

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nur ein Wohnraum: Eine pauschale Ablehnung der Teiluntervermietung prüfen

Teiluntervermietung setzt nicht zwingend ein zweites Zimmer voraus. Das tatsächliche Überlassungskonzept und den verbleibenden Gewahrsam konkret beschreiben.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Schließt eine Einzimmerwohnung einen Anspruch auf teilweise Untervermietung von vornherein aus?

Du möchtest einen Teil deiner deutschen Einzimmerwohnung während einer vorübergehenden Abwesenheit einer anderen Person überlassen. Die Vermietung lehnt allein mit der Begründung ab, ein einzelnes Zimmer könne rechtlich niemals teilweise untervermietet werden. Diese pauschale Grenze entspricht nicht dem vom BGH erläuterten Maßstab.

Erst das tatsächliche Nutzungskonzept beschreiben

Zeichne eine einfache Skizze und beschreibe, was der anderen Person überlassen werden soll und was tatsächlich unter deiner eigenen Sachherrschaft bleibt. Welche Bereiche sind deiner Nutzung vorbehalten, welche Gegenstände bleiben dort und wie wird dein Zugriff tatsächlich erhalten? Eine bloße Bezeichnung als „Teil“ ersetzt keine passende Wirklichkeit.

Behalte persönliche Unterlagen getrennt von der zur Anfrage erforderlichen Beschreibung. Der Nachweis eines vorbehaltenen Bereichs verlangt nicht, fremden Personen den Inhalt privater Dokumente zu öffnen. Entscheidend ist die konkrete räumliche und tatsächliche Vereinbarung.

Die gesetzliche Anspruchsfrage von der Zimmerzahl lösen

§ 553 BGB knüpft einen möglichen Anspruch an ein nach Vertragsschluss entstandenes berechtigtes Interesse und die Überlassung eines Teils des Wohnraums. Die Norm nennt auch Ausschlussgründe und eine mögliche Bedingung angemessener Mieterhöhung. [\[BGB553\]](#)

Der BGH hat in VIII ZR 109/22 vom 13. September 2023 klargestellt, dass ein Anspruch grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung bestehen kann. Maßgeblich ist regelmäßig, dass der Gewahrsam nicht vollständig aufgegeben wird; eine feste Zimmer- oder Flächenquote wird nicht verlangt. [\[BGH10922\]](#) Daraus entsteht keine allgemeine Erlaubnis zur vollständigen Weitergabe jeder Wohnung.

Den konkreten Fall nicht als Einrichtungstrick nachbauen

Im entschiedenen Fall blieben persönliche Gegenstände in vorbehaltenen Bereichen und ein Wohnungsschlüssel beim Mieter. Der BGH beurteilte das dortige Gesamtkonzept. [\[BGH10922\]](#) Das Urteil liefert keine Garantie, mit einem beliebig aufgestellten Schrank jede vollständige Überlassung umbenennen zu können.

Lege tatsächlichen Zeitraum, benannte Person und dein nachträglich entstandenes Interesse offen. Lass prüfen, ob das geplante Konzept die Voraussetzungen erfüllt und ob ein gesetzlicher Gegengrund besteht. Die Antwort sollte sich auf diese Angaben beziehen und nicht nur auf die Anzahl der Wohnräume.

Eine Ablehnung sachlich zur weiteren Prüfung bringen

Im erfundenen Fall soll während einer beruflichen Abwesenheit ein konkret beschriebener Bereich tatsächlich bei der Mietpartei verbleiben. Die Ablehnung erwähnt ausschließlich die Einzimmerwohnung. Die Mietpartei legt Anfrage, Skizze und Antwort zur Beratung vor und bittet um Prüfung der Erlaubnisposition.

Sie überlässt die Wohnung nicht allein deshalb eigenmächtig, weil sie ein Urteil gefunden hat. Anspruch, tatsächlich erteilte Erlaubnis und die Folgen einer bereits erfolgten Weitergabe müssen auseinandergehalten werden. Eine behauptete Anspruchslage kann im Streit entscheidend sein, ersetzt aber keine individuelle Bewertung des eigenen Vorgehens.

Das geklärte Konzept anschließend einhalten

Die spätere Nutzung muss zur geprüften Anfrage passen. Wird entgegen dem beschriebenen Plan doch alles überlassen oder die Person beziehungsweise Dauer geändert, wird der geänderte Vorgang erneut geklärt.

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 / Geplanter Zeitraum

Trag ein, von wann bis wann du abwesend bist und die andere Person einziehen soll.

02 / Person für die Überlassung

Notiere, wer den Teil der Wohnung nutzen soll und in welcher Beziehung ihr zueinander steht.

03 / Dein Grund seit Vertragsschluss

Beschreibe, welcher Anlass erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, etwa eine berufliche Abwesenheit.

04 / Überlassener Bereich

Beschreibe oder skizziere, welche Fläche und welche Möbel die andere Person nutzen darf.

05 / Dir vorbehalten Bereich

Halte fest, welcher Bereich, welche Gegenstände und welcher Schlüssel tatsächlich bei dir bleiben.

06 / Anfrage und Ablehnung

Trag die Daten deiner Anfrage und der Antwort ein und notiere die genannte Begründung der Ablehnung.

07 / Beratungsstelle und Termin

Notiere, wer Anfrage, Skizze und Antwort prüft und wann der Termin ist.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, was du nach der Prüfung tust – und dass du bis dahin nichts eigenmächtig überlässt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB553] BGB § 553

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

[BGH10922] BGH VIII ZR 109/22 – Urteil vom 13. September 2023

Bundesgerichtshof. 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-P02-0127-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.