

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Kalte Räumung

Die Wohnung eines Mieters darf nur geräumt werden, wenn ein Räumungstitel vorliegt. Außerdem kann dies nur durch den zuständigen Gerichtsvollzieher erfolgen.

Im Fall des BGH vom 14.07.2010 war der Mieter seit mehreren Monaten unauffindbar. Der Vermieter räumte die Wohnung und lagerte einen großen Teil der Wohnungseinrichtung ein.

Der Mieter forderte später Schadensersatz für abhanden gekommene, beschädigte oder verschmutzte Gegenstände in großer Höhe. Der BGH urteilte, dass dem Mieter ein Schadensersatzanspruch zustehe, da der Vermieter so genannte "verbotene Eigenmacht" ausgeübt habe. Der Vermieter habe eine Obhutspflicht für die Einrichtungsgegenstände. Gemäß § 241 Abs. 2 BGB habe der Vermieter auf die Rechtsgüter des Mieters Rücksicht zu nehmen.

Da der Vermieter verbotene Eigenmacht begangen hat, trifft ihn die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Gegenstände, für die der Mieter Schadensersatz fordert, gar nicht in den Räumen gewesen seien oder nicht den vom Mieter angegebenen Wert gehabt hätten. Bei Wohnungsöffnung gefertigte Fotos reichen hierfür nicht.

Wenn das Gericht von den Darlegungen des Mieters nicht überzeugt ist, muss es den Schaden notfalls schätzen. Unklarheiten und Zweifel gehen zu Lasten des Vermieters. Jedenfalls muss das Gericht einen Mindestschaden festsetzen, notfalls mit Hilfe eines Sachverständigen.

BGH vom 14.07.2010, VIII ZR 55/09

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2557>

[Blog](#) [abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch](#) [auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf Facebook werden

Related Posts

- [Von kalten Räumungen und warum Samstag nicht gleich Samstag ist](#)
- [Eigenmächtige Räumung durch den Vermieter](#)
- [Verbotene Eigenmacht](#)
- [Einschaltung des Mieterverein kann Kosten verursachen](#)
- [Kunst im Keller](#)