

Vermieter ließ Mietwohnung voreilig räumen

Wird das Räumungsurteil von der nächsten Instanz aufgehoben, steht den Mietern Schadenersatz zu

Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage des Vermieters stattgegeben. Da die Mieter gegen das Urteil Berufung einlegten, war es noch nicht rechtskräftig. Trotzdem setzte der Vermieter per Zwangsvollstreckung durch, dass die Wohnung geräumt wurde. Die Familie war bereits umgezogen, als das Berufungsgericht die Kündigung für unberechtigt und die Räumung für unzulässig erklärte.

Wahrscheinlich ein eher schwacher Trost für die Mieter, dass ihnen das Landgericht Berlin Schadenersatz zusprach (65 S 4/17). Den Mietern sei durch die voreilige Vollstreckung des Räumungsurteils ein Schaden entstanden, so das Landgericht. Denn sie hätten eine teurere Wohnung neu anmieten müssen.

Vorausgesetzt, die neue Wohnung sei mit der bisherigen Wohnung vergleichbar — nach den Kriterien Ausstattung, Größe, Schnitt, Wohnlage etc. —, stehe den Mietern Schadenersatz in Höhe der Mietdifferenz zu. Dabei sei der Wohnwert beider Wohnungen nach diesen objektiven Kriterien zu beurteilen. Könnten sich die Parteien darüber nicht einigen, seien die Wohnungen von einem Sachverständigen zu bewerten.

Fazit: Vermieter gehen ein erhebliches Risiko ein, wenn sie ein noch nicht rechtskräftiges Räumungsurteil vollstrecken lassen. Das Urteil kann von der nächsten Instanz aufgehoben oder abgeändert werden. Aus welchen Gründen auch immer ein Vermieter das endgültige Urteil nicht abwarten möchte: Auf jeden Fall muss er dann für eventuelle Schäden haften. Klüger ist es daher, nicht sofort vollendete Tatsachen zu schaffen, sondern die Überprüfung des Urteils durch die Berufungsinstanz abzuwarten.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle:

<http://www.onlineurteile.de/urteil/vermieter-liess-mietwohnung-voreilig-raeumen>