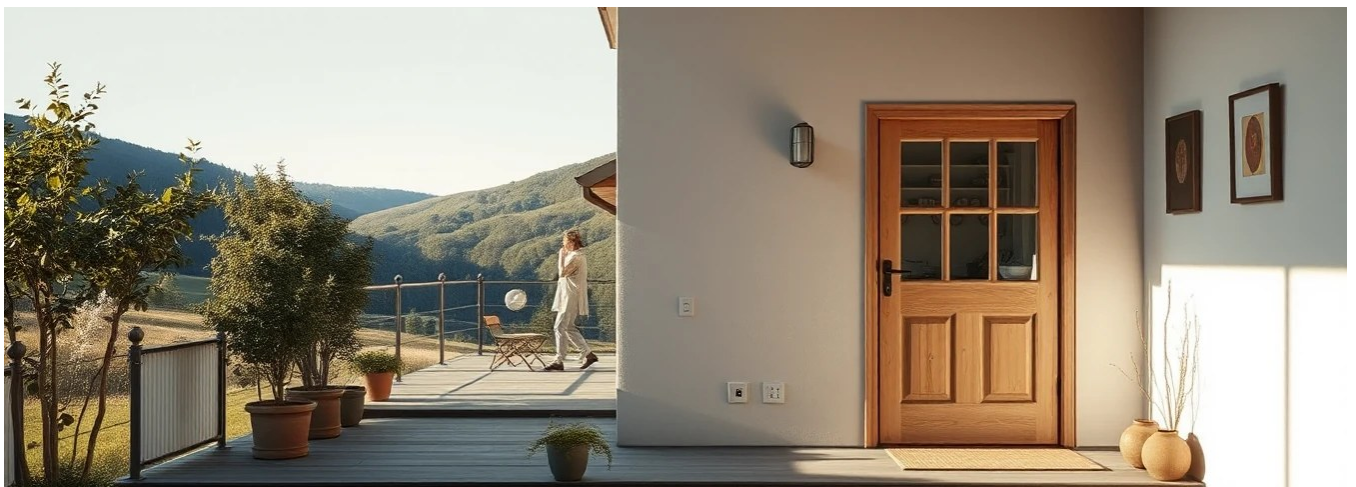


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Wohnung unentgeltlich überlassen: Dauer und Rückgabe einer möglichen Leihe verständlich besprechen

Bei einer unentgeltlich vorgesehenen Wohnungsüberlassung tatsächliche Vereinbarung, Zweck und Rückgabeerwartung klären und den Begriff Leihe nicht als beliebiges Ersatzetikett verwenden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Wohnung soll einem anderen Menschen ohne Mietzahlung zur Verfügung stehen. Vielleicht ist nur eine Übergangszeit geplant, vielleicht steht die Dauer noch nicht fest. Bevor daraus eine lange ungeklärte Nutzung entsteht, lohnt die genaue Besprechung der tatsächlichen Vereinbarung. „Kostenlos“ ist eine wichtige Angabe, beantwortet aber nicht automatisch alle Fragen zu Vertragsart und Rückgabe.

Leihe bezeichnet eine konkrete Vertragsstruktur

§ 598 BGB beschreibt die Leihe als Verpflichtung, den Gebrauch einer Sache unentgeltlich zu gestatten. [\[LEIHE\]](#) Ob die tatsächliche Wohnungsüberlassung darunter fällt, sollte anhand der vollständigen Abrede eingeordnet werden. Ein ursprünglich entgeltlicher Vertrag wird nicht durch eine nachträglich gewählte Überschrift oder einzelne ausgelassene Zahlungen selbstverständlich zur Leihe.

Schreibe auf, was zur Nutzung überlassen werden soll und welche Leistungen oder Zahlungen tatsächlich vorgesehen sind. Eine nur scheinbar einfache Abrede kann weitere Bestandteile enthalten, die für ihre Einordnung relevant sind. Der Artikel entscheidet keine Abgrenzung zu Miete, Gefälligkeit oder anderen Vereinbarungen.

Zeit und Zweck verständlich bestimmen

§ 604 unterscheidet bei der Rückgabe zwischen einer bestimmten Leihzeit, einem aus dem Zweck ableitbaren Gebrauch und einer weder bestimmten noch aus dem Zweck ersichtlichen Dauer. Im letztgenannten Fall kann die Sache jederzeit zurückgefordert werden. [\[RUECKGABE\]](#) Das ist ein Grund, eine gemeinsame Erwartung nicht bei dem unbestimmten Satz „bis du etwas anderes findest“ stehenzulassen.

Eine Zweckbeschreibung und ein Gesprächstermin sind verschiedene Dinge. Ein regelmäßiges Gespräch kann die Organisation verbessern, bestimmt aber nicht ohne Weiteres die rechtliche Dauer. Lass die gewünschte Abrede bei Bedarf fachkundig formulieren, statt aus einer privaten Stichwortliste bereits ein verlässlich passendes Vertragsmuster zu machen.

Eine spätere Änderung ist nicht immer nur eine Organisationsfrage

§ 605 nennt besondere Kündigungsgründe, darunter einen nicht vorhergesehenen eigenen Bedarf und bestimmten vertragswidrigen Gebrauch. **[KUENDIGUNG]** Der konkrete Anwendungsfall bleibt rechtlich zu prüfen. Weder die nutzende noch die überlassende Person sollte aus allgemeinen Internetformulierungen selbst eine ungeprüfte sofortige Räumungsbefugnis ableiten.

Für den Alltag ist daneben eine klare Zuordnung von Ausstattung, Kontaktwegen und tatsächlichen Zuständigkeiten sinnvoll. Wer wird bei einem technischen Problem informiert, welche Gegenstände gehören zur Überlassung und wie werden Veränderungen besprochen? Diese redaktionellen Organisationsfragen bestätigen keine gesetzlichen Erhaltungs- oder Kostenpflichten.

Gleiche Worte können unterschiedliche Erwartungen verdecken

Im fiktiven Beispiel lässt ein Eigentümer einen Freund unentgeltlich in einer Wohnung wohnen. Beide sprechen von einer Übergangslösung. Der Eigentümer denkt an wenige Monate, der Freund an eine Nutzung bis zu einer passenden eigenen Kaufgelegenheit.

Bei einem gemeinsamen Gespräch werden diese Erwartungen sichtbar. Die tatsächliche Vereinbarung und ihre rechtliche Einordnung werden geklärt, bevor einer von beiden seinen persönlichen Zeitplan als selbstverständlich verbindlich behandelt. Anschließend werden praktische Nutzung und spätere Rückgabe nachvollziehbar organisiert.

Dieser Text betrifft die mögliche vertragliche unentgeltliche Überlassung einer Wohnung in Deutschland. Er gibt keine individuelle Rückforderungs- oder Kündigungserklärung frei. Meldepflichten, Steuern, Versicherungen und Ansprüche anderer Beteiligter bleiben zusätzliche Fragen. Gute persönliche Absichten und eine verständliche Vertragsgrundlage sollten sich ergänzen, statt einander zu ersetzen.

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 / Überlassene Wohnung

Trag Adresse und den Tag ein, ab dem die Wohnung genutzt wird.

02 / Beteiligte

Notiere, wer die Wohnung überlässt und wer sie nutzt.

03 / Zahlungen und Leistungen

Halte fest, ob irgendwelche Zahlungen oder Gegenleistungen vereinbart sind, etwa für Nebenkosten.

04 / Zweck der Überlassung

Beschreibe, wofür die Wohnung genutzt werden soll, etwa als Übergang bis zu einem Umzug.

05 / Vereinbarte Dauer

Trag ein, ob ein Enddatum vereinbart ist oder woran das Ende festgemacht wird.

06 / Ausstattung und Kontakt

Notiere, welche Gegenstände dazugehören und wer bei technischen Problemen informiert wird.

07 / Rückgabe

Halte fest, wie und in welchem Zustand die Wohnung zurückgegeben werden soll.

08 / Fachliche Formulierung

Trag ein, wer die Vereinbarung prüft oder formuliert und wann der Termin ist.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[LEIHE\] BGB §598 – Vertragstypische Pflichten bei der Leihe](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[RUECKGABE\] BGB §604 – Rückgabepflicht](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[KUENDIGUNG\] BGB §605 – Kündigungsrecht](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. 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: WX26-10-DE-016-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.