

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Mietwohnung wird nach Vertragsende weiter genutzt: Rückgabe und nächsten Schritt rechtlich sauber klären

Sichere bei einer nach dem vorgesehenen Mietende weiter genutzten Wohnung zuerst den Vertrags- und Rückgabestand. Der Beitrag erklärt die Bedeutung von Rückgabepflicht, möglicher stillschweigender Verlängerung, Nutzungsentschädigung und dem rechtmäßigen Weg zur Besitzherausgabe.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der vorgesehene Endtermin ist vorbei, die vermietete Wohnung in Deutschland wird aber noch genutzt. Für die Vermieterseite bedeutet das nicht, dass sie jetzt selbst Zutritt schaffen oder Gegenstände entfernen darf. Zuerst muss der tatsächliche Vertrags- und Rückgabestand geklärt werden. Eine wirksame Beendigung, die Herausgabe des Besitzes und eine mögliche Geldforderung sind unterschiedliche Fragen.

Das vermeintliche Mietende noch einmal belegen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege Vertrag, Nachträge, Kündigung oder Aufhebungsvereinbarung und die jeweiligen Zugangsbelege zusammen. Prüfe, ob über das Ende Einigkeit besteht oder ob die Wirksamkeit einer Erklärung bereits bestritten wird. Eine eigene Kalendernotiz ersetzt diese Unterlagen nicht.

Halte daneben fest, wie die Wohnung tatsächlich genutzt wird, welche Rückgabe vereinbart war und welche Schlüssel bereits übergeben wurden. Eine nicht beantwortete Nachricht oder ein einzelner versäumter Termin beweist nicht, dass die Wohnung aufgegeben und vollständig zurückgegeben wurde. Sichere nur rechtmäßig verfügbare Informationen; dieser Ablauf verlangt keine heimliche Beobachtung oder eigenmächtige Besichtigung.

Eine mögliche Vertragsfortsetzung zeitnah prüfen

§ 545 BGB regelt eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit bei fortgesetztem Gebrauch, sofern nicht eine Partei innerhalb von zwei Wochen ihren entgegenstehenden Willen erklärt. Für die Vermieterseite beginnt die dort genannte Frist mit der Kenntnis von der Fortsetzung. [\[FORTSETZUNG\]](#) Ob die Vorschrift im konkreten Vertrag ausgeschlossen ist oder wie vorhandene Erklärungen zu beurteilen sind, gehört zeitnah geprüft.

Behandle deshalb einen weiteren Monat Nutzung nicht einfach als bedeutungslosen Aufschub. Sichere das Datum deiner Kenntnis und bereits ausgetauschte Erklärungen. Der Beitrag berechnet keine persönliche Frist und entscheidet nicht, ob eine konkrete Nachricht den erforderlichen Inhalt hatte. Für die nächste Mitteilung sollte klar sein, welcher rechtliche Stand tatsächlich vertreten wird.

Rückgabe sachlich verlangen, ohne den Besitz selbst zu nehmen

§ 546 BGB verpflichtet zur Rückgabe nach Beendigung des Mietverhältnisses. [\[RUECKGABE\]](#) Daraus folgt nicht, dass die Vermieterseite eine strittige Rückgabe eigenmächtig erzwingen kann. § 858 BGB schützt den Besitz gegen dessen widerrechtliche Entziehung oder Störung ohne den Willen des Besitzers, sofern kein gesetzlicher Erlaubnistatbestand vorliegt. [\[BESITZ\]](#)

Stimme die nächste Aufforderung und nötigen rechtlichen Schritte auf den geklärten Vertragsstand ab. Ein vorhandener Zweitschlüssel ist kein Ersatz für eine rechtmäßige Besitzherausgabe. Ebenso sollten weder Schlösser gewechselt noch Versorgung oder zurückgelassene Sachen als Druckmittel benutzt werden. Konkrete akute Gefahrenlagen erfordern eine gesonderte zuständige Hilfe und sind kein allgemeiner Umweg für einen Mietstreit.

Eine Geldforderung nicht nach Belieben festlegen

Für eine Vorenthaltung nach Vertragsbeendigung sieht § 546a BGB unter seinen Voraussetzungen eine Entschädigung anhand vereinbarter oder ortsüblicher Vergleichsmiete vor. [\[GELD\]](#) Das ist keine freie Strafgebühr pro verspätetem Tag. Ob die Voraussetzungen erfüllt sind und welcher Zeitraum betroffen ist, muss zum tatsächlichen Vertrags- und Rückgabestand passen.

Ordne eingegangene Zahlungen nach Datum und erkennbarem Zweck. Unterscheide eine rechnerische Forderung von einem bereits anerkannten oder titulierten Anspruch. Der Beitrag behandelt keine abschließende Schadensberechnung und entscheidet nicht über die Bedeutung vorbehaltloser Erklärungen oder anderer Zahlungen im Einzelfall.

Beispiel: Ein neuer Einzug steht bevor

Fiktiv sollte die Wohnung zum Monatsende zurückgegeben werden. Die bisherige Mietpartei erklärt nun, noch mehrere Wochen zu benötigen. Gleichzeitig ist eine neue Vermietung geplant. Die Eigentümerin sammelt deshalb sofort den bestehenden Vertrags- und Nachrichtenstand und lässt das weitere Vorgehen klären. Sie verspricht der neuen Partei nicht einfach einen garantiert früheren Zutritt und lässt die alte Wohnung nicht aus Zeitdruck selbst räumen.

Den rechtmäßigen Durchsetzungsweg vorbereiten

Ist eine Herausgabe nicht einvernehmlich erreichbar, müssen erforderlicher Titel und weitere Schritte passend geklärt werden. § 885 ZPO ordnet die zwangsweise Besitzverschaffung bei unbeweglichen Sachen dem Gerichtsvollzieher zu. [\[VOLLSTRECKUNG\]](#) Einzelheiten, mögliche andere Vollstreckungsmodelle und konkrete Kosten sind nicht durch eine private Räumungsfirma oder diesen Artikel entschieden.

Ein brauchbarer Vorgang enthält den Vertragsstand, tatsächliche Nutzung, Rückgabeabreden, vorhandene Erklärungen, Schlüsselstand und nachvollziehbare Zahlungen. Damit lässt sich gezielt beraten, ohne aus Ärger oder Terminnot zusätzliche Probleme zu schaffen. Das Ziel bleibt eine tatsächlich und rechtmäßig geklärte Rückgabe.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vertragsende laut Unterlagen

Trag das Datum ein und ob es auf Kündigung oder Aufhebungsvereinbarung beruht, mit Zugangsbeleg.

02 / Einigkeit über das Ende

Notiere, ob die Mietpartei das Ende akzeptiert oder die Wirksamkeit bestreitet.

03 / Datum deiner Kenntnis

Trag ein, seit wann du weißt, dass die Wohnung weiter genutzt wird.

04 / Ausgetauschte Erklärungen

Liste deine Nachrichten und die der Mietpartei seit dem Vertragsende mit Datum auf.

05 / Schlüssel und Rückgabe

Trag ein, welche Schlüssel übergeben sind und welcher Rückgabetermin vereinbart war.

06 / Zahlungen seit Vertragsende

Trag eingegangene Zahlungen nach Datum und erkennbarem Zweck ein.

07 / Geplanter Neueinzug

Notiere den geplanten Einzug der neuen Mietpartei und was du ihr bisher zugesagt hast.

08 / Nächster Schritt

Trag Rechtsberatung, Ansprechperson und Termin ein, bei dem du das weitere Vorgehen klärst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FORTSETZUNG] BGB § 545 – Stillschweigende Verlängerung

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[RUECKGABE] BGB § 546 – Rückgabepflicht

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[BESITZ] BGB § 858 – Verbotene Eigenmacht

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[GELD] BGB § 546a – Verspätete Rückgabe

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[VOLLSTRECKUNG] ZPO § 885 – Herausgabe unbeweglicher Sachen

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-03-DE-010-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.