

Schmerzensgeldanspruch des Mieters bei eigenmächtiger Räumung des Vermieters

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Sofern ein Vermieter die Wohnung des Mieters eigenmächtig gegen dessen Willen räumt, steht dem Mieter unter bestimmten Umständen auch ein Schmerzensgeldanspruch zu (AG Reinbek, Urteil vom 20.05.2008 -5 C 624/06).

Der Fall:

Wegen Zahlungsverzugs lässt die Vermieterin die Wohnung des säumigen Mieters eigenmächtig und gegen dessen Willen durch ihre Mitarbeiter räumen und die in der Wohnung befindlichen Sachen bei einer Spedition einlagern. Dem zurückkehrenden Mieter wird der Zutritt verwehrt, eine von ihm erwirkte einstweilige Verfügung auf Wiedereinräumung des Besitzes an der Wohnung und Rückschaffung seiner Sachen dorthin geht ins Leere, da die Vermieterin die Wohnung sogleich weitervermietet hatte. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ging dem Verhalten der Vermieterin zwar voraus, der Mieter forderte dennoch Schmerzensgeld i.H.v. mindestens 2.500 €.

Die Entscheidung:

Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Es stützt den Schmerzensgeldanspruch auf §§ 823 Abs.1, 253 Abs. 2 BGB.

Das Gericht bejaht einen Schmerzensgeldanspruch aus unerlaubter Handlung. Es stellte zunächst fest, dass ein Schmerzensgeldanspruch gemäß zwar dem Wortlaut der zugrunde liegenden Norm nach nur bei Verletzungen des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung besteht. Zugleich verweist das Gericht aber auf die einschlägige Rechtsprechung, nach welcher ein solcher Anspruch über den Wortlaut der Vorschrift hinaus auch in Fällen der Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts geltend gemacht werden kann, sofern es sich um eine schwere, nicht anders auszugleichende Beeinträchtigung handelt.

Die Vermieterin hatte durch den Entzug der Wohnung das von § 823 Abs. 1 BGB geschützte Besitzrecht des Klägers verletzt. Der Mieter konnte die von ihm bisher bewohnte Wohnung nach der eigenmächtigen Räumung durch die Vermieterin nicht mehr nutzen. Sie hat damit zugleich ohne Rechtfertigung in den Schutzbereich des Art. 13 Abs. 1 GG, die räumliche Privatsphäre des Wohnungsinhabers, eingegriffen. Aufgrund der Verletzung des Art. 13 GG liegt hierin ein schwerer Eingriff, dem nicht anders als durch Gewährung eines angemessenen Schmerzensgeldes zu begegnen war. Daher, so das AG Reinbek, war dem Kläger im Wege richterlicher Rechtsfortbildung ein Schmerzensgeldanspruch zuzusprechen - als Ausgleich wie auch als Genugtuung für den unrechtmäßigen Eingriff in das Besitzrecht des Klägers (so auch schon AG Wedding, Urteil vom 11.1992 - 8a C 484/1992). Bei der Bemessung des Schmerzensgeldes berücksichtigte das Gericht nicht nur, dass die Vermieterin dem Mieter den Besitz an der Wohnung eigenmächtig entzogen und die Wiedereinräumung des Besitzes an ihn trotz Vorliegens einer hierauf gerichteten einstweiligen Verfügung durch Weitervermietung

der Wohnung vereitelt hat, sondern auch, dass der Mieter daran gehindert wurde, seine persönlichen Sachen aus der Wohnung zu holen.

Das Gericht führte weiter aus, dass der Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG nicht auf das Besitzrecht an der Wohnung, sondern auf die Gewährleistung von deren Privatheit gerichtet. Schutzgut ist die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet. Art. 13 Abs. 1 GG gewährleistet das Recht, in diesen Räumen „in Ruhe“ gelassen zu werden. Dieses umfasst insbesondere das Verbot, gegen den Willen des Wohnungsinhabers in die Wohnung einzudringen. Die Kündigung des Mietverhältnisses berührt die Privatheit der innegehabten Wohnung dabei nicht. Denn bis zum Auszug aus der alten Wohnung genießt der Mieter weiterhin den Schutz seiner Privatsphäre aus Art. 13 Abs. 1 GG. In den Schutzbereich des Art. 13 Abs. 1 GG wird jedoch dann eingegriffen, wenn der Vermieter im Wege verbotener Eigenmacht - d.h. ohne wirksame Beauftragung eines Gerichtsvollziehers - in die Wohnung eindringt und sich wieder in deren Besitz setzt.

Praxishinweis:

Eine eigenmächtige Vorgehensweise eines Vermieters gegenüber einem säumigen Mieter kann zu erheblichen (insbesondere finanziellen) Folgeproblemen für den Vermieter führen. Der Mieter kann sich durch eine einstweilige Verfügung wieder in den Besitz der Wohnung einweisen lassen, auch wenn er weiterhin keine Mietzahlung entrichtet. Die Kosten dieser einstweiligen Verfügung trägt auch hier der Vermieter. Falls der Vermieter durch sofortige Überlassung der Wohnung an einen Dritten vollendete Tatsachen geschaffen hat und der Mieter sich deshalb auch durch eine einstweilige Verfügung nicht mehr wirksam in die Wohnung einweisen lassen kann droht nach der Entscheidung auch die Geltendmachung von Schmerzensgeldansprüchen des Mieters.

Der Vermieter ist auf die Einhaltung der formalen Räumungsklage und der anschließenden Beauftragung eines Gerichtsvollziehers zur Vermeidung von Kostentragungspflichten verwiesen. Die Kosten einer Räumungsklage und der Räumung hat dann grundsätzlich der Mieter zu tragen.

RA Dr. Stark, 01.11.2008

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.