



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

AG Lemgo, Urteil vom 20.11.2025 - 18 C 369/25 – Auch bei eindeutiger Rechtslage ist ein Räumungstitel notwendig, keine „kalte“ Räumung

Die Kläger mieteten von den Beklagten, die in Lemgo Ferienwohnungen vermieteten, eine Ferienwohnung für den Zeitraum vom 3. bis 8. November 2025 und zahlten hierfür 475 Euro. Streitig ist, ob das Mietverhältnis über den 8. November 2025 hinaus bis zum 3. Dezember 2025 verlängert wurde. Die Kläger behaupten, eine Verlängerung sei vereinbart gewesen, und sie seien bereit gewesen, die Miete zu zahlen. Am 14. November 2025 haben die Beklagten den Klägern den Zugriff zur Wohnung verweigert und das Türschloss ausgewechselt. Sie verlangten daher im Wege der einstweiligen Verfügung Besitzschutz und die Wiedereinräumung des Besitzes an der Ferienwohnung.

Die Beklagten bestritten eine Verlängerung des Mietverhältnisses. Sie trugen vor, die Kläger hätten die Wohnung am 14. November 2025 freiwillig verlassen. Das Gericht entschied, dass der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegenüber den Beklagten zulässig und begründet ist.

Das Gericht bejahte einen Anspruch der Kläger gegenüber den Beklagten aus § 861 BGB auf Wiedereinräumung des Besitzes. Die Beklagten haben verbotene Eigenmacht im Sinne von § 858 Abs. 1 BGB ausgeübt, indem sie den Klägern den Zutritt zur Ferienwohnung verweigerten. Dies gelte unabhängig davon, ob den Klägern materiell-rechtlich ein Recht zum Besitz zustand. Selbst wenn das Mietverhältnis am 8. November 2025 geendet haben sollte und dem Vermieter grundsätzlich ein Herausgabeanspruch nach § 546 BGB zustünde, hätte er diesen nicht durch Selbsthilfe durchsetzen dürfen.

Das Gericht stellte klar, dass Vermieter auch bei eindeutiger Rechtslage verpflichtet sind, den Rechtsweg zu beschreiten und eine Räumungsklage zu erheben. Eigenmächtiges Austauschen von Schlössern oder Ausräumen der Wohnung stellt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs verbotene Eigenmacht dar. Der possessorische Besitzschutz greift daher auch zugunsten eines Mieters, der möglicherweise zur Räumung verpflichtet ist.

Eine Ausnahme hätte nur dann bestanden, wenn die Kläger den Besitz freiwillig aufgegeben hätten. Dies konnten die Beklagte jedoch nicht glaubhaft machen. Da die Kläger den freiwilligen Auszug bestritten, blieb es bei der Annahme verbotener Eigenmacht. Entsprechend wurde die Wiedereinräumung des Besitzes gegenüber den Beklagten angeordnet.

Obwohl der Rechtsweg für den Vermieter mit einem hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden ist, gehen mit der sogenannten "kalten Räumung" und der damit einhergehenden, eigenmächtigen Wiedererlangung der Mietsache erhebliche Risiken für den Vermieter einher. Auch bei eindeutiger materiell-rechtlicher Räumungsverpflichtung des Mieters besteht unter Umständen eine Schadensersatzpflicht des Vermieters. Im Falle der Behauptung des Mieters, dass sich in der Wohnung wertvolle Gegenstände befunden haben, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass dies nicht der Fall war. Darüber hinaus drohen dem Vermieter auch strafrechtliche Konsequenzen. Aus anwaltlicher Vorsorge ist daher dringend von dem eigenmächtigen Aussperren des Mieters, auch bei dessen eindeutiger Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache, abzuraten.