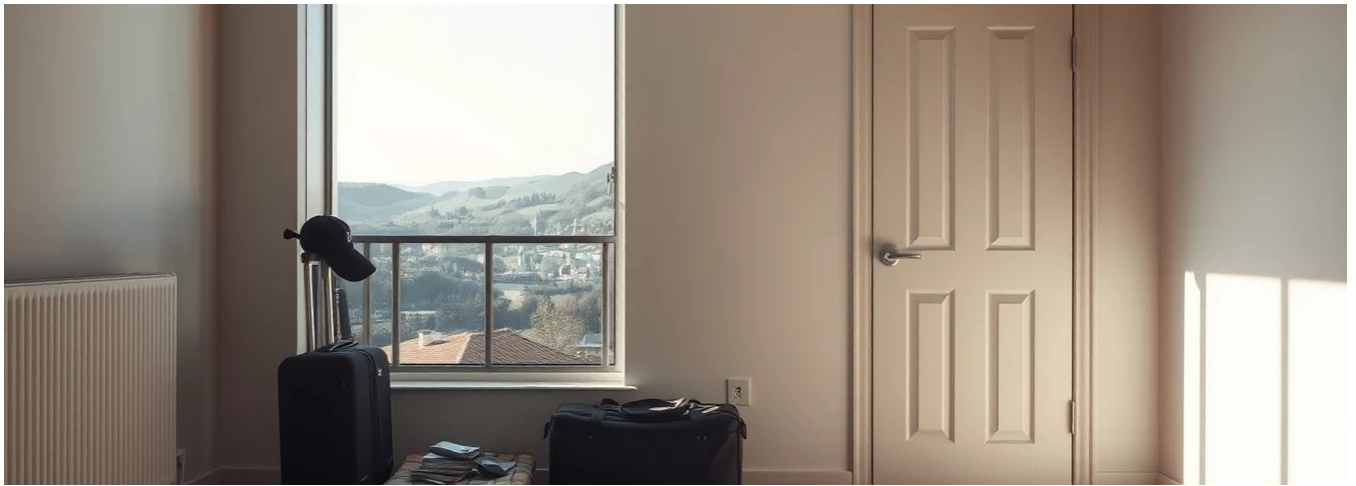


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vorübergehend im Ausland: Die deutsche Mietwohnung teilweise untervermieten und die Rückkehr mitplanen

Plane bei einem vorübergehenden Auslandsaufenthalt die teilweise Untervermietung deiner deutschen Wohnung von der Anfrage bis zur Rückkehr. Der Beitrag berücksichtigt die BGH-Entscheidung von 2026 zur Grenze zwischen Kostenentlastung und Gewinnerzielung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein befristeter Arbeitsaufenthalt im Ausland steht an. Du möchtest deine deutsche Mietwohnung behalten und einen Teil währenddessen untervermieten. Damit die Kostenentlastung nicht den eigenen Rückkehrplan gefährdet, müssen Erlaubnis, tatsächliche Nutzung und die Vereinbarung mit der weiteren Person zusammenpassen. Der Beitrag behandelt gewöhnliche Wohnraumuntervermietung, keine touristische Vermietung oder steuerliche Bewertung eines Auslandsaufenthalts.

Den Zeitraum von beiden Enden aus planen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beginne mit dem erwarteten Wegzug und der geplanten Rückkehr. Notiere, welche Daten bereits feststehen und welche nur von einer möglichen Projektverlängerung abhängen. Überlege, welche Räume du tatsächlich weiter selbst behalten möchtest und wie du sie nutzen willst. Eine vollständig aufgegebene Wohnung solltest du nicht allein durch eine andere Bezeichnung zu einer Teiluntervermietung erklären.

Prüfe dann den bestehenden Mietvertrag und bereits erteilte Erlaubnisse. Eine frühere Zustimmung kann auf bestimmte Personen oder einen bestimmten Zeitraum bezogen sein. Im vom BGH 2026 entschiedenen Fall war eine frühere Erlaubnis abgelaufen; die spätere konkrete Untervermietung war nicht erlaubt. [\[BGH2026\]](#) Verlass dich deshalb nicht darauf, eine alte Zustimmung werde jeden verlängerten Aufenthalt automatisch abdecken.

Den Anspruch auf Erlaubnis von der Erlaubnis selbst unterscheiden

§ 540 BGB setzt für die Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich die Erlaubnis der Vermieterseite voraus. Eine erteilte Erlaubnis beseitigt auch nicht die in Absatz 2 geregelte Verantwortung des Mieters für zurechenbares Verschulden der weiteren Person beim Gebrauch. [\[ERLAUBNIS\]](#)

§ 553 BGB kann bei einem nach Vertragsschluss entstandenen berechtigten Interesse einen Anspruch auf Erlaubnis zur Überlassung eines Teils des Wohnraums begründen. Die Norm nennt aber Grenzen: wichtige Gründe in der weiteren Person, übermäßige Belegung oder sonstige Unzumutbarkeit. Unter ihren Voraussetzungen kann eine angemessene Mieterhöhung Bedingung der Erlaubnis sein. [\[TEIL\]](#) Daraus entsteht keine pauschale Befugnis, vor einer Antwort einfach die Schlüssel weiterzugeben.

Die Kostenentlastung nachvollziehbar rechnen

Stelle den eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen die geplanten Einnahmen gegenüber und erläutere deren Bestandteile. Verwende keine erfundene örtliche Vergleichsmiete und verstecke einen Überschuss nicht hinter einem unaufgeschlüsselten Sammelbetrag.

Der BGH hat am 28. Januar 2026 im Urteil VIII ZR 228/23 die Verringerung eigener Mietaufwendungen grundsätzlich als berechtigtes Interesse bestätigt, unabhängig von wirtschaftlicher Bedürftigkeit. Nicht umfasst ist die Gewinnerzielung über die eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinaus. Im entschiedenen Fall bestand daher kein entsprechender Erlaubnisanspruch. [\[BGH2026\]](#) Das Urteil ist keine allgemeine Berechnungsformel für jede Möbelpauschale: Die Berücksichtigung zusätzlicher Leistungen blieb in diesem Fall offen. Auch die weitere Frage zur Mietpreisbremse hat der Senat nicht entschieden.

Die Anfrage muss zu den tatsächlichen Plänen passen

Beschreibe der Vermieterseite den geplanten Umfang, Zeitraum und die vorgesehene Person so konkret, dass der Vorgang eingeordnet werden kann. Behalte Entwurf, Anfrage und Antwort zusammen. Wenn Bedingungen oder Rückfragen offenbleiben, kläre sie vor einer verbindlichen Weitergabe. Ein berechtigtes Interesse zu behaupten und eine konkrete Erlaubnis erhalten zu haben sind unterschiedliche Stände.

Ändert sich später die Person, die Raumaufteilung oder die Dauer, prüfe die vorhandene Zustimmung erneut. Wenn die Erlaubnis verweigert wird, ist eine rechtliche Einordnung sinnvoll; dieser Beitrag empfiehlt weder eigenmächtige Untervermietung noch eine automatische Kündigung des eigenen Hauptmietvertrags.

Beispiel: Aus sechs Monaten werden möglicherweise neun

Im fiktiven Fall soll ein Haushalt zunächst sechs Monate im Ausland arbeiten. Für die teilweise Untervermietung gibt es einen passenden Entwurf, eine vorgesehene Person und eine auf diesen Zeitraum bezogene Zustimmung. Kurz vor Abreise wird eine Verlängerung des Arbeitsprojekts diskutiert. Die zusätzliche Zeit wird nicht einfach als bereits zugesagter Wohnzeitraum angeboten. Zuerst werden die bestehende Erlaubnis und eine rechtlich geeignete Vereinbarung für einen veränderten Zeitraum geklärt.

Die Rückkehr nicht dem letzten Chat überlassen

Plane Erreichbarkeit, Reparaturmeldungen, Zahlungen und die spätere Rückgabe schon vor der Abreise. Dazu gehören die tatsächlich überlassenen Schlüssel und Gegenstände sowie ein realistischer Umgang mit einem verspäteten oder früheren Rückkehrwunsch. Lass die rechtlich geeignete Laufzeit und Beendigung prüfen; ein privater Rückflugtermin garantiert keine wirksame Befristung der Untervermietung.

Die Vorbereitung ist gelungen, wenn du Kosten sparen kannst, ohne eine ungesicherte Wohnperspektive zu versprechen. Welche Erlaubnis im Einzelfall beansprucht werden kann und welche Rechte aus einer konkreten Vereinbarung folgen, bleibt anhand der vollständigen Unterlagen zu beurteilen.

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 / Wegzug und Rückkehr

Trage geplantes Abreise- und Rückkehrdatum ein; mögliche Verlängerungen markierst du als offen.

02 / Selbst behaltene Räume

Notiere, welche Räume du weiter selbst nutzt und welche überlassen werden sollen.

03 / Vorhandene Erlaubnis

Trage ein, ob eine Zustimmung vorliegt, für welche Person und welchen Zeitraum sie gilt.

04 / Untermietende Person

Notiere, wer einziehen soll und für welchen Zeitraum.

05 / Eigene Wohnkosten

Liste deine wohnungsbezogenen Aufwendungen nach Bestandteilen auf.

06 / Geplante Einnahmen

Trage die vorgesehene Untermiete mit ihren Bestandteilen ein, etwa Anteil Miete, Nebenkosten, Möbel.

07 / Anfrage an Vermieterseite

Notiere Datum, beschriebenen Umfang und die erhaltene Antwort samt Bedingungen.

08 / Organisation und Rückgabe

Halte Erreichbarkeit, Zahlungsweg, Reparaturmeldungen, übergebene Schlüssel und den Rückgabeablauf fest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ERLAUBNIS] BGB § 540 – Gebrauchsüberlassung an Dritte

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

[TEIL] BGB § 553 – Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

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

[BGH2026] BGH, Urteil vom 28.01.2026 – VIII ZR 228/23

Bundesgerichtshof. 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: WX26-02-DE-012-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.