

BGH ermöglicht vorbeugende Räumungsklage bei fehlender Ersatzwohnung

20.08.2026, 08:01 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Stellenausschreibungen*



Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Beschluss vom 25. Oktober 2022 (Az. VIII ZB 58/21) entschieden, dass Vermieter berechtigt sind, eine vorbeugende Räumungsklage zu erheben, wenn ein Mieter ankündigt, nach Ende des Mietverhältnisses nicht auszuziehen, weil er keine Ersatzwohnung gefunden hat. Diese Entscheidung präzisiert die Bedingungen, unter denen Vermieter vor Ablauf der Kündigungsfrist gerichtlichen Schutz in Anspruch nehmen können.

Hintergrund und Ablauf des Falls

Beendigung des Mietvertrags

In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs ordentlich gekündigt. Die Wirksamkeit dieser Kündigung war zwischen den Parteien umstritten. Der Mieter erklärte, dass er trotz intensiver Suche keine angemessene Ersatzwohnung gefunden habe und deshalb nicht beabsichtige, die Wohnung fristgerecht zu räumen. Er argumentierte, dass ihm aufgrund drohender Obdachlosigkeit eine unzumutbare Härte entstünde.

Einreichung der vorbeugenden Räumungsklage

Angeichts dieser Aussage reichte der Vermieter bereits vor dem Ende des Mietverhältnisses eine Klage auf künftige Räumung und Herausgabe der Wohnung ein. Ziel war es, einen vollstreckbaren Titel zu erlangen, um Verzögerungen nach Ablauf der Kündigungsfrist zu vermeiden. Die Vorinstanzen überprüften insbesondere, ob ein rechtliches Interesse für eine solche Klage bestand.

Juristische Bewertung durch den BGH

Zulässigkeit der zukünftigen Leistungsklage

Laut § 259 ZPO ist eine Klage auf künftige Leistung zulässig, wenn die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner die rechtzeitige Erfüllung verweigern könnte. Im Mietrecht erfordert dies konkrete Indizien dafür, dass der Mieter die Wohnung nach Vertragsende nicht freiwillig räumen wird. Der BGH stellte klar, dass es nicht entscheidend ist, ob die Weigerung des Mieters rechtlich begründet ist, sondern ob aus Sicht eines vernünftigen Vermieters die Gefahr besteht, dass die Räumung nicht termingerecht erfolgt.

Ausreichende Grundlage durch Nicht-Räumungsankündigung

Das Gericht befand, dass die ausdrückliche Erklärung des Mieters, aufgrund fehlender Ersatzwohnung nicht ausziehen zu wollen, die Besorgnis im Sinne des § 259 ZPO rechtfertigen kann. Eine solche Ankündigung ist ein klarer Hinweis darauf, dass der Mieter seiner Verpflichtung zur Räumung nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht nachkommen wird. Die subjektiv nachvollziehbaren Gründe des Mieters ändern daran nichts. Die Pflicht zur Herausgabe der Wohnung bleibt bestehen, sofern die Kündigung wirksam ist.

Materiell-rechtliche Prüfung bleibt unberührt

Der BGH betonte, dass die Zulässigkeit der vorbeugenden Räumungsklage nicht die Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung vorwegnimmt. Ob das Mietverhältnis tatsächlich beendet ist, wird im Rahmen der Begründetheit der Klage geprüft. Die Frage des Rechtsschutzinteresses betrifft lediglich die Zulässigkeit der Klage und erfordert eine auf Tatsachen basierende Besorgnis der Nichterfüllung. Eine spätere Bestätigung oder Widerlegung dieser Besorgnis durch die materielle Rechtslage ist separat zu beurteilen.

Relevanz für die Praxis

Stärkung des rechtlichen Schutzes

Die Entscheidung des BGH betont die Möglichkeit, bei konkreten Anzeichen einer bevorstehenden Pflichtverletzung frühzeitig gerichtlichen Schutz zu suchen. Vermieter sind nicht gezwungen, das Verstreichen des Kündigungstermins abzuwarten, wenn ernsthafte Zweifel an der freiwilligen Räumung bestehen.

Klarheit über die Besorgnis der Nichterfüllung

Der Beschluss verdeutlicht, dass Vermutungen nicht ausreichen. Erforderlich sind konkrete Umstände, die eine ernsthafte Gefahr der nicht rechtzeitigen Räumung zeigen. Eine klare Ankündigung des Mieters, nicht ausziehen zu wollen, kann einen solchen Umstand darstellen. Die Entscheidung fügt sich nahtlos in die bisherige Rechtsprechung zur Klage auf künftige Leistung ein und konkretisiert deren Anwendung im Mietrecht.

Die prozessuale Durchsetzung und Abwehr von Ansprüchen erfordert eine präzise Bewertung sowohl der Zulässigkeitsvoraussetzungen als auch der materiellen Rechtslage. MTR Legal Rechtsanwälte unterstützen Unternehmen, Investoren und vermögende Privatpersonen in komplexen gerichtlichen Auseinandersetzungen. Weitere Informationen zur **Rechtsberatung im Bereich Prozessführung** finden Sie auf unserer Website.

MTR Legal Rechtsanwälte

Breslauer Platz 4 1
50668 Köln
Deutschland

MichaelRainer

+49 221 9999220

info@mtrlegal.com

www.mtrlegal.com

Portrait

MTR Legal Rechtsanwälte ist eine bundesweit und international tätige Full-Service-Wirtschaftskanzlei. Die Sozietät berät Unternehmen, institutionelle Investoren und vermögende Privatpersonen in den Bereichen Gesellschafts-, Steuer-, Handels-, Vertrags-, Vertriebs-, Kapitalmarkt- und Bankrecht.

Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart. Representative Offices: London, Paris, Amsterdam, Singapore.

MTR Legal ist Mitglied im internationalen Netzwerk IR Global und wird regelmäßig von Handelsblatt und Best Lawyers empfohlen.

News-ID: 1321113 • Views: 90 (Stand: 24.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1321113/BGH-ermoeglicht-vorbeugende-Raeumungsklage-bei-fehlender-Ersatzwohnung.html>