

Vorsicht: „Kalte Räumung durch den Vermieter“ ist „verbotene Selbsthilfe“

23.07.2010, 17:45 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Zorn Reich Wypchol Döring*



Mit Recht für Sie da!

Bundesgerichtshof in Karlsruhe, Urteil vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 45/09

Einem Vermieter ist es nicht gestattet, eigenmächtig und eben ohne einen Räumungstitel in den Händen zu halten, eine Wohnung zu leeren, die er für nunmehr unbewohnt hält, weil der Mieter offenbar verschwunden ist.

Der Vermieter muss zuvor einen entsprechenden Gerichtsbeschluss einholen.

Räumt der Vermieter dennoch – eigenmächtig -, dann trifft ihn einerseits eine besondere Obhutspflicht für die Gegenstände des (verschwundenen) Mieters, der jederzeit wieder in der Nähe seiner Wohnung auftauchen kann und andererseits macht er sich Schadensersatzpflichtig.

Im vorliegenden Fall klagte der Mieter einer Wohnung gegen seinen Vermieter. Ab Februar 2005 war der Mieter für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthalt „verschwunden“ und wurde sogar als „vermisst“ gemeldet. Da die Mietzahlungen für März und April 2005 noch offen waren, kündigte der Vermieter die Wohnung kurzerhand fristlos und nahm die Wohnung im Mai 2005 wieder eigenmächtig in Besitz. (Aufbruch der Schlösser).

Anschließend entsorgte er nach gut Dünken Teile der Einrichtung und Möbel, wiederum andere Gegenstände lagerte er nach eigener Wertschätzung ein.

Der Vermieter sah sich plötzlich einer Schadensersatzaufstellung von über 60.000 EUR konfrontiert und hatte vergessen die Gegenstände zu erfassen und zu protokollieren, womit er in Beweisnöte kam.

Der Bundesgerichtshof vertrat auch die Auffassung, dass der Vermieter in diesem Falle die Beweispflicht habe, was die Schäden angeht.

Darüber hinaus hätte die Vorinstanz prüfen müssen ob nicht nach pflichtgemäßem Ermessen eine Schätzung eines Mindestschadens möglich gewesen wäre.

Das war 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.

Hinweis:

Kein Vermieter sollte ohne Räumungstitel zu Werke gehen!

Der beste, wenn auch teuerste Weg, mit ca. 500 – 1.000 EUR je zu räumenden Zimmers, geht über einen zuständigen Gerichtsvollzieher (über das örtliche Amtsgericht zu erfragen).

Wer nach diesem BGH-Urteil trotzdem selbst räumt, sollte in jedem Falle „pingeligst“ eine Bestandsaufnahme der Einrichtung und Möbel vornehmen, mit Fotos, Zeugen, Videos und Listen vornehmen – um den späteren Anspruch abzuwehren, Antike Möbel seien zerstört worden und Ölgemälde fehlten.

Auf die Einrichtung und Möbel sollte anschließend aufgepasst werden, als seien es Antike Möbel (Obhutspflicht).

Quelle, Pressemitteilung:

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&Datum=2010&Sort=3&nr=52646&anz=155&pos=7&Blank=1>

Portrait

Willkommen in Gießen auf der Seite der Rechtsanwälte Zorn Reich Wypchol Döring

willkommenWir sind eine seit über 25 Jahren erfolgreich arbeitende, überörtlich tätige Rechtsanwaltskanzlei in Gießen, die aus der Einzelkanzlei des Rechtsanwalt Edgar Zorn i.R. hervorgegangen ist und seit 2004 als Sozietät fortbesteht.

Unsere Kernkompetenz liegt im Zivilrecht mit Spezialisierung im Vertragsrecht, Arbeitsrecht (Kündigungsschutz), Handelsrecht und Gesellschaftsrecht, im gewerblichen Rechtsschutz (Schutz geistigen Eigentums, Markenrecht, Geschmacks- und Gebrauchsmusterschutz), Wettbewerbsrecht, Internetrecht und Forderungsmanagement.

Darüber hinaus sind wir eine feste Größe im Bereich Familienrecht (Ehevertrag, Scheidung, Unterhalt, Sorgerecht und Umgangsrecht) und Erbrecht (Testament, Erbfolge, Pflichtteil, Erbvertrag, Schenkung, Steuern).

Rechtsanwalt Jörg Reich berät zusätzlich im Bereich Kapitalanlagen, Anlegerschutz und Bankenrecht. Er vertritt erfolgreich die Rechte geprellter Anleger (Zertifikate, Anleihen, Schrottimmoblie, Wind-, Solar- und Immobilienfonds, Grauer Kapitalmarkt). Daneben berät er Unternehmen und Privatpersonen bei notleidenden Finanzierungen von Investitionsprojekten, Immobilien oder Automobilen (Umfinanzierung/ Vorfälligkeitsentschädigung/ Restschuldbefreiung). Er verfügt über internationale Erfahrung (Asien: China, Korea, Vietnam, Afrika: Namibia, Süd Afrika, Amerika: USA (Ostküste)) und ist, unter Anderem, Ihr Ansprechpartner für unsere Kooperation in Athen, Griechenland.

Das besonderes Interesse von Rechtsanwalt Dominic Döring gilt dem Internet- und Medienrecht (Internetrecht, Presserecht, Medienrecht, EDV-Recht, IT-Recht, Rechtsprobleme von Internetseiten und Online-Shops, Ebay-Problematik, Persönlichkeitsschutz). Darüber hinaus ist er der Ansprechpartner für das Mietrecht und die gewerbliche Vermietung.

Herr Rechtsanwalt Edgar Zorn i.R., der zum Jahreswechsel 2008/2009 aus der Sozietät ausgeschieden ist, bildet als Gründer der Kanzlei und Berater der Anwälte auch weiterhin neben seinem weitreichenden lokalen Netzwerk (Frankfurt, Gießen, Siegen, Limburg, Marburg, Wetzlar) das feste Bindeglied zu unserer Kooperation in Palma de Mallorca.

Neben weiteren Sprachen beraten wir durch Frau Rechtsanwältin Beate Wypchol in polnischer Sprache. Frau Rechtsanwältin Beate Wypchol, die in Polen aufgewachsen ist, betreut im Team mit Rechtsanwalt Jörg Reich und Rechtsanwalt Dominic Döring, im Rahmen unserer Kompetenzen Rechtsprobleme mittelständiger Unternehmenskunden.

Rechtsberatung in Deutschland und vor Ort aus einer Hand!

Wir verstehen unsere Tätigkeit als moderne Dienstleistung auf höchstem Niveau und bemühen uns fortwährend unsere Kompetenz und unser Know-how für unsere Mandanten auszubauen. Wir arbeiten eng mit weiteren Experten bundesweit und international zusammen.

Durch den intensiven Austausch unter den Anwälten unserer Kanzlei profitieren unsere Kunden einerseits von der Erfahrung von über 25 Jahren rechtsanwaltschaftlicher Tätigkeit und andererseits von der Aufgeschlossenheit gegenüber modernen online-gestützten Daten- und Recherchemethoden zu aktuellen Entscheidungen.

Wir nehmen uns Zeit, sind für unsere Kunden direkt ansprechbar und bearbeiten die uns übertragenen Mandate forciert.

Hier finden Sie aktuelle Beiträge zu unseren Fachgebieten:

Arbeitsrecht
Arztrecht
Bank- und Kapitalmarktrecht
Computer- und Internetrecht
Ehe- und Familienrecht

Erb- und Nachlassrecht
Fonds
Forderungsmanagement
Gesellschaftsrecht
Handelsrecht
Immobilien- und Mietrecht
Mahnverfahren
Reiserecht
Straßenverkehrs- und Ordnungswidrigkeitenrecht
Urheberrecht
Versicherungs- und Haftungsrecht
Vertragsrecht
Wettbewerbsrecht
Zwangsvollstreckungsrecht

News-ID: 450962 • Views: 1295 (Stand: 10.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/450962/Vorsicht-Kalte-Raeumung-durch-den-Vermieter-ist-verbotene-Selbsthilfe.html>