

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Wohnungsschloss wurde gegen deinen Willen getauscht: Besitzschutz und Mietstreit getrennt bearbeiten

Ein eigenmächtiger Ausschluss aus der Wohnung braucht schnelle gesonderte Prüfung. Tatsächlicher Besitz, Schlosswechsel und behauptete Vertragsbeendigung auseinanderhalten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Prüfung braucht ein eigenmächtiger Ausschluss aus der Wohnung, wenn die Vermietung zugleich das Vertragsende behauptet?

Du kommst zu deiner deutschen Mietwohnung zurück und dein Schlüssel passt nicht mehr. Die Vermietung erklärt, das Schloss sei ausgetauscht worden, weil der Vertrag ihrer Ansicht nach beendet sei. Deine Sachen befinden sich noch drinnen; einer Rückgabe hast du nicht zugestimmt. Das ist eine konkrete Besitzfrage, die unverzüglich gesondert vom Streit über die Kündigung geprüft werden muss.

Den beobachteten Ausschluss dokumentieren

Halte Zeitpunkt, betroffene Tür und den tatsächlichen Zugangsverlust fest. Sichere die vollständige Nachricht über den Schlosswechsel sowie vorhandene Unterlagen zu deiner bisherigen Wohnungsnutzung. Benenne, wer den Austausch nach eigener Aussage veranlasst hat. Ein vermuteter Verantwortlicher wird nicht als sicher beobachtet bezeichnet.

Gib zugleich bekannte Sonderumstände an: Gab es einen Gerichtsvollziehertermin, eine erklärte Rückgabe oder eine andere Zugangslösung? Dieser Artikel behandelt einen behaupteten eigenmächtigen Ausschluss. Er ersetzt keine Prüfung einer rechtmäßigen Vollstreckung oder eines tatsächlich vereinbarten Besitzwechsels.

Was als verbotene Eigenmacht zu prüfen ist

§ 858 BGB beschreibt Besitzentzug oder Besitzstörung ohne Willen des Besitzers als widerrechtlich, soweit das Gesetz die Maßnahme nicht gestattet. [\[BGB858\]](#) Die Behauptung, Eigentümer zu sein oder einen Rückgabeanspruch zu haben, ist deshalb nicht schon die vollständige Prüfung der eigenhändigen Maßnahme.

Für Besitzentziehung eröffnet § 861 unter seinen Voraussetzungen einen Anspruch auf Wiedereinräumung. Bei einer Störung nennt § 862 Beseitigung und bei drohender Wiederholung Unterlassung. Beide enthalten auch gesetzliche Ausschlüsse. [\[BGB861\]](#)[\[BGB862\]](#) Lass daher den tatsächlichen Besitzstand und die konkrete Handlung einordnen. Nicht jede Einschränkung ist automatisch dieselbe Anspruchsart.

Den Mietstreit nicht zum Ersatz für Besitzschutz machen

§ 863 begrenzt, wie ein behauptetes Recht zum Besitz oder zur störenden Handlung gegen diese Besitzansprüche eingewendet werden kann. [\[BGB863\]](#) Die Rechtmäßigkeit der Kündigung bleibt damit eine eigene Frage. Ein Besitzschutzverfahren entscheidet nicht allein und endgültig, wie lange ein Mietvertrag fortbesteht.

Stelle der rechtlichen Unterstützung beide Vorgänge getrennt bereit: Ausschluss samt Nachweisen und den bisherigen Vertrags- beziehungsweise Kündigungsstreit. Eine umfangreiche Erklärung zur Miethöhe darf die akute Zugangsfrage nicht verdecken. Umgekehrt erledigt eine wiederhergestellte Zugangsmöglichkeit nicht automatisch eine noch anhängige Räumungsklage.

Fiktiver Fall mit zwei notwendigen Klärungen

Eine Mietpartei bestreitet eine Kündigung. Während einer kurzen Abwesenheit lässt die Vermietung das Schloss tauschen und fordert eine Terminvereinbarung zur Abholung der Sachen. Die Mietpartei hatte die Wohnung weder zurückgegeben noch einer Räumung zugestimmt.

Sie sichert Nachricht und bisherigen Besitznachweis und lässt sofort den passenden Anspruch sowie ein mögliches gerichtliches Eilverfahren prüfen. Den Weg zur schnellen Wiederherstellung organisiert sie über fachliche Hilfe. Der Artikel gibt keine Anleitung zu gewaltsamer Türöffnung oder eigenmächtiger Gegenräumung. Parallel wird die Kündigung weiter bearbeitet.

Nicht auf eine vermeintlich großzügige Frist vertrauen

§ 864 enthält eine Einjahresgrenze für die Ansprüche aus §§ 861 und 862, wenn zuvor keine gerichtliche Geltendmachung erfolgt, sowie eine weitere Erlöschensregel. [\[BGB864\]](#) Das ist keine Empfehlung, bei ausgesperrtem Wohnen monatelang abzuwarten. Für einen passenden vorläufigen Rechtsschutz sind die konkrete Lage und der zeitliche Ablauf sofort zu prüfen.

Bewahre auch nach wiederhergestelltem Zugang die Unterlagen auf. Tatsächliche Zusatzkosten und etwaige Schäden werden als eigener Vorgang belegt und rechtlich geprüft. Weder eine private Kostenliste noch die Besitzschutzfrage bestätigt bereits jeden zusätzlichen Schadenersatzanspruch.

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 / Zeitpunkt des Ausschlusses

Wann hast du festgestellt, dass dein Schlüssel nicht mehr passt? Betroffene Tür notieren.

02 / Nachricht zum Schlosswechsel

Wer hat den Austausch nach eigener Aussage veranlasst? Datum und Wortlaut der Nachricht sichern.

03 / Sachen in der Wohnung

Was befindet sich noch in der Wohnung, das du dringend brauchst?

04 / Nachweise deiner Nutzung

Welche Unterlagen belegen, dass du die Wohnung bisher bewohnt hast?

05 / Sonderumstände

Gab es einen Gerichtsvollziehertermin, eine Rückgabe oder eine Absprache zum Zugang? Was genau?

06 / Stand des Mietstreits

Kündigung, Räumungsklage oder Schriftverkehr: Was liegt mit welchem Datum vor?

07 / Rechtliche Hilfe

Wer prüft für dich sofort den Besitzschutz? Name, Kontakt und Datum der Kontaktaufnahme.

08 / Nächster Schritt

Welcher Schritt zur Wiederherstellung des Zugangs ist vereinbart, und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB858\] BGB § 858](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB861\] BGB § 861](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB862\] BGB § 862](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB863\] BGB § 863](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB864\] BGB § 864](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. 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-P02-0104-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.