

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Schon ausgezogen, Vertrag läuft weiter: Eine anderweitige Überlassung bei der Mietforderung prüfen

Ein früher eigener Auszug beendet die Miete nicht allein. Eine tatsächliche anderweitige Gebrauchsüberlassung kann für verbleibende Mietforderungen aber gesondert bedeutsam sein.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Bedeutung hat es für meine restliche Miete, wenn die Vermietung die Wohnung bereits einer anderen Person überlassen hat?

Du bist bereits aus deiner deutschen Mietwohnung ausgezogen, dein Vertrag läuft aber noch einige Zeit. Nun erfährst du, dass die vermietende Seite die Wohnung schon jemand anderem überlassen haben soll. Für die restliche Mietforderung ist das genauer zu prüfen. Dein eigener früherer Auszug und eine tatsächliche anderweitige Überlassung sind unterschiedliche Umstände.

Das ursprüngliche Zahlungsende offenhalten

§537 Absatz 1 BGB stellt zunächst klar: Ein in deiner Person liegender Hinderungsgrund befreit dich nicht allein von der Miete. Ein privater früherer Umzug lässt die Vertragszahlung daher nicht automatisch entfallen. Die Norm nennt zugleich die Anrechnung ersparter Aufwendungen und bestimmter Vorteile aus anderweitiger Verwertung. [\[BGB537\]](#)

Lege Vertrag, Kündigung beziehungsweise Aufhebungsvereinbarung und die Rückgabedokumentation zusammen. Was ist als Vertragsende bestätigt? Welche Zahlungen werden für welche Zeiträume noch verlangt? Ein mündlich erwähnter möglicher Neueinzug wird nicht als bereits vereinbartes früheres Ende in die Unterlagen geschrieben.

Den tatsächlichen Gebrauchsvorgang klären

Absatz 2 betrifft eine konkrete Konstellation: Solange die Vermietung infolge einer Gebrauchsüberlassung an einen Dritten außerstande ist, dir den Gebrauch zu gewähren, bist du zur Mietzahlung nicht verpflichtet. [\[BGB537\]](#)

Entscheidend ist damit mehr als ein neues Inserat oder ein Besichtigungstermin. Welche Überlassung hat tatsächlich stattgefunden und ab wann? Ist die Wohnung nur für einen Termin geöffnet worden oder steht sie einer anderen Person bereits zur eigenen Nutzung zur Verfügung? Der Artikel entscheidet ungewöhnliche Teilüberlassungen und Absprachen nicht pauschal.

Zulässige vorhandene Informationen nutzen

Bitte sachlich um Klärung der bekannten widersprüchlichen Daten. Ein angekündigtes neues Mietverhältnis, eine bestätigte Übergabe oder eine erhaltene schriftliche Mitteilung kann zur Prüfung beitragen. Beschaffe keine privaten Informationen durch eigenmächtiges Betreten oder Beobachten fremder Wohnräume.

Formuliere die Frage möglichst konkret: Die weitere Mietforderung betrifft einen bestimmten Zeitraum; zugleich liegt dir eine bestimmte Information über die anderweitige Überlassung vor. Bitte um eine nachvollziehbare zeitliche Zuordnung und bewahre die Antwort beim Vorgang auf. Eine Vermutung über doppelte Einnahmen ist noch kein geklärter Beweis.

Ein fiktiver Unterschied zwischen Planung und Übergabe

Ein ehemaliger Bewohner sieht zunächst ein Inserat mit sofortiger Verfügbarkeit. Das allein beantwortet nicht, ob wirklich jemand eingezogen ist. Später erhält er eine Mitteilung über einen konkret bereits erfolgten Nutzungsbeginn. Er legt beide Informationen getrennt vor und verlangt keine Rückrechnung ab dem bloßen Inseratsdatum.

Für die Beratung entsteht so eine klare Zeitfolge: bisheriges Vertragsende, eigene Rückgabe, behaupteter neuer Gebrauch und fortlaufende Forderung. Die zeitliche Überlappung ist sichtbar, ohne dass der Bewohner den Vertrag aufgrund eines Werbetexts selbst für beendet erklärt.

Eine begründete Rechnung verlangen

Wenn eine weitere Zahlung verlangt wird, muss die fachliche Prüfung die konkrete Überlassung und die einschlägige Anrechnung berücksichtigen. Ein bereits vereinbartes früheres Vertragsende wäre eine andere mögliche Grundlage und wird weiterhin anhand seiner eigenen Unterlagen betrachtet.

Der Leitfaden ist keine Aufforderung zu einem ungeprüften vollständigen Zahlungsstopp. Sein Ergebnis ist eine zeitlich und tatsächlich begründete Auseinandersetzung mit der Restforderung. Bei Streit solltest du rechtzeitig klären lassen, welcher Betrag unter Berücksichtigung von §537 wirklich geschuldet ist und wie eine bereits geleistete Zahlung zu behandeln wäre.

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 / Bisheriges Vertragsende

Welches Vertragsende ergibt sich aus Kündigung oder Aufhebungsvereinbarung? Datum und Fundstelle.

02 / Deine Rückgabe

Wann hast du ausgezogen und die Schlüssel zurückgegeben? Protokoll oder Bestätigung vorhanden?

03 / Verlangte Restmiete

Welche Beträge werden für welche Monate noch verlangt?

04 / Hinweise auf Neunutzung

Welche Informationen hast du zur Überlassung an eine andere Person? Quelle und Datum jeweils notieren.

05 / Bestätigter Nutzungsbeginn

Ab wann nutzt nach bestätigten Angaben eine andere Person die Wohnung?

06 / Deine Rückfrage

Wann hast du die Vermietung um zeitliche Klärung gebeten, und was hat sie geantwortet?

07 / Bereits gezahlte Beträge

Was hast du seit deinem Auszug noch gezahlt? Datum und Betrag.

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du die Restforderung prüfen, und wann ist der Termin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB537] BGB § 537

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-P02-0091-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.