

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Erlaubnis zur Weitergabe verweigert: Das besondere Kündigungsrecht nach §540 BGB prüfen

Eine verweigerte Gebrauchsüberlassung kann einen besonderen Kündigungsweg eröffnen. Konkrete Anfrage, Ablehnungsgrund und passende gesetzliche Frist gemeinsam prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Kann ich nach einer konkreten Verweigerung der Gebrauchsüberlassung meinen bestehenden Wohnraummietvertrag mit gesetzlicher Frist beenden?

Du möchtest den Gebrauch deiner deutschen Mietwohnung einer konkret vorgesehenen weiteren Person überlassen. Die vermietende Seite verweigert die Erlaubnis, während dein eigener Vertrag noch bindet. §540 Absatz 1 Satz 2 BGB eröffnet unter seinen Voraussetzungen einen besonderen Kündigungsweg: außerordentlich mit gesetzlicher Frist. Eine Verweigerung bedeutet also nicht zwangsläufig, dass nur unbegrenztes Weiterzahlen oder eine eigenmächtige Untervermietung übrigbleiben. [\[BGB540\]](#)

Die konkrete Anfrage und Antwort sichern

Lege die Anfrage mit der vorgesehenen Person, dem geplanten Umfang und dem Zeitablauf bereit. Was genau wurde abgelehnt? Betraf die Antwort diese Person und diese Nutzung oder blieb eine erforderliche Klärung noch offen? Eine allgemeine vertragliche Klausel und eine tatsächlich verweigerte konkrete Erlaubnis sind nicht derselbe Sachverhalt.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte alle Fassungen zusammen. Wenn du den geplanten Zeitraum oder die Person zwischenzeitlich geändert hast, muss die Beratung erkennen können, auf welchen Stand die Antwort reagiert. Erfinde keinen Überlassungsplan allein zum Auslösen einer gewünschten Vertragsbeendigung.

Den Ablehnungsgrund prüfen

Die Norm schließt diesen Kündigungsweg aus, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt. Damit ist die bloße Feststellung „Nein erhalten“ noch keine abgeschlossene rechtliche Prüfung. Was die vermietende Seite vorträgt und welche tatsächlichen Umstände bestehen, ist entscheidend. [\[BGB540\]](#)

Dokumentiere den genannten Grund möglichst anhand der vollständigen Antwort. Ein Streit über die vorgesehene Person wird nicht durch den Hinweis gelöst, dass du persönlich früher aus dem Vertrag möchtest. Ebenso sollte eine nicht erläuterte pauschale Ablehnung nicht von dir eigenständig um einen angeblich passenden Grund ergänzt werden.

Vertragsfortsetzung und Vertragsende bewusst wählen

Bei einer Teilüberlassung kann unter den Voraussetzungen des §553 ein Anspruch auf Erlaubnis bestehen. Das ist eine andere Zielrichtung: Du möchtest deinen Vertrag behalten und einen Teil überlassen. Bei §540 Absatz 1 Satz 2 geht es dagegen um die Beendigung deines eigenen Mietverhältnisses. [\[BGB553\]](#)[\[BGB540\]](#)

Kläre deshalb dein tatsächliches Ziel, bevor du endgültig erklärst, den Vertrag zu beenden. Eine Kündigung ist keine unverbindliche Reservierung einer weiteren Möglichkeit. Auch eine bereits gegenüber der anderen Person eingegangene Vereinbarung braucht eine gesonderte Prüfung.

Die Frist anhand der Wohnform bestimmen

Für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist enthält §573d Absatz 2 grundsätzlich den dritten Werktag eines Kalendermonats und das Ende des übernächsten Monats. Für den dort genannten besonderen Wohnraum nach §549 Absatz 2 Nummer 2 gilt eine andere Regel. [\[BGB573d\]](#)

Lass daher Wohnform, tatsächlichen Zugang und Endtermin zusammen berechnen. „Außerordentlich“ bedeutet hier nicht automatisch „sofort“. Die Wohnraumkündigung bedarf zudem der Schriftform nach §568. [\[BGB568\]](#)

Ein fiktiver klarer Prüfauftrag

Eine Mietpartei bringt Anfrage, ablehnende Antwort und den noch laufenden Vertrag zur Beratung. Sie fragt gezielt, ob der besondere Kündigungsgrund besteht und welcher Zugang für den geplanten Endtermin erforderlich ist. Erst nach Klärung stimmt sie eigene Wohnplanung, Rückgabe und die Kommunikation mit der vorgesehenen weiteren Person darauf ab.

Der Beitrag sagt keinen allgemeinen Anspruch auf jede gewünschte Untervermietung zu. Er erschließt einen eigenen möglichen Ausstieg, der anhand der tatsächlich verweigerten Erlaubnis geprüft werden kann.

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 / Deine Anfrage

Wann hast du um Erlaubnis gebeten? Wem sollte die Wohnung in welchem Umfang und für welchen Zeitraum überlassen werden?

02 / Antwort der Vermietung

Datum und vollständiger Inhalt der Ablehnung. Bezieht sie sich auf genau diese Person und Nutzung?

03 / Genannter Ablehnungsgrund

Welchen Grund hat die Vermietung angegeben? Wortlaut ohne eigene Ergänzung übernehmen.

04 / Spätere Änderungen

Hast du Person, Umfang oder Zeitraum nach der Anfrage geändert? Was genau und wann?

05 / Dein eigentliches Ziel

Möchtest du den Vertrag behalten und einen Teil überlassen, oder willst du ausziehen?

06 / Wohnform

Welche Art von Wohnraum mietest du, etwa ganze Wohnung oder möbliertes Zimmer in der Vermieterwohnung?

07 / Gewünschter Endtermin

Zu welchem Datum möchtest du den Vertrag beenden, und wie stellst du den Zugang einer Kündigung sicher?

08 / Nächster Schritt

Wann lässt du Kündigungsgrund und Endtermin in der Beratung prüfen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB540\] BGB § 540](#)

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

[\[BGB573d\] BGB § 573d](#)

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

[\[BGB568\] BGB § 568](#)

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

[\[BGB553\] BGB § 553](#)

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-P02-0090-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.