartner der Tochter nur Besitzdiener sei und dass die Beziehung zwischen beiden ohnehin beendet sei, weshalb er berechtigt ist, das Schloss auszutauschen.

Das Amtsgericht Köln verpflichtete den Vermieter im Rahmen der von dem Lebenspartner der Tochter erwirkten einstweiligen Verfügung dazu, dem Lebenspartner wieder den Besitz an der Wohnung einzuräumen. Das AG Köln begründete dies damit, dass nicht nur Ehegatten, sondern auch nichteheliche Lebenspartner als Mitbesitzer der angemieteten Wohnung anzusehen sind. Daran ändere auch nichts der Umstand, dass die Lebensgemeinschaft nicht mehr bestehe. Dadurch verliert der Lebenspartner nicht den Mitbesitz an der Wohnung. Das gleiche gilt in Bezug auf das vorläufige Verlassen der Wohnung.

Fall 4:

Als der Mieter nach einem längeren Krankenhausaufhalt in seine Wohnung zurückkehrte, stellte er fest, dass der Vermieter das Schloss ausgetauscht hatte. Die Wohnung war leergeräumt und sämtliche Gegenstände des Mieters waren nicht mehr vorhanden und wurden entsorgt. Darüber hinaus hatte der Vermieter die Wohnung bereits anderweitig vermietet, weshalb dem Mieter eine einstweilige Verfügung nichts mehr brachte, da er sie nicht vollstrecken konnte. Er verklagte den Vermieter auf Schadenersatz und Schmerzensgeld. Der Vermieter verteidigte sich damit, dass die Wohnungstüre angeblich durch einen Feuerwehreinsatz über Monate offen gestanden war und er davon ausgegangen sei, dass sich der Mieter in der Wohnung nicht mehr aufhalte.

Das Amtsgericht Schöneberg hat hierzu entschieden, dass dem Mieter gegen den Vermieter ein verschuldensunabhängiger Anspruch auf Schadenersatz zusteht. Dieser ergebe sich sowohl aus §280 Abs. 1 BGB als auch aus deliktischer Haftung nach §823 Abs. 1 und 2 BGB. Der Vermieter habe verbotene Eigenmacht ausgeübt und unerlaubte Selbsthilfe nach §229 BGB begangen. Der Vermieter könne sich auch nicht damit herausreden, dass er von einer endgültigen Aufgabe der Mietwohnung hätte ausgehen dürfen. Hiergegen sprach gerade, dass die Tür mit Gewalt aufgebrochen worden war. Im Übrigen darf ein Vermieter auch nicht von der Aufgabe einer Mietwohnung ausgehen, wenn ein Mieter wochenlang abwesend ist, da ein Mieter sich nicht ständig in der Wohnung aufhalten muss.

Das Amtsgericht Schöneberg verurteilte den Vermieter, dem Mieter die ihm entstandenen Hotelkosten, Taxikosten zu ersetzen, sowie Schadenersatz für die zerstörten bzw. nicht mehr vorhandenen Möbel zu bezahlen. Hierbei hat das Gericht darauf hingewiesen, dass aufgrund seines eigenmächtigen Handelns eine Umkehr der Darlegungs- und Beweislast eintritt, d. h., der Vermieter muss sich entlasten.

Darüber hinaus hat das Amtsgericht Schöneberg den Vermieter zur Zahlung eines Schmerzensgeldes an den Mieter in Höhe von 5.000 € verurteilt, weil durch seine eigenmächtige Inbesitznahme der Wohnung das allg. Persönlichkeitsrecht des Mieters verletzt wurde.

Fall 5:

Der Vermieter hat ohne Vollstreckungstitel den Keller des Mieters leergeräumt. Er verteidigte sich unter anderem damit, dass der Mieter kein Vorhängeschloss angebracht habe, weshalb er insofern den Besitz an dem Keller aufgegeben habe. Darüber hinaus, so der Vermieter, habe er

an dem Keller einen Zettel aufgehängt, nachdem sich der Mieter bei ihm melden sollte. Dies tat der Mieter nicht, weshalb der Vermieter davon ausging, dass der Mieter mit der Entrümpelung des Kellers durch ihn einverstanden wäre.

Das Amtsgericht Hannover hat den Vermieter gemäß §§231, 858, 230, 251 BGB zur Zahlung von Schadenersatz verurteilt, da er dem Mieter seinen Besitz an den eigenmächtig entsorgten Gegenständen entzogen hat. Der Vermieter durfte in diesem Fall keineswegs von der Aufgabe des Besitzes an den Sachen im Keller durch den Mieter ausgehen, insbesondere auch nicht von einem Einverständnis des Mieters zur Entrümpelung und Entsorgung der Sachen.

Fazit:

Vermietern ist dringend von einer „kalten Räumung“ ohne Titel abzuraten. Sie müssen sonst damit rechnen, dass sie der betroffene Mieter – erfolgreich – per einstweiliger Verfügung zu der Wiedereinräumung des Besitzes zwingt. Darüber hinaus setzen sich Vermieter, wie die obigen Fälle zeigen, Ansprüchen auf Schadenersatz und Schmerzensgeld aus.

Sollten Sie zur Räumung einer Wohnung Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 25.03.2021
