



# Räumungsklage: Wenn Eigentümer monatelang auf ihr eigenes Eigentum warten müssen

Ute Pappelbaum

**Wann eine Räumungsklage notwendig wird, wie das Verfahren abläuft und welche Kosten Vermieter einkalkulieren müssen.**

Der eigentliche Konflikt besteht dabei nicht in der Kündigung selbst. Er beginnt erst danach. Denn zwischen dem rechtlichen Anspruch auf Herausgabe der Wohnung und der tatsächlichen Rückgabe liegen oft viele Monate.

## Warum Vermieter nicht einfach die Wohnung zurückholen dürfen

Aus Sicht vieler Eigentümer erscheint die Situation zunächst widersprüchlich. Die Wohnung gehört ihnen, der Mietvertrag ist beendet und dennoch bleibt der Zugang zur Immobilie versperrt.

Das Gesetz schützt den Besitz des Mieters sehr weitreichend. Deshalb dürfen Vermieter weder Schlösser austauschen noch Strom oder Heizung abstellen oder die Wohnung eigenmächtig räumen lassen.

Wer diesen Fehler begeht, riskiert erhebliche Schadensersatzforderungen und macht seine eigene Rechtsposition angreifbar.

## Wann eine Räumungsklage notwendig wird

Eine Räumungsklage kommt regelmäßig in Betracht, wenn:

- der Mieter trotz wirksamer Kündigung nicht auszieht,
- erhebliche Mietrückstände bestehen,
- eine Eigenbedarfskündigung ignoriert wird,
- schwerwiegende Vertragsverletzungen vorliegen.

Wichtig ist dabei, dass die Kündigung rechtlich wirksam erfolgt ist. Fehler in der Kündigung können das gesamte Verfahren verzögern oder sogar scheitern lassen.

## So läuft eine Räumungsklage tatsächlich ab

Der erste Schritt ist immer eine wirksame Kündigung des Mietverhältnisses. Erst wenn die Kündigungsfrist abgelaufen

ist und der Mieter die Wohnung weiterhin nutzt, kann die Räumungsklage eingereicht werden.

Die Klage wird beim zuständigen Amtsgericht eingereicht. Anschließend fordert das Gericht einen Gerichtskostenvorschuss an. Erst wenn dieser bei der Justizkasse eingegangen ist, wird das Verfahren in der Regel weitergeführt und die Klage zugestellt.

Im nächsten Schritt prüft das Gericht die Wirksamkeit der Kündigung und die Voraussetzungen für die Räumung. Je nach Auslastung des Gerichts und Verhalten des Mieters kann dies mehrere Monate dauern.

Fällt das Urteil zugunsten des Vermieters aus, erhält dieser einen vollstreckbaren Räumungstitel. Doch auch damit endet das Verfahren noch nicht automatisch.

Zieht der Mieter weiterhin nicht aus, muss ein Gerichtsvollzieher mit der Durchführung der Räumung beauftragt werden. Hierfür benötigt der Gerichtsvollzieher die vollstreckbare Ausfertigung des Urteils mit entsprechender Vollstreckungsklausel.

## Die Kosten entstehen häufig erst nach dem Urteil

Viele Vermieter konzentrieren sich auf Gericht und Anwalt. Tatsächlich entstehen die größten Kosten oft erst im Rahmen der Zwangsäumung.

Denn nahezu sämtliche Maßnahmen müssen zunächst vom Vermieter vorfinanziert werden.

- Gerichtskosten
- Anwaltskosten
- Kosten des Gerichtsvollziehers
- Schlüsseldienst
- Spedition
- Einlagerung von Möbeln und Hausrat
- Entsorgungskosten
- Reparatur- und Renovierungsarbeiten

Je nach Umfang des Hausrats und Zustand der Wohnung können schnell mehrere tausend Euro zusammenkommen. Nicht selten müssen Möbel und persönliche Gegenstände aus der Wohnung entfernt und für mehrere Wochen eingelagert werden.

Viele Vermieter erleben deshalb erst nach dem Urteil die eigentliche finanzielle Belastung.

## Warum schnelles Handeln entscheidend ist

Viele Vermieter verlieren wertvolle Zeit, weil sie auf eine freiwillige Lösung hoffen. Monat für Monat wächst dadurch der Schaden. Die ausbleibende Miete summiert sich, die Wohnung bleibt blockiert und notwendige Maßnahmen werden aufgeschoben.

Ist das Mietverhältnis endgültig gescheitert, führt an der Räumungsklage häufig kein Weg vorbei. Je früher der rechtliche Weg eingeleitet wird, desto früher kann die Wohnung zurückgewonnen werden.

Nach der Räumung beginnt regelmäßig bereits die nächste Phase: Schäden beseitigen, die Wohnung instand setzen, gegebenenfalls renovieren und anschließend neu vermieten. Jeder verlorene Monat verzögert diesen Prozess und verlängert den Zeitraum ohne Mieteinnahmen.

Für Eigentümer lautet deshalb die wichtigste Regel: Nicht abwarten, sondern handeln. Eine Räumungsklage verursacht Kosten. Untätigkeit verursacht meist deutlich höhere. Wer frühzeitig kündigt, Fristen konsequent einhält und die Räumung zügig betreibt, schafft die Voraussetzung, die Immobilie schneller wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen und neue Einnahmen zu erzielen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950301/raeumungsklage-wenn-der-mieter-nicht-auszieht/>