

MIETRECHT

Räumungsklage und Räumungsschutz: § 721 ZPO, Berliner Räumung, Sozialklauseln und Vollstreckungsschutz

Wie eine Räumungsklage rechtssicher geführt wird:
Voraussetzungen, Räumungsfrist nach § 721 ZPO

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

17. Juli 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Voraussetzungen der Räumungsklage: wirksame Kündigung und Räumungsanspruch

- 02 Räumungsfrist § 721 ZPO und § 794a ZPO

- 03 Berliner Räumung: Kostenvorteil, Pfandrecht-Logik, BGH-Rechtsprechung

- 04 Sozialklauseln § 765a ZPO und § 574 BGB

- 05 Vollstreckung: Gerichtsvollzieher, Hinterlegung, Schluss-Sicherung

- 06 Take-aways

DER MIETER EINER DREI-ZIMMER-WOHNUNG HAT SEIT VIER MONATEN KEIN HAUSGELD UND KEINE Miete mehr gezahlt. Die fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB liegt im Briefkasten, die Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ist verstrichen, der Räumungstermin ist überschritten. Der Mieter sitzt weiter in der Wohnung, reagiert nicht auf Schreiben, öffnet die Tür nicht. Der Vermieter steht vor der Frage, wie er den Besitz an seiner Wohnung wiedererlangt, ohne sich selbst strafbar oder schadensersatzpflichtig zu machen.

Verbotene Eigenmacht nach § 858 BGB scheidet aus: Türschloss austauschen, Möbel auf die Straße stellen oder den Strom abklemmen sind keine Optionen, sondern Straftatbestände und Schadensersatzfallen. Der einzig rechtssichere Weg führt über das Gericht: Räumungsklage erheben, Räumungstitel erstreiten, Gerichtsvollzieher beauftragen. Dieser Beitrag zeigt, welche Voraussetzungen gelten, welche Räumungsfristen das Gericht nach § 721 ZPO und § 794a ZPO einräumen kann, wie die Berliner Räumung die Kosten der Zwangsvollstreckung drückt und wo die Sozialklauseln § 574 BGB und § 765a ZPO die Räumung verzögern oder kippen können.

Voraussetzungen der Räumungsklage: wirksame Kündigung und Räumungsanspruch

Eine Räumungsklage hat nur Aussicht auf Erfolg, wenn das Mietverhältnis wirksam beendet wurde. Die häufigsten Beendigungsgründe sind die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 3 BGB, die ordentliche Kündigung wegen Vertragsverletzung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB und die Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Details zum Fristenregime der ordentlichen Kündigung finden Sie im Beitrag zum [Kündigungsworkflow nach § 573c BGB](#), zur Eigenbedarfslage im Beitrag zur Eigenbedarfskündigung § 573 BGB.

Der Räumungsanspruch ergibt sich aus § 546 Abs. 1 BGB: Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter die Mietsache zurückgeben. Wird sie nicht freiwillig herausgegeben, kann der Vermieter auf Räumung und Herausgabe klagen. Zuständig ist das Amtsgericht am Ort der Mietsache (§ 23 Nr. 2a GVG, § 29a ZPO).

Bevor Sie die Klage einreichen, prüfen Sie:

- **Schriftform der Kündigung** nach § 568 Abs. 1 BGB (Originalunterschrift, keine E-Mail, kein Fax)
- **Korrekte Bezeichnung aller Mieter** als Adressat – bei Ehegatten oder Wohngemeinschaften muss die Kündigung gegenüber allen Mietern erklärt werden
- **Kündigungsgrund vollständig und konkret begründet** (§ 569 Abs. 4 BGB bei fristloser Kündigung, § 573 Abs. 3 BGB bei ordentlicher Kündigung)

- **Bei Zahlungsverzug:** Höhe des Rückstands beträgt mindestens zwei volle Monatsmieten oder eine nicht unerhebliche Teilmiete über zwei Monate hinweg (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)
- **Schonfrist beachten:** § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB heilt die fristlose Kündigung, wenn der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage den Rückstand begleicht oder eine öffentliche Stelle die Übernahme erklärt

Die Klageschrift verbindet typischerweise den Räumungsanspruch mit einem Zahlungsantrag über die rückständigen Mieten und mit einem Nutzungsentschädigungsantrag nach § 546a BGB für die Zeit nach Mietende. So entsteht ein einheitlicher Vollstreckungstitel, mit dem später sowohl die Räumung als auch die Zahlungsforderung begetrieben werden können — analog zum Vorgehen bei einer Hausgeldforderung, die ebenfalls in mehrstufigen Vollstreckungsmaßnahmen mündet.

Räumungsfrist § 721 ZPO und § 794a ZPO

Gewinnt der Vermieter den Räumungsprozess, ist der Mieter zur Räumung verurteilt. Doch das Urteil bedeutet nicht, dass der Gerichtsvollzieher noch am selben Tag anrücken darf. § 721 ZPO erlaubt dem Gericht, dem Mieter eine angemessene Räumungsfrist von Amts wegen oder auf Antrag einzuräumen.

Reichweite von § 721 ZPO:

- Frist von maximal **einem Jahr** ab Rechtskraft des Urteils (§ 721 Abs. 5 ZPO)
- Gilt nur für Wohnraum (nicht für Gewerberäume)
- Wird im Räumungsurteil selbst ausgesprochen oder durch Beschluss bis zum Ablauf der Berufungsfrist
- Verlängerungs- oder Verkürzungsanträge möglich, müssen aber vor Ablauf der laufenden Frist gestellt werden (§ 721 Abs. 3 ZPO)

Die Räumungsfrist ist Ergebnis einer Interessenabwägung. Das Gericht berücksichtigt unter anderem das Alter, den Gesundheitszustand und die familiäre Situation des Mieters, die Dauer des Mietverhältnisses, die Aussichten auf eine Ersatzwohnung und das wirtschaftliche Interesse des Vermieters an einer schnellen Verwertung. Bei vorsätzlicher Pflichtverletzung — etwa beharrlichem Zahlungsverzug — fällt die Frist regelmäßig kürzer aus oder entfällt ganz.

§ 794a ZPO ergänzt die Räumungsfrist für den Fall, dass der Räumungstitel kein Urteil, sondern ein **Räumungsvergleich** ist. Auch hier kann das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Mieters eine Räumungsfrist von bis zu einem Jahr gewähren — und der Vermieter kann beantragen, eine zu lange Frist zu verkürzen. Wichtig: Wer einen Räumungsver-

gleich abschließt, sollte die Räumungsfrist und eine Vertragsstrafe für den Fall der Nichtleistung **im Vergleich selbst regeln** — sonst kann der Mieter über § 794a ZPO nachträglich Aufschub erstreiten.

Praxistipp: Verbinden Sie Räumungsklagen mit einem Antrag auf **Sicherheitsleistung des Mieters** nach § 283a ZPO. Bei fortlaufendem Zahlungsausfall kann das Gericht den Mieter verpflichten, die laufende Nutzungsentschädigung als Sicherheit zu hinterlegen — andernfalls wird die Räumungsfrist verkürzt oder das Urteil ohne Sicherheitsleistung für vorläufig vollstreckbar erklärt.

Berliner Räumung: Kostenvorteil, Pfandrecht-Logik, BGH-Rechtsprechung

Der klassische Räumungsauftrag nach § 885 ZPO ist teuer: Der Gerichtsvollzieher organisiert ein Möbelspedition, lässt den Hausrat einlagern und stellt dem Vermieter einen Kostenvorschuss von oft mehreren tausend Euro in Rechnung. Der Vermieter trägt das volle Vollstreckungsrisiko, weil der Mieter regelmäßig zahlungsunfähig ist. Genau hier setzt die **Berliner Räumung** nach § 885a ZPO an.

Logik der Berliner Räumung:

Der Vermieter beschränkt den Räumungsauftrag auf die **Besitzeinweisung**. Der Gerichtsvollzieher setzt den Mieter aus dem Besitz und übergibt dem Vermieter den Schlüssel. Das Mobiliar bleibt in der Wohnung. Der Vermieter macht anschließend sein **Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB** geltend: Die eingebrachten Sachen haften für die Forderungen aus dem Mietverhältnis. Wertloses Hausrat darf der Vermieter nach einer Wartefrist von einem Monat (§ 885a Abs. 2 ZPO) entsorgen, werthaltige Gegenstände verwerten oder weiter einlagern.

Kostenvorteil:

- **Klassische Räumung** nach § 885 ZPO: Kostenvorschuss 1.500 EUR bis 4.000 EUR plus Einlagerungskosten
- **Berliner Räumung** nach § 885a ZPO: Kostenvorschuss 300 EUR bis 800 EUR, kein Spediteur, kein Einlagerungslager

BGH-Rechtsprechung:

Der BGH hat die Berliner Räumung als reguläre Form der Räumungsvollstreckung anerkannt (Grundsatzentscheidung **BGH, Beschluss vom 17.11.2005 — I ZB 45/05**, später bestätigt in **BGH, Beschluss vom 14.08.2008 — I ZB 39/08** und insbesondere **BGH, Beschluss vom 16.07.2014 — VII ZB 8/13**). Wichtig sind drei Punkte aus dieser Rechtsprechung:

1. Der Vermieter muss den Räumungsauftrag **ausdrücklich auf die Besitzeinweisung beschränken** (§ 885a Abs. 1 ZPO).
2. Der Vermieter hat ein **Pfandrecht** an den eingebrachten Sachen — er muss den Hausrat aber dokumentieren, vor Beschädigung schützen und dem Mieter Gelegenheit zur Abholung geben.
3. Eingebrachte Sachen, die offensichtlich nicht dem Mieter gehören (Kindersachen Dritter, Eigentum des Lebenspartners), unterliegen nicht dem Vermieterpfandrecht — der Vermieter haftet bei eigenmächtiger Entsorgung auf Schadensersatz.

Die Berliner Räumung ist nicht in jedem Fall der bessere Weg. Wenn der Mieter erkennbar werthaltiges Inventar hat, der Vermieter aber keinen Lagerraum, kann die klassische Räumung mit Spedition sinnvoll bleiben. Bei Messie-Wohnungen, Hartz-IV-Haushalten oder bei Mietern, die offensichtlich vermögenslos sind, ist die Berliner Räumung in der Regel die wirtschaftliche Wahl.

Sozialklauseln § 765a ZPO und § 574 BGB

Auch ein rechtskräftiger Räumungstitel ist kein Freifahrtschein. Zwei Sozialklauseln können die Räumung verzögern oder im Einzelfall sogar verhindern.

§ 574 BGB — Widerspruch des Mieters

§ 574 BGB greift **vor** dem Urteil im Räumungsprozess. Der Mieter kann der ordentlichen Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Klassische Härtegründe:

- Hohes Alter und langjährige Mietdauer in Verbindung mit fehlendem Ersatzwohnraum
- Schwere Krankheit, bei der der Umzug eine konkrete Gesundheitsgefahr bedeutet
- Schwangerschaft, Pflege von Angehörigen, Schulbeginn von Kindern

Der Widerspruch muss schriftlich spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden (§ 574b BGB). Greift die Härteklausel, kann das Mietverhältnis nach § 574a BGB für eine bestimmte Zeit fortgesetzt werden — oft mit angepassten Konditionen.

Wichtig: § 574 BGB gilt **nicht** für die fristlose Kündigung nach § 543 BGB. Bei Zahlungsverzug, vertragswidrigem Gebrauch oder Hausfriedensstörung kann sich der Mieter nicht auf die Härteklausel berufen.

§ 765a ZPO — Vollstreckungsschutz

§ 765a ZPO greift **nach** dem Räumungstitel und ist die letzte Verteidigungslinie des Mieters. Auf Antrag kann das Vollstreckungsgericht die Räumung ganz oder teilweise aufheben, verbieten oder einstweilen einstellen, wenn die Vollstreckung wegen ganz besonderer Umstände eine mit den guten Sitten nicht zu vereinbarende Härte darstellt.

In der Praxis wird § 765a ZPO regelmäßig in zwei Fallgruppen relevant:

- **Suizidgefahr:** Bei nachgewiesener konkreter Selbstmordgefahr des Mieters muss das Gericht die Räumung aussetzen und den Vermieter auf flankierende Maßnahmen (Unterbringung, Betreuung) verweisen — vergleiche **BVerfG, Beschluss vom 23.05.2018 — 2 BvR 2304/17**.
- **Schwere Krankheit oder fortgeschrittene Schwangerschaft:** Wenn die Räumung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer ernsthaften Gesundheitsgefahr führt, kann eine zeitliche Streckung oder Aussetzung angeordnet werden.

Der Antrag nach § 765a ZPO ist beim Vollstreckungsgericht zu stellen und mit ärztlichen Attesten zu untermauern. Der Vermieter kann der Aussetzung entgegentreten und auf eine **Abwägung mit dem Eigentumsgrundrecht** (Art. 14 GG) drängen. § 765a ZPO ist kein Dauerverhinderungsinstrument: Das Gericht ordnet regelmäßig flankierende Auflagen an — Hinterlegung von Nutzungsentschädigung, ärztliche Behandlung, Kontakt zum Sozialdienst.

Vollstreckung: Gerichtsvollzieher, Hinterlegung, Schluss-Sicherung

Nach Rechtskraft des Räumungstitels und Ablauf der Räumungsfrist beauftragt der Vermieter den **Gerichtsvollzieher** mit der Räumungsvollstreckung. Der Gerichtsvollzieher ist Amtsperson, sein Auftrag wird über das zuständige Amtsgericht oder direkt elektronisch eingereicht.

Ablauf der Räumungsvollstreckung:

1. **Räumungsauftrag** mit Räumungstitel, Vollstreckungsklausel und Zustellungsnachweis einreichen — bei Berliner Räumung ausdrücklich auf § 885a ZPO beschränken
2. **Kostenvorschuss** zahlen (Höhe je nach Art der Räumung; siehe oben)
3. **Räumungstermin:** Der Gerichtsvollzieher kündigt den Termin in der Regel drei Wochen vorher an
4. **Räumungstag:** Schlüsselübergabe an den Vermieter; bei klassischer Räumung erfolgt zeitgleich der Möbeltransport; bei Berliner Räumung wird die Wohnung im Ist-Zustand übergeben

5. Protokoll über Bestand und Zustand der Wohnung; Inventarliste mit Foto-Dokumentation

Hinterlegung und Pfandverwertung:

Werthaltige Gegenstände aus der Berliner Räumung werden zunächst eingelagert oder in der Wohnung belassen. Nach einer Frist von **einem Monat** (§ 885a Abs. 2 ZPO) ab Räumung darf der Vermieter wertlose Sachen entsorgen. Werthaltige Gegenstände dürfen nach Ablauf der Frist im Rahmen des Vermieterpfandrechts nach § 1233 BGB öffentlich versteigert werden — der Erlös wird auf die Mietrückstände angerechnet, ein Überschuss ist an den Mieter herauszugeben oder beim Amtsgericht zu **hinterlegen** (§ 372 BGB).

Schluss-Sicherung der Wohnung:

Direkt nach der Räumung gehört der Austausch sämtlicher Schließzylinder zur Standardroutine — auch dann, wenn der Mieter den Schlüssel zurückgegeben hat. Zusätzlich:

- Wasser- und Stromzählerstände **am Räumungstag** dokumentieren
- Wohnung fotografisch erfassen (Datum-Stempel)
- Versorger über Mieterwechsel informieren
- Nachsendeauftrag der Post für 6 bis 12 Monate beobachten — viele Folgepost wie Mahnbescheide, Inkassoschreiben oder Behördenpost landen im leeren Briefkasten
- Restforderung (rückständige Miete, Nutzungsentschädigung, Schäden) als Zahlungstitel weiter vollstrecken

Bei einem zahlungsunfähigen Mieter mündet die Zahlungsforderung oft in einer **Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen** — Sachpfändung, Konto- oder Lohnpfändung — oder in der Vermögensauskunft nach § 802c ZPO. Eröffnet der Mieter ein Insolvenzverfahren, gelten die Sonderregeln zur Insolvenz eines Eigentümers — die Räumungsforderung selbst wird in der Regel nicht durch das Insolvenzverfahren berührt, weil sie kein Geldanspruch ist.

Take-aways

- **Verbotene Eigenmacht ist tabu:** Räumung nur über Gerichtsvollzieher mit rechtskräftigem Titel; Selbstjustiz nach § 858 BGB löst Strafbarkeit und Schadensersatzpflicht aus
- **Kündigung sauber vorbereiten:** Schriftform, korrekte Adressaten, ausreichende Begründung, Schonfrist nach § 569 Abs. 3 BGB beachten
- **Räumungsfrist nach § 721 ZPO:** Bis zu zwölf Monate möglich; bei Räumungsvergleich gilt § 794a ZPO mit eigenen Antragsfristen

- **Berliner Räumung** nach § 885a ZPO senkt Vollstreckungskosten um 70 bis 90 Prozent; BGH-Rechtsprechung (VII ZB 8/13) hat das Verfahren als Regelweg etabliert
- **Härteklausel § 574 BGB** gilt nur bei ordentlicher Kündigung, nicht bei fristloser
- **Vollstreckungsschutz § 765a ZPO** ist die letzte Verteidigungslinie des Mieters — Suizidgefahr und schwere Krankheit verzögern, beenden aber nur selten die Räumung dauerhaft
- **Schluss-Sicherung:** Schlösser tauschen, Zählerstände dokumentieren, Pfandrecht verwerten, Restforderung als Zahlungstitel weiterverfolgen

Fragen zur Räumungsklage und Vollstreckung? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.