

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Räumungsprozess wird ein weiterer Besitzer bekannt: Den besonderen gerichtlichen Weg gegen Dritte prüfen

Ein weiterer Besitzer kann eine neue gerichtliche Prüfung erfordern. Für § 940a Absatz 2 ZPO ist besonders wichtig, wann du vom Besitzerwerb erfahren hast und gegen wen der Titel vorliegt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Räumungsurteil gegen die Mietpartei liegt vor. Bei der weiteren Vorbereitung erfährst du von einer anderen Person, die die Wohnung möglicherweise selbst besitzt. Im Titel ist sie nicht als Schuldner genannt. Jetzt reicht es nicht, nur den bereits geplanten Transportumfang zu ändern. Zuerst muss die rechtliche Begleitung die Personen- und Besitzlage mit dem vorhandenen Titel zusammenbringen.

Den neuen Sachverhalt genau eingrenzen

Stelle zusammen, was tatsächlich bekannt geworden ist: Wer ist die Person, welche konkrete Information spricht für eine eigene Besitzposition und aus welcher Quelle stammt sie? Ein Name am Klingelschild und eine bloße Vermutung bleiben als solche gekennzeichnet. Die rechtliche Einordnung der tatsächlichen Besitzverhältnisse darf nicht durch eine selbst vergebene Bezeichnung wie Besucher oder Untermieter ersetzt werden.

Lege Titel und relevante Zustellunterlagen dazu. § 750 ZPO enthält Anforderungen an die bezeichneten Personen und die Zustellung. [\[Z750\]](#) Ob und wie der vorhandene Titel den konkreten Vorgang trägt, muss anhand dieser tatsächlichen Unterlagen geprüft werden.

Den Kenntniszeitpunkt am Verhandlungsschluss messen

§ 940a Absatz 2 ZPO eröffnet unter seinen Voraussetzungen eine einstweilige Räumungsverfügung gegen einen Dritten im Besitz der Mietsache. Er verlangt einen vollstreckbaren Räumungstitel gegen den Mieter und Kenntnis vom Besitzerwerb des Dritten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung. [\[Z940A\]](#)

Dokumentiere deshalb sowohl den Verhandlungsschluss als auch deine erste tatsächliche Kenntnis. Das Datum des Urteils ist nicht der in dieser Vorschrift genannte Vergleichspunkt. Bewahre die ursprüngliche Nachricht und frühere Hinweise vollständig auf; eine spätere Zusammenfassung soll die frühere Informationslage nicht verdecken.

Ein eigener Fall mit einer älteren Nachricht

Im fiktiven Fall erinnert sich ein Vermieter zunächst nur an eine aktuelle Mitteilung. Beim Sichten des Schriftwechsels findet er aber eine ältere Nachricht, die schon vor dem Verhandlungsschluss auf eine andere nutzende Person hinweist. Ihr tatsächlicher Aussagegehalt ist unklar.

Er übergibt beide Nachrichten an die rechtliche Begleitung. Diese soll prüfen, ob die frühere Information bereits die maßgebliche Kenntnis vermittelte und welche Besitzlage überhaupt vorliegt. Der Vermieter wählt nicht einfach das spätere Datum, damit der gewünschte Verfahrensweg auf den ersten Blick passt.

Eine gerichtliche Entscheidung vorbereiten

In den Fällen des Absatzes 2 muss das Gericht den Gegner vor Erlass der Räumungsverfügung anhören; das bestimmt Absatz 4. [\[Z940A\]](#) Die Vorschrift ist daher kein eigener Vollstreckungsauftrag gegen jede zusätzlich angetroffene Person.

Kläre mit der Begleitung den geeigneten Rechtsweg, die weiteren Voraussetzungen, benötigten Unterlagen und Auswirkungen auf den geplanten Ablauf. Dieser Artikel erstellt keinen Antrag und bestätigt keine Herausgabebefugnis. Das Ergebnis ist eine begründete Entscheidung zum konkreten Drittbesitz, bevor der Vollstreckungstermin auf eine ungeprüfte Personenannahme gestützt wird.

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 / Räumungstitel

Gericht, Aktenzeichen, Datum und im Titel genannte Personen.

02 / Schluss der Verhandlung

Wann war der Schluss der mündlichen Verhandlung laut Unterlagen?

03 / Weitere Person

Wer ist die Person, und was spricht für eine eigene Besitzposition? Quelle angeben.

04 / Erste Kenntnis

Wann hast du erstmals von dieser Person erfahren? Ursprüngliche Nachricht mit Datum aufbewahren.

05 / Frühere Hinweise

Gab es schon vor der Verhandlung Hinweise auf weitere Nutzende? Alle Nachrichten mit Datum.

06 / Zustellunterlagen

Welche Zustellnachweise liegen zum Titel vor? Ablageort notieren.

07 / Rechtliche Begleitung

Wann hast du alle Nachrichten übergeben? Name, Kontakt und Datum.

08 / Auswirkung auf Termin

Was bedeutet das Ergebnis für den geplanten Vollstreckungstermin? Entscheidung und Datum.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[Z940A] ZPO § 940a – Räumung von Wohnraum

. Abruf am 17.10.2026.

[Z750] ZPO § 750 – Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung

. 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-P03-0100-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.