

VIII ZR 45/09 - Vermieter haftet bei kalter Wohnungsräumung

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zur Haftung des [Vermieters](#) bei eigenmächtiger Wohnungsräumung getroffen.

Der Kläger war [Mieter](#) einer in Wiesbaden gelegenen [Wohnung](#) der Beklagten. Ab Februar 2005 war er für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthalt ortsabwesend und wurde von Verwandten als vermisst gemeldet. Nachdem die Mieten für die Monate März und April 2005 nicht gezahlt worden waren, kündigte die [Vermieterin](#) das Mietverhältnis fristlos. Im Mai 2005 öffnete sie die [Wohnung](#) und nahm sie in [Besitz](#). Hierbei entsorgte sie 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 rund 62.000 € zuzüglich der ihm entstandenen Gutachterkosten verlangt. Das [Amtsgericht](#) hat die Klage insoweit abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung des Mieters zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision des Mieters hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die [Vermieterin](#) 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](#) stellen eine unerlaubte Selbsthilfe (§ [229 BGB](#)) dar. Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und ein vertragliches Besitzrecht des Mieters infolge 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 im Wege einer sogenannten "kalten" Räumung eine verbotene Selbsthilfe, ist er gemäß § [231 BGB](#) verschuldensunabhängig zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

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.

Da der [Mieter](#) von der Inbesitznahme seiner [Wohnung](#) nichts weiß und deshalb auch nicht in der Lage ist, seine Rechte selbst wahrzunehmen, gehört zu dieser Obhutspflicht des [Vermieters](#) weiter, dass er ein Bestandsverzeichnis aufstellt und den Wert der darin aufgenommenen Gegenstände feststellt.

Kommt er 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, und beweisen, dass sie einen geringeren Wert hatten als vom [Mieter](#) behauptet. Dies hat das Landgericht übersehen und dem [Mieter](#) rechtsirrig die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich Bestand und Zustand der in der geräumten [Wohnung](#) vorhandenen Gegenstände auferlegt.

Darüber hinaus hat das Landgericht auch die an eine Schadensschätzung zu stellenden Anforderungen überspannt. 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 diesem Fall vielmehr nach pflichtgemäßem [Ermessen](#) beurteilen, ob nicht wenigstens die Schätzung eines Mindestschadens möglich ist. Das ist hier nicht geschehen. Die [Sache](#) ist daher an das Landgericht zurückverwiesen worden, damit die erforderlichen Feststellungen zum Bestand und zum Wert der im Zuge der Wohnungsräumung bei dem Kläger [abhanden](#) gekommenen oder beschädigten Gegenstände getroffen werden können.

PM BGH 148/10 - Urteil vom 14. Juli 2010 – [VIII ZR 45/09](#)