

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Räumen ohne Räumungstitel?

Der Vermieter hatte einem seiner Mieter wegen Zahlungsrückständen zulässiger Weise fristlos gekündigt. Gleichzeitig kündigte er an, dass er nach Ablauf von 9 Tagen die Wohnung räumen lassen werde, bei Abwesenheit werde die Wohnungstür von einem Schlüsseldienst geöffnet. So geschah es dann auch.

Das Gericht hat dem klagenden Mieter ein Schmerzensgeld in Höhe von 2.500 EUR zugesprochen. Der Vermieter habe durch die Räumung ohne Räumungstitel das Besitzrecht des Mieters verletzt und damit gegen § 823 Abs. 1 BGB verstoßen. Trotz ordnungsgemäßer Kündigung habe der Mieter weiterhin ein Besitzrecht an der Wohnung. Erst mit Herausgabe der Wohnung an den Vermieter sei das Besitzrecht beendet.

Das Gericht hat den Schadensersatzanspruch auf § 253 Abs. 2 BGB gestützt, der grundsätzlich nur bei Verletzung des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung eingreift. Durch den Entzug der Wohnung habe der Vermieter jedoch das Grundrecht aus Artikel 13 des Grundgesetzes verletzt, was nur durch die Zahlung eines Schmerzensgeldes auszugleichen sei.

Für die Räumung bedarf es grundsätzlich eines Räumungstitels (Räumungsurteil, notarielle Räumungsverpflichtung). Allenfalls in Fällen, in denen der Mieter sein Besitzrecht an der Wohnung offensichtlich aufgegeben hat (Auszug), kann der Vermieter eigenmächtig in die Wohnung eindringen. Anderenfalls droht ihm ein Schadensersatzanspruch des Mieters.

AG Reinbeck vom 20.05.2008, 5 C 624/06

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

Diese Artikel könnten Sie auch interessieren:

- keine