

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Mietende weiter in der Wohnung: Eine behauptete stillschweigende Verlängerung prüfen

Weiterwohnen nach dem Mietende kann eine besondere Fortsetzungsfrage auslösen. Tatsächlichen Gebrauch, Kenntnis, Gegenwillen und Vertragsregel gemeinsam prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Zeitpunkte und Erklärungen entscheiden über eine mögliche Fortsetzung nach § 545 BGB?

Der deutsche Mietvertrag sollte bereits enden. Du nutzt die Wohnung aber weiter. Inzwischen ist unklar, ob eine Vertragsverlängerung eingetreten ist oder die Vermietung weiterhin Rückgabe verlangt. Eine weitere Überweisung allein beantwortet diesen Streit nicht. Entscheidend ist der vollständige Ablauf nach dem maßgeblichen Mietende.

§545 BGB regelt eine mögliche stillschweigende Verlängerung auf unbestimmte Zeit, wenn der Gebrauch nach Ablauf der Mietzeit fortgesetzt wird und nicht rechtzeitig ein entgegenstehender Wille erklärt wird. [\[BGB545\]](#) Bevor auf dieser Grundlage geplant wird, müssen Vertragslage und tatsächliche Vorgänge geprüft sein.

Den behaupteten Endzeitpunkt belegen

Lege Vertrag, Kündigung oder sonstige Beendigungsgrundlage sowie vorhandene nachträgliche Vereinbarungen bereit. Welcher Tag wird von welcher Seite als Ende angesehen? Ein nur gewünschter Auszugstag ist nicht automatisch das wirksame Mietende. Wird schon dessen Wirksamkeit bestritten, gehört diese Vorfrage in die Beratung.

Lies außerdem, welche Regelung der Vertrag zu §545 enthält, und lass deren Bedeutung und Wirksamkeit für den konkreten Fall beurteilen. Dieser Beitrag bestätigt keine beliebige Klausel. Ein bereits unterschriebener ausdrücklicher Fortsetzungsvertrag wird ebenfalls nicht als bloßes Schweigen behandelt.

Den fortgesetzten Gebrauch tatsächlich beschreiben

Notiere, wie die Wohnung nach dem betreffenden Tag genutzt wurde und welche Übergabe tatsächlich stattfand. Wer hatte welche Räume und Schlüssel? Was wurde über eine spätere Rückgabe vereinbart? Die rechtliche Einordnung folgt nicht allein aus dem Wohnsitzmeldedatum oder einem noch vorhandenen Namen am Briefkasten.

Wenn der Vertrag beendet ist, besteht nach §546 grundsätzlich die Rückgabepflicht. Bei Vorenthaltung kann §546a eine Entschädigung begründen. [\[BGB546\]](#)[\[BGB546a\]](#) Deshalb kann eine Zahlung nach dem Enddatum unterschiedlichen rechtlichen Zusammenhang haben. Die Bezeichnung „Miete“ im eigenen Überweisungszweck beweist nicht allein, dass beide Seiten einen neuen Vertragsstand akzeptiert haben.

Zwei verschiedene Fristanfänge sichtbar halten

§545 nennt eine Frist von zwei Wochen für die Erklärung eines entgegenstehenden Willens an den anderen Teil. Für die Mieterseite beginnt sie mit der Fortsetzung des Gebrauchs. Für die Vermieterseite beginnt sie mit der Kenntnis von dieser Fortsetzung. [\[BGB545\]](#)

Erfasse daher nicht nur einen gemeinsamen pauschalen Starttag. Welche Kenntnis ist auf Vermietungsseite tatsächlich belegt? Welche Erklärung wurde wann gegenüber wem abgegeben? Sichere Inhalt und verfügbaren Zugangsnachweis. Ob bereits eine frühere Erklärung rechtlich als ausreichender Gegenwille wirkt, muss am vollständigen Schriftwechsel geprüft werden.

Fiktiver Fall mit auseinanderliegenden Daten

Eine Mietpartei wohnt nach dem angenommenen Vertragsende weiter und beruft sich später auf mehr als zwei Wochen. Die Verwaltung erklärt, erst zu einem späteren Zeitpunkt davon erfahren zu haben, und verweist außerdem auf ein bereits vorhandenes Schreiben zur Rückgabe.

Für die Beratung werden diese Punkte in einer Zeitleiste gegenübergestellt: angenommenes Ende, tatsächlicher Gebrauch, belegte Kenntnis, Erklärung und Zugang. Der Fall wird nicht dadurch entschieden, dass irgendein Datum inzwischen mehr als vierzehn Tage zurückliegt. Er zeigt, weshalb Anfang und Gegenwille getrennt geprüft werden müssen.

Das Ergebnis verbindlich klären

Halte fest, ob Vertragsfortbestand anerkannt, bestritten oder noch ungeprüft ist. Eine eigene Vermutung ersetzt keine geklärte Grundlage für langfristiges Weiterwohnen. Bei geforderter Rückgabe oder einem gerichtlichen Vorgang hole umgehend individuelle Unterstützung. Bestätigter Vertragsstand, tatsächliche Übergabe und mögliche Zahlungen müssen am Ende zusammenpassen.

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 / Behauptetes Mietende

Welcher Tag gilt laut Kündigung, Vertrag oder Vereinbarung als Ende? Wer sieht welches Datum?

02 / Vertragsklausel

Was regelt dein Mietvertrag zur Fortsetzung nach Vertragsende? Wortlaut und Fundstelle.

03 / Weitere Nutzung

Wie hast du die Wohnung nach diesem Tag genutzt? Räume, Schlüssel und Übergaben beschreiben.

04 / Kenntnis der Vermietung

Wann hat die Vermietung nachweislich erfahren, dass du weiter dort wohnst?

05 / Erklärungen beider Seiten

Welche Schreiben zu Rückgabe oder Fortsetzung gab es? Absender, Datum, Inhalt und Zugang.

06 / Zahlungen nach dem Ende

Was hast du nach dem Enddatum gezahlt? Datum, Betrag und Verwendungszweck.

07 / Aktueller Stand

Ist der Fortbestand anerkannt, bestritten oder noch ungeklärt? Wer hat sich zuletzt wie geäußert?

08 / Nächster Schritt

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

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB545\] BGB § 545](#)

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

[\[BGB546\] BGB § 546](#)

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

[\[BGB546a\] BGB § 546a](#)

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-P02-0117-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.