

## **FAQ: Schadensersatz: Wofür, wieviel, von wem?**

### **Wichtigste Fragen rund um das Thema Schadensersatzanspruch im Zuge Evakuierung Hannibal Dorstfeld**

**Update 18.11.2020**

#### **Wofür steht mir Schadensersatz zu?**

Schadensersatz steht Mietern für angefallene Kosten/Aufwendungen zu, die durch den Wohnungsverlust entstanden waren.

#### **Wichtig**

1. Soweit Kosten durch die Stadt Dortmund ersetzt wurden, können diese nicht geltend gemacht werden (Abtretungserklärung an die Stadt Dortmund).
2. Sollten Mieter eine Aufhebungsvereinbarung mit einer zuständigen Hausverwaltung (Intown oder Allsites) abgeschlossen haben, enthalten diese in der Regel einen Ausschluss von Schadensersatzforderungen.

Der Mieter muss die Kosten nachweisen, er ist auch immer nachweispflichtig dafür, dass die Räumung ursächlich war.

Hierzu gehören beispielsweise:

- Fahrtkosten und Zeitaufwand für Fahrten zum Hannibal und Transporte ab dem 22.09.2017
- Umzugskosten in eine neue Wohnung (Wohnungssuche, Möbeltransport, Anfangsrenovierung neue Wohnung, Ummeldekosten, Nachsendeauftrag, Umzugskosten(Telefon/Internet))
- Einrichtung neue Wohnung (Erste Renovierung, Kosten für Gardinen, Lampen, Umbau Küchenzeile,...)
- Kosten für Ersatzunterkünfte (Hotel/ Ferienwohnung nach der Räumung).
- Die Differenz zur alten (Warm-) Miete, wenn die neue gleichwertige Wohnung teurer ist (allerdings müssen Erhöhungsmöglichkeiten bzgl. der alten Miete einbezogen werden). Die Dauer ist rechtlich umstritten. In der Rechtsprechung werden überwiegend ein Zeitraum zwischen drei und vier Jahren angenommen.
- Investitionen in die alte Wohnung, die kurz vor der Räumung durchgeführt wurden. Beispielsweise die Verlegung eines neuen Bodens und nicht fällige Renovierungsarbeiten)

Mieter können in besonderen Fällen eventuell ein Schmerzensgeld geltend machen. Dies setzt aber voraus, dass die Räumung ursächlich für Beeinträchtigungen war, die nachweisbar sind (i.d.R. qualifizierte ärztliche Bescheinigung mindestens erforderlich).

#### **Wie berechne ich die Höhe des Schadensersatzes?**

Die entstandenen Kosten müssen vom Mieter genau dargelegt werden. Dies kann z.B. durch Rechnungen geschehen. Bei einem Möbeltransport sind regelmäßig die kompletten Kosten zu berücksichtigen. Bei zerstörten Möbelstücken müssen die Kosten für die Anschaffung ebenfalls über Rechnungen nachgewiesen werden. Bei der exakten Höhe des Schadensersatzes ist dann auch das Alter der Möbel entscheidend.

Wann immer Kosten entstanden sind, die nicht direkt mit einer Rechnung belegt werden können, sollte es ein entsprechendes Protokoll geben. Beispielsweise können Fahrten mit dem Auto zur Wohnungssuche in einem Fahrtenbuch nachgewiesen werden. Wichtig ist, dass nachvollziehbar ist, wie die geforderten Beträge zustande kommen.

## Von wem steht mir der Schadensersatz zu?

Mieter müssen die Kosten bei demjenigen geltend machen, der für den Schaden verantwortlich ist. Unverändert läuft ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen zwischen der Stadt Dortmund und der Lütticher 49 Properties GmbH, ob die Räumung gerechtfertigt war. Hier gibt es noch keine Entscheidung.

Wenn die Evakuierung gerechtfertigt war, dann muss die Lütticher 49 Properties GmbH für die entstandenen Kosten aufkommen, ebenso für die Schadensersatzansprüche der Mieter. Sollte das Gericht entscheiden, dass die Räumung nicht gerechtfertigt war, dann muss die Stadt Dortmund die ihr entstandenen Kosten tragen. Damit ist noch nicht geklärt, ob sie auch die Schadensersatzforderungen im Rahmen der sog. Amtshaftung der Mieter tragen muss.

Für Mieter bedeutet dies, dass sie aktuell noch nicht wissen können, wer und ob jemand schlussendlich für die Kosten aufkommt. Diese Entscheidung kann leider noch einige Jahre dauern. Bis dahin können sowohl die Stadt Dortmund, als auch die Lütticher 49 Properties GmbH sich darauf berufen, nicht verantwortlich zu sein.

## Bis wann muss der Schadensersatz geltend gemacht werden (Verjährung)?

Mieter haben mindestens drei Jahre Zeit, ihre Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

Schäden die im Jahr 2017 entstanden sind, verjähren zum 31.12.2020. Das heißt: werden die Forderungen nach dem 01.01.2021 eingeklagt, kann sich der Gegner auf die Verjährung berufen (juristisch formuliert: die „Einrede der Verjährung erheben“).

Schäden aus 2018 entsprechend bis zum 31.12.2021. Mieter die erst in 2018 eine neue Wohnung gefunden haben, können somit noch ein Jahr warten. Wenn bis dahin eine Ferienwohnung angemietet wurde, müssen die Kosten für 2017 bereits jetzt geltend gemacht werden. Möglich ist es auch auf eventuelle Kosten aus 2017 zu verzichten und zu einem späteren Zeitpunkt die Kosten aus den Folgejahren einfordern.

## Die sog. „Hemmung der Verjährung“

Wer eine Forderung hat. Muss sicherstellen, dass diese nicht verjährt. Einseitig kann dies nur durch gerichtliche Schritte erreicht werden.

Wenn noch Klärungen laufen, wie hier durch den Prozess beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, ist es üblich, dass die Beteiligten einvernehmlich vereinbaren, dass die Verjährung gehemmt ist, also nicht aktuell eintritt (rechtstechnisch: „befristeter Verzicht auf die Erhebung der Einrede der Verjährung“).

**In der jetzigen Situation ist dies für die Mieter die beste Variante.** Deshalb hat der Mieterverein Dortmund e.V. dies, der Lütticher 49 Properties GmbH und der Stadt Dortmund vorgeschlagen.

**Erfreulich ist, dass beide diesen Vorschlag angenommen haben.** Uns gegenüber bestätigte die Stadt einen Verzicht zumindest für Vereinsmitglieder, weiteres ist in Klärung. Die für den Hannibal 2 zuständige Hausverwaltung Allsites Property Management GmbH teilte dem Mieterverein gegenüber mit, dass die Eigentümer des Hannibal 2 einem Verzicht der Einrede Verjährung bis zu sechs Monaten nach Abschluss des Verfahrens zugestimmt hätten.

**Zwischenfazit:** Wenn die Stadt Dortmund und Lütticher 49 GmbH für alle Mieter zustimmt, muss sich niemand in 2020 um die Sicherung seiner eventuellen Ansprüche gegen die Stadt Dortmund oder die Lütticher 49 GmbH kümmern.

## Die Optionen zur „Hemmung der Verjährung“

Einseitig geht dies nur über die Einleitung gerichtlicher Schritte.

#### Option 1: Klageerhebung beim Amtsgericht Dortmund bis zum 31.12.2020

Ihre Forderungen aus 2017 sollten zuvor schriftlich der Lütticher 49 Properties GmbH mitgeteilt werden (dies erledigen wir für unsere Mitglieder nach Erhalt der Informationen und Nachweise).

Die sog. Klageerhebung sollte durch einen Rechtsanwalt erfolgen (wir als Mieterverein sind hierzu leider nicht berechtigt).

Faktisch wird das Verfahren dann „zum Ruhen gebracht“, weil die Entscheidung im verwaltungsrechtsstreit abgewartet werden wird.

Das Problem: Sie müssen Ihren Rechtsanwalt vorab bezahlen, ebenso drei Gerichtgebühren (s.u.)

#### Option 2: Mahnantrag beim Amtsgericht Hagen bis zum 31.12.2020 (Mahnbescheid)

Dies ist ein vereinfachtes Vorverfahren (deshalb das AG Hagen zuständig!), in dem nur der Forderungsgrund und die -höhe mitgeteilt werden muss. Es reicht zunächst für die Hemmung der Verjährung aus. Die Gerichtskosten reduzieren sich auf eine halbe Gebühr (s.u.).

Innerhalb von sechs Monaten muss dann auch hier eine Abgabe an das Amtsgericht Dortmund und eine Klagebegründung erfolgen. Es gibt in diesen dann feststehenden Fällen ca. 4-6 Monate lang die Option, mit der Lütticher 49 Properties GmbH nachzuverhandeln.

Aktuell favorisieren wir diese Variante für unsere Mitglieder; wir können bei der Vorbereitung eines solchen Antrages behilflich sein.

### **Warum gibt es keine Sammelklage?**

Dies ist im Zivilrecht nicht vorgesehen; allerdings hatten wir gehofft, dass die in Folge des Dieselskandals geschaffene Option der sog. Musterfeststellungsklage eventuell eine Option wäre.

### **Warum hilft die Musterfeststellungsklage nicht?**

Die Musterfeststellungsklage ist ein sehr neues Rechtsinstitut, welches erst seit dem 01.11.2018 existiert. Für die Musterfeststellungsklage gibt es bislang daher nur wenige Rechtsprechungsbeispiele in der Praxis. Prominenter Vorläufer ist die Musterklage gegen VW im sogenannten Dieselsabgasskandal. Im Mietrecht existiert bislang ein Verfahren zu einer Modernisierung.

Die Auswertung der aktuellen jungen Entscheidungen hat ergeben, dass mit einer Musterfeststellungsklage im vorliegenden Fall nur unzureichend Schadenersatzansprüche aufgrund der Evakuierung vom 21.09.2017 festgestellt werden können.

Die jüngsten Verfahren zur Musterfeststellungsklage zeigen nach Auswertung deutlich, dass die Reichweite einer Musterfeststellungsklage sehr begrenzt in Bezug auf Schadenersatzansprüche ist. **Es ist aktuell die Tendenz festzustellen, dass die Feststellung von Schadenersatzansprüchen dem Grunde nach von den zuständigen Oberlandesgerichten verneint wird.**

Der letztlich zu erzielende Erfolg der Feststellung, dass Ihnen Schadenersatzansprüche entweder gegen die Lütticher 49 Properties GmbH oder die Stadt Dortmund zustehen und Sie zu entschädigen sind, kann mit der Musterfeststellungsklage nicht erreicht werden. Zwingende Folge ist zudem im Falle des streitigen Ausgangs des Verfahrens, dass Sie im Anschluss immer noch eine eigene Klage in die Wege leiten müssten.

Des Weiteren ist im Hannibal immer wieder eine regelrechte Einbruchsserie zu verzeichnen, die jeweils als neuer Handlungsstrang neue Schadenersatzansprüche Einzelner bedingt, die aber mangels einheitlichen Lebenssachverhaltes nicht innerhalb einer Musterfeststellungsklage festgestellt werden können.

## Welche Kosten entstehen?

Die Höhe der Kosten eines Mahnbescheids und einer Zahlungsklage ergeben sich aus dem Streitwert. Der Streitwert ist die Höhe der Kosten um die gestritten wird, hier die Höhe der Schadensersatzansprüche.

„Am Ende“ sind die gesamten Gerichts- und Anwaltskosten vom Verlierer zu tragen, oft werden auch sog. Vergleiche geschlossen, dann wiederum oft mit einer hälftigen Teilung der Verfahrenskosten.

Deshalb ist es wichtig, dass sog. „Kostenrisiko“ zu kennen. Beispielhaft haben wir die Kosten für einige Streitwerte zusammengestellt:

### Zahlungsklage

Streitwert	Gesamtkosten	Sofort zu zahle (Gerichtskosten)
2.000€	1.207,10€	267,00€
5.000€	2.288,45€	438,00€
10.000€	4.090,70€	723,00€

### Mahnbescheid

Streitwert	Gesamtkosten	Sofort zu zahlen (Gerichtskosten)
2.000€	1.207,10€	44,50€
5.000€	2.288,45€	73,00€
10.000€	4.090,70€	120,50€

## Welche Risiken bestehen?

Auch im Rahmen einer Zahlungsklage ist hinsichtlich der Kostentragung am Ende entscheidend, wer das Verfahren gewinnt. Es ist daher weiterhin von großer Bedeutung, dass Sie Ihre Schadensersatzansprüche rechtlich auf deren Durchsetzbarkeit prüfen lassen. Einige Mitglieder haben diese Möglichkeit durch uns bereits wahrgenommen.

Neben der Durchsetzbarkeit der Ansprüche an sich ist auch weiterhin **bzgl. der Lütticher 49 Properties GmbH das grundsätzlich bestehende Insolvenzrisiko zu beachten.**

Im Falle einer Insolvenz ist die Durchsetzbarkeit von titulierten Schadensersatzansprüchen und damit einhergehend die Übernahme der Verfahrenskosten nicht gesichert. Niemand kann ausschließen, dass man die Kosten (und damit auch die Verfahrenskosten) nicht ersetzt bekommt.

## Welche Unterstützungsmöglichkeiten bzgl. der Verfahrenskosten gibt es?

Sollten Sie eine Rechtsschutzversicherung über den Mieterverein abgeschlossen haben, nehmen Sie gerne nach der Mieterversammlung mit uns Kontakt auf. Wir werden uns sodann um eine schnellstmögliche Deckungszusage für Sie bemühen. Ihr „Risiko“ reduziert sich dann auf die sog. Selbstbeteiligung von 150,00 €.

Bei geringem Einkommen besteht die Möglichkeit, Prozesskostenhilfe zu beantragen. Dies muss allerdings vom Gericht bewilligt werden.

**Hinweis:**

Diese FAQs werden laufend ergänzt und ggf. erweitert, gerade auch nach der Mieterversammlung vom 19.11.2020 und sind immer in der aktuellen Version auf [www.mvdo.de](http://www.mvdo.de) verfügbar.

**Bitte beachten Sie: Diese FAQ ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!**