

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

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

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

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

#### **Wichtig**

Soweit bereits Kosten durch die Stadt Dortmund ersetzt wurden, können diese nicht mehr geltend gemacht werden, bzw. sind von den Schadenersatzforderungen abzuziehen.

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 (problematisch ist, ob fiktive Erhöhungsmöglichkeiten bzgl. der alten Miete einbezogen werden müssen). Die Dauer ist rechtlich umstritten. In der Rechtsprechung wird 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 medizinisch nachweisbar sind (i.d.R. qualifizierte ausführliche 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. In der Regel wird nur der Zeitwert berücksichtigt.

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.

Beispiele:

Art der Ausgabe	Betrag in Euro	Datum der Ausgabe des Beleges
Zusätzliche Kosten durch Unterkunft im Hotel 22.09.2017- 31.12.2017 (3.000€ Hotelkosten – 1.600€ gesparte Warmmiete Hannibal)	1.400€	23.09.2017/ 30.11.2017 (Hotelrechnungen)
Wohnungssuche – Fahrten zu Wohnungsbesichtigungen (insgesamt 50km á 0,30€)	15€	22.10.2017 (Fahrtenbuch/ Protokoll Besichtigungen)
Wohnungssuche – Zeitaufwand (insgesamt 5 Stunden für Wohnungsbesichtigungen + Fahrt á 12,50€/Std)	62,50€	22.10.2017 (Protokoll Wohnungsbesichtigungen)
Umzug in neue Wohnung mit Umzugsunternehmen	200€	15.12.2017 (Rechnung Unternehmen)
Unterstützung Umzug in Eigenregie (5 Helfer je 5 Stunden á 12,50€/Std.)	312,50€	16.12.2017 (Protokoll)
Fahrzeugkosten Umzug in Eigenregie (Leihgebühr)	180€	16.12.2017 (Rechnung Leihfirma)
Differenz Miete in neuer Wohnung ab 01.01.2018 (Alte Warmmiete 600€, neue Warmmiete 700€)	100€/Monat	01.12.2017 (neuer Mietvertrag)  01.06.2001 (alter Mietvertrag)

**Von wem steht mir der Schadensersatz zu?**

Mieter müssen die Kosten bei demjenigen geltend machen, der für den Schaden verantwortlich ist. Nach jahrelangem Rechtsstreit zwischen der Lütticher 49 Properties GmbH und der Stadt Dortmund über zwei Instanzen hat das Oberverwaltungsgericht Münster am 12.11.2025 ein Urteil gefällt. Das Gericht entschieden, dass die Räumung nicht gerechtfertigt war, weil sie unverhältnismäßig war. Eine Revision zum Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen. Trotzdem ist das Verfahren noch nicht rechtskräftig. Die Stadt hat noch die Möglichkeit innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen begründeten Urteils Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision einzulegen. Würde dieser stattgegeben würde der Prozess weitergehen. Die Hürden für eine erfolgreiche Beschwerde sind allerdings hoch.

Wenn es bei dem Urteil des OVG Münster bleibt, und somit die Evakuierung nicht gerechtfertigt war, muss die Lütticher 49 Properties GmbH für die entstandenen Kosten und Schadensersatzansprüche der Mieter und Mieterinnen nicht aufkommen.

Dann müssen die Mietparteien ihre Schadensersatzansprüche nunmehr gegenüber der Stadt Dortmund geltend machen.

**Wichtig:** Durch die Entscheidung des OVG Münster vom 13.11.2025 ist noch nicht geklärt, ob die Stadt Dortmund die Schadensersatzforderungen der Mieter und Mieterinnen im Rahmen der sog. **Amtshaftung** tragen muss.

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

Mieter und Mieterinnen hatten ursprünglich nur drei Jahre Zeit, ihre Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Durch Vereinbarung kann diese Frist verlängert werden.

Die **Lütticher 49 Properties GmbH** hat gegenüber dem Mieterverein Dortmund die Zusage abgegeben, wonach für alle vom Mieterverein Dortmund vertretenen Mitglieder bis zum Ablauf von sechs Monaten nach rechtskräftigem Abschluss des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens auf die Einrede der Verjährung verzichtet wird.

Die Stadt Dortmund hat gegenüber dem Mieterverein Dortmund zwischenzeitlich die Zusage abgegeben, wonach auch sie für alle vom Mieterverein Dortmund vertretenen Mitglieder bis zum 31.12.2026 auf die Einrede der Verjährung verzichtet wird.

**Hier droht aktuell keine Verjährung**, selbst wenn am Ende das Bundesverwaltungsgericht noch zugunsten der Stadt entscheiden würde.

### **Hinweis:**

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