

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Räumungstitel liegt vor: Klassische und beschränkte Vollstreckung als Vermietung vergleichen

Ein beschränkter Räumungsauftrag verlagert Aufgaben zu den vorgefundenen Sachen. Vergleiche Verwahrung und Abwicklung vor der Entscheidung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Räumungsprozess ist beendet, die rechtliche Begleitung bereitet die Vollstreckung vor. Nun sollst du entscheiden, welchen Umfang der Auftrag erhalten soll. Dabei geht es nicht nur um den ersten Kostenvorschuss. Die Wahl beeinflusst, wer sich nach dem Besitzwechsel um die vorgefundenen Gegenstände kümmert und welche organisatorischen Aufgaben bei dir verbleiben.

Den richtigen Ausgangspunkt bestätigen

Lass zuerst klären, dass der tatsächliche Titel, die betroffenen Personen und die übrigen Voraussetzungen zum geplanten Vorgehen passen. Dieser Artikel setzt einen fachlich vorbereiteten Vollstreckungsfall voraus. Er entscheidet weder, ob ein bestimmtes Urteil vollstreckbar ist, noch über Vollstreckungsschutz oder den richtigen Termin.

Lege fest, wer auf Vermietungsseite mit der rechtlichen Begleitung und dem Gerichtsvollzieher kommuniziert. Ein beauftragter Entrümpler ersetzt den Vollstreckungsauftrag nicht. Der Besitzwechsel nach § 885 Absatz 1 erfolgt durch den Gerichtsvollzieher. [\[KLASSISCH\]](#)

Die beiden Umfänge anhand ihrer Folgeaufgaben vergleichen

§ 885 regelt neben dem Besitzwechsel den Umgang des Gerichtsvollziehers mit beweglichen Sachen, die nicht Gegenstand der Vollstreckung sind. § 885a ermöglicht eine Beschränkung auf die Maßnahmen des § 885 Absatz 1. Dabei dokumentiert der Gerichtsvollzieher frei ersichtliche Sachen; Wegschaffen und Verwahrung können anschließend beim Gläubiger liegen. [\[KLASSISCH\]](#) [\[BESCHRAENKT\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle beide Wege mit demselben tatsächlichen Informationsstand gegenüber. Welche Räume sind voraussichtlich betroffen, welche sichere Verwahrung ist verfügbar und wer kann Rückfragen zu einer Herausgabe bearbeiten? Unbekannter Wohnungsinhalt bleibt unbekannt. Eine außen aufgenommene Fotografie ersetzt keine Bestandskenntnis.

Eine Kostenersparnis nicht ohne Aufgabenbewertung ansetzen

Hole zum passenden Auftragsumfang eine nachvollziehbare Kosteneinschätzung ein. Trenne Vorschuss, voraussichtliche weitere Ausgaben und nur mögliche spätere Erstattungen. Der Artikel nennt keine üblichen Räumungspreise und verspricht nicht, dass ein Weg im konkreten Fall günstiger wird.

Bewerte auch den eigenen Aufwand. Beim beschränkten Auftrag muss eine zuständige Person die vorgefundenen Sachen und Anfragen zuordnen können. § 885a enthält besondere Vorgaben für Verwahrung, Herausgabe und spätere Verwertung. [\[BESCHRAENKT\]](#) Die Bezeichnung beschränkt bedeutet daher nicht, dass nach dem Schlüsselerhalt alles ohne weitere Prüfung entsorgt werden darf.

Fiktiver Vergleich: Kein eigener Lager- und Rückgabeweg vorhanden

Nils möchte den beschränkten Auftrag wählen, weil er einen kleineren Vorschuss erwartet. Er wohnt jedoch weit entfernt und hat weder geeignete Verwahrung noch eine Person für mögliche Herausgabeanfragen organisiert.

Mit der fachlichen Begleitung prüft er deshalb den gesamten Nachlauf beider Varianten. Erst nachdem Transport, Verwahrung, Zuständigkeit und rechtliche Grenzen nachvollziehbar sind, entscheidet er über den Auftrag. Die Rechnung endet nicht beim Räumungstag. Das Beispiel bestätigt weder eine bestimmte Gebühr noch eine Entsorgungsbefugnis.

Den Abschluss nicht mit leerem Raum gleichsetzen

Nach dem Vollstreckungstermin werden Protokoll, Besitzstand und tatsächlich übernommene Folgeaufgaben zusammengeführt. Für eine Herausgabe- oder Verwertungsentscheidung muss der jeweils geltende gesetzliche Weg eingehalten werden. Bei Unklarheit wird die konkrete Sache vor einer irreversiblen Maßnahme fachlich eingeordnet.

Dein Ergebnis ist eine bewusst gewählte, tatsächlich betreibbare Vollstreckungsvariante. Sie verbindet die rechtmäßige Besitzverschaffung mit dem Umgang mit zurückbleibenden Sachen und dem benötigten Budget. Ein bloßer Blick auf den niedrigsten ersten Vorschuss würde dafür einen wesentlichen Teil der Entscheidung auslassen.

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 / Titel und Personen

Welcher Titel liegt vor, und gegen welche Personen richtet er sich laut Unterlagen?

02 / Ansprechperson Vermietung

Wer spricht auf deiner Seite mit rechtlicher Begleitung und Gerichtsvollzieher? Name und Erreichbarkeit.

03 / Betroffene Räume

Welche Räume, Keller oder Nebenflächen sind voraussichtlich betroffen?

04 / Verwahrungsmöglichkeit

Wo könnten zurückbleibende Sachen sicher verwahrt werden, und wer organisiert den Transport?

05 / Herausgabeanfragen

Wer nimmt nach dem Termin Anfragen zu zurückbleibenden Sachen entgegen und bearbeitet sie?

06 / Kosteneinschätzung je Variante

Vorschuss, weitere Ausgaben und mögliche Erstattungen für beide Auftragsumfänge getrennt eintragen.

07 / Gewählter Auftragsumfang

Für welchen Umfang hast du dich entschieden, und warum? Datum der Entscheidung.

08 / Nach dem Termin

Protokoll, Besitzstand und übernommene Folgeaufgaben – was ist offen und wer kümmert sich?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[KLASSISCH] ZPO § 885 – Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen

. Abruf am 17.10.2026.

[BESCHRAENKT] ZPO § 885a – Beschränkter Vollstreckungsauftrag

. 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-P03-0069-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.