

Haftung des Staates gegenüber dem Vermieter, wenn der Mieter inhaftiert und seine Wohnung von der Staatsanwaltschaft beschlagnahmt wird – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Essen (LG Essen) vom 18.06.2020, 1 O 58/10

I.

Der Vermieter einer Wohnung kann in die Situation geraten, dass der Mieter verhaftet und die Wohnung des Mieters von der Staatsanwaltschaft beschlagnahmt wird, um Beweismittel zu sichern. Für den Vermieter entsteht dann die missliche Situation, dass er die Wohnung selbst dann nicht weitervermieten kann, wenn das Mietverhältnis mit dem Mieter aufgelöst wird und dieser ausgezogen ist. Die Entscheidung des LG Essen unterstreicht, dass dem Vermieter ein Entschädigungsanspruch gegen den Staat zustehen kann, und dass der Vermieter das Mietverhältnis mit dem Mieter so schnell wie möglich beenden sollte.

II.

Die verstorbene Mutter des Klägers hatte eine Wohnung für EUR 500,00 monatlich vermietet. Die Mieterin wurde verhaftet und ihre Wohnung in der Zeit vom 19.07.2016 bis 15.02.2017 von der Staatsanwaltschaft beschlagnahmt. Die Staatsanwaltschaft interessierte sich nicht für die Wohnung selber, sondern für die darin befindlichen Gegenstände des Mieters. Die Mieterin und die Mutter des Klägers hoben das Mietverhältnis mit Wirkung zum 01.01.2017 einvernehmlich auf.

Nach dem Tod seiner Mutter verlangt der Kläger von dem beklagten Bundesland eine Entschädigung von EUR 3.000,00 für die Zeit der Beschlagnahme. Das LG Essen hat ihm eine Entschädigung in Höhe von EUR 750,00 zugesprochen, allerdings nur für die Zeit vom 01.01.2017 bis 15.02.2017. Die Beschlagnahme der Wohnung durch die Staatsanwaltschaft sei ein enteignungsgleicher Eingriff. Der Kläger könne ab Aufhebung des Mietvertrages die entgangene Miete verlangen, aber nur bis zur Aufhebung der Beschlagnahme.

III.

1.

Ordnet die Staatsanwaltschaft während eines Ermittlungsverfahrens gegen den Mieter die Beschlagnahme der Wohnung an, wird sie dem Zugriff des Vermieters für die Dauer der Beschlagnahme entzogen. Dies gilt auch dann, wenn das Mietverhältnis mit dem Mieter endet. Das LG Essen hat auch nochmals klargestellt, dass die Verhaftung des Mieters den Bestand des Mietverhältnisses nicht berührt. Der Vermieter ist auch nach einer Verhaftung des Mieters nicht berechtigt, eigenmächtig die Wohnung (etwa durch Austausch der Schlösser) in Besitz zu nehmen.

Gegen die Beschlagnahme selber kann nur vorgegangen werden, wenn diese unter keinem Gesichtspunkt nachvollziehbar ist. Dies wird nur in extremen Ausnahmefällen der Fall sein, sodass im Regelfall die Beschlagnahme nicht angreifbar ist.

Der Vermieter ist aber nicht schutzlos. Auch eine berechtigte Beschlagnahme greift enteignungsgleich in die Eigentumsposition des Vermieters ein und führt zu Entschädigungsansprüchen. Diese Entschädigung wird aber erst ab dem Zeitpunkt gewährt, ab dem das ursprüngliche Mietverhältnis mit dem inhaftierten Mieter beendet ist.

**Beispiel:** V vermietet an Mieter M. M wird am 15.02.2020 inhaftiert und seine Wohnung beschlagnahmt. Durch fristlose Kündigung endet das Mietverhältnis zum 01.3.2020. Die Beschlagnahme selber endet erst am 01.06.2020.

2. Wie in Beispiel 1, das Mietverhältnis endet aber erst am 01.05.2020.

In Beispiel 1 kann V ab 01.03.2020 bis 01.06.2020 die entgangene Miete als Entschädigung verlangen. In Beispiel 2 steht V erst ab 01.05.2020 die Entschädigung zu.

Für die Zeit in der ein wirksamer Mietvertrag mit dem inhaftierten Mieter besteht, bleibt das Risiko der Nichtzahlung auch nach einer Beschlagnahme bei dem Vermieter. Dieser hat sich den Mieter als Vertragspartner ausgesucht und kann dieses Risiko nicht auf den Staat abwälzen. Anders sieht es aus, wenn das Mietverhältnis beendet ist. Dann könnte der Vermieter nach Rückgabe der Wohnung sich einen zahlungskräftigen neuen Mieter suchen. Durch die Beschlagnahme wird er daran gehindert.

2.

Daraus folgt für den Vermieter, dass er insbesondere nach einer Verhaftung des Mieters nicht zögern sollte, das Mietverhältnis so schnell wie möglich zu beenden. Erst ab Beendigung des Mietverhältnisses kann ein Entschädigungsanspruch gegen den Staat gestellt werden.

IV.

Wird die Wohnung des Mieters von der Staatsanwaltschaft beschlagnahmt kann ein Entschädigungsanspruch gegen den Staat in Betracht kommen. Dies setzt aber voraus, dass das Mietverhältnis mit dem Mieter beendet ist. Um hier keine Fehler zu machen die zu finanziellen Einbußen führen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.