

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

## Was tun, wenn der Mieter verschwunden ist? Räumungstitel erwirken – Inventar dokumentieren – Vorsicht bei „Entsorgung“!

BGH, Urteil vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 45/09

Einen ausgesprochen heiklen Sachverhalt hat der BGH mit dem Urteil vom 14. Juli 2010 entschieden:

Der Fall: Der Mieter war seit Februar 2005 mehrere Monate lang unbekanntem Aufenthaltsort. Auf Grund einer Vermisstenmeldung seiner Angehörigen öffnete und durchsuchte die Polizei wenige Tage nach dem Verschwinden des Mieters und einige Wochen später nochmals die Wohnung. Die hierüber informierte Vermieterin kündigte das Mietverhältnis fristlos, nachdem die Miete für März und April nicht bezahlt worden war und auch ihre eigenen Nachforschungen erfolglos geblieben waren. Das Kündigungsschreiben warf sie in den Wohnungsbriefkasten des (unauffindbaren!) Mieters ein. Eine Räumungsklage erhob sie nicht. Im Mai öffnete sie die Wohnung, nahm sie in Besitz und entsorgte einen großen Teil des Inventars. Einen anderen Teil lagerte sie ein. Nachdem der Mieter schließlich wieder aufgetaucht war und von der Räumung seiner Wohnung erfahren hatte, verlangte er von der Vermieterin Schadensersatz in Höhe von rd. 62.000 € für den Verlust und die Beschädigung seiner Sachen. Amts- und Landgericht hatten die Klage, von einem geringen Betriebskostenguthaben abgesehen, in vollem Umfang abgewiesen. Man ist versucht, diesen Entscheidungen zuzustimmen und das Verhalten des Mieters als eine gewisse Dreistigkeit anzusehen.

### Die Entscheidung:

Der BGH ist anderer Meinung. Die Entscheidung enthält jede Menge rechtlichen Sprengstoff; sie gibt der Praxis aber *wichtige Hinweise, wie in solchen Fällen zu verfahren ist*. Sie sollten keinesfalls auf die leichte Schulter genommen werden.

Zwei Fragen stehen im Mittelpunkt des Urteils, nämlich:

1. *Was muss/kann der Vermieter tun, wenn der Mieter längere Zeit unauffindbar ist und die Miete nicht mehr zahlt?*
2. *Wie kann sich der Vermieter gegen Schadensersatzansprüche des Mieters schützen?*

1) In aller Deutlichkeit stellt der BGH klar: Die *eigenmächtige*, d.h. *ohne Räumungstitel vorgenommene Inbesitznahme einer Wohnung und das eigenmächtige Ausräumen* durch den Vermieter ist eine sog. *verbotene Eigenmacht* und zugleich eine unerlaubte Selbsthilfe, für deren Folgen der Vermieter *verschuldensunabhängig haftet* (§§ 858 Abs. 1, 229, 231 BGB). Dies gilt selbst dann, wenn der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist und/oder das Mietver-

hältnis (von einer der beiden Seiten) wirksam gekündigt und damit das Besitzrecht des Mieters entfallen ist.

Der Vermieter muss deshalb – ggf. mit öffentlicher Zustellung (§ 132 Abs. 2 S.1 BGB, §§ 185 ff ZPO) – *kündigen* und sich, wie sonst auch, durch eine Räumungsklage einen *Räumungstitel verschaffen* und aus diesem Titel vorgehen (Räumung durch Gerichtsvollzieher). Die irrtümliche Annahme, zur Selbsthilfe (ohne Titel) berechtigt zu sein, hilft dem Vermieter nicht.

Mit der Inbesitznahme der Wohnung trifft den Vermieter hinsichtlich der Sachen des Mieters eine *umfassende Obhuts- und Sorgfaltspflicht* (§ 241 Abs. 2 BGB), deren Verletzung – auch ohne Verschulden – zum Schadensersatz verpflichtet.

Der BGH schließt es aber offensichtlich nicht völlig aus, dass es *in besonders krassen Ausnahmefällen* dem Mieter auf Grund seines eigenen Verhaltens verwehrt sein kann, sich gegenüber dem Vermieter auf das Fehlen der Formalitäten einer rechtmäßigen Räumung zu berufen. Auf diese Möglichkeit sollte sich der Vermieter jedoch besser nicht verlassen.

2) *Dokumentationspflicht des Vermieters*: Auf Grund seiner Obhutspflicht ist der Vermieter im Interesse des „verhinderten“ Mieters verpflichtet, die in der Wohnung befindlichen Gegenstände in einem aussagekräftigen Bestandsverzeichnis zu erfassen und ihren Wert schätzen zu lassen. Eine Ausnahme gilt nur für ganz offensichtlich wertlose Gegenstände.

Kommt der Vermieter seiner umfassenden Dokumentationspflicht nicht nach, so kehrt sich die *Darlegungs- und Beweislast* um: Bei einem Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Verlust oder Beschädigung von Sachen trifft die Darlegungs- und Beweislast demzufolge nicht den Mieter als Anspruchsteller, sondern ausnahmsweise den Vermieter als Anspruchsgegner, d.h. er muss sich entlasten, indem er darlegt und ggf. beweist, dass die abhanden gekommenen, entsorgten oder beschädigten Sachen wertlos oder weniger wert waren als vom Mieter geltend gemacht.

3) Im Prozess kann bzw. muss der Richter den *Schaden des Mieters schätzen* (§ 287 ZPO), wenn andere Beweismittel (Sachverständigengutachten) nicht zur Verfügung stehen. Mangels näherer Anhaltspunkte ist bei der Schätzung nicht der geringste, sondern der mittlere Wert maßgebend.

Auswirkungen für die Praxis: Die vermeintliche „Notwehr“ des Vermieters gegenüber dem verschwundenen und säumigen Mieter ist, wie das Urteil zeigt, extrem gefährlich. Von einer „kalten Räumung“ (ohne Titel) und Entsorgung der Sachen des Mieters sollte der Vermieter unbedingt absehen. Den richtigen Weg gibt der BGH klar und unmissverständlich vor:

- Mietverhältnis (fristlos) *kündigen*, *Räumungsklage* erheben (öffentliche Zustellung);
- Räumung der Wohnung nur mit *Räumungstitel* (Urteil) und *Gerichtsvollzieher*;

- komplettes *Inventar und Habe* des Mieters *sorgfältig dokumentieren (fotografieren)*; im Zweifel Wert durch Sachverständigen *schätzen lassen*;
- *Räumungsgut sorgfältig einlagern*; Entsorgung nur bei ganz offensichtlich wertlosen Sachen.