

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Untervermietung erlaubt, Feriengäste geplant: Den tatsächlichen Erlaubnisumfang vor dem Inserat prüfen

Eine gewöhnliche Untervermietungserlaubnis kann eine andere Nutzung betreffen als wechselnde Feriengäste. Vor Inserat und Buchung den tatsächlichen Umfang und weitere Zulässigkeit klären.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Deckt eine normale Untervermietungserlaubnis auch tageweise wechselnde Touristen?

Für deine deutsche Mietwohnung liegt eine Erlaubnis zur Untervermietung vor. Nun möchtest du während eigener Abwesenheit tageweise wechselnde Feriengäste aufnehmen. Bevor ein Inserat oder eine Buchung entsteht, muss geklärt werden, welche Nutzung die vorhandene Erlaubnis tatsächlich deckt.

Die alte Anfrage mit der Erlaubnis zusammen lesen

Sichere die ursprüngliche Anfrage und die vollständige Antwort mit möglichen Bedingungen. Welche Person, Dauer und Nutzungsart waren damals beschrieben? Wurde eine länger wohnende Person erwartet oder waren wechselnde touristische Aufenthalte ausdrücklich Gegenstand der Erklärung?

Lies auch spätere Änderungen und Einwände. Eine allgemeine Überschrift oder ein über die Jahre erinnertes Gesprächssatz ist keine verlässliche Zusammenfassung des gesamten Vorgangs. Ein Eigentümerwechsel macht den tatsächlichen früheren Erlaubnisinhalt nicht unwichtig.

Die normale Untervermietung nicht automatisch erweitern

§ 540 BGB enthält die grundsätzliche Erlaubnisfrage bei einer Gebrauchsüberlassung an Dritte. [\[BGB540\]](#) Im Urteil VIII ZR 210/13 vom 8. Januar 2014 hat der BGH erläutert, dass eine gewöhnliche Untervermietungserlaubnis ohne besondere Anhaltspunkte nicht als Erlaubnis zur tageweisen Vermietung an Touristen verstanden werden kann. [\[BGH21013\]](#)

Der Wechsel von einer auf gewisse Dauer angelegten Wohnnutzung zu wechselnden Tagesgästen betrifft somit den tatsächlichen Umfang der Zustimmung. Eine behauptete bloße Kostendeckung beantwortet diese Auslegungsfrage nicht allein. [\[BGH21013\]](#) Eine allgemeine Erlaubnis wird nicht durch ein eigenes wirtschaftliches Motiv erweitert.

Vor dem Angebot konkret nachfragen

Beschreibe den wirklich beabsichtigten Ablauf: wechselnde Personen, Aufenthaltsdauer, betroffene Räume und eigene Abwesenheiten. Frage gezielt, ob diese touristische Nutzungsart erlaubt werden soll. Eine Antwort nur zur normalen Wohnraumuntervermietung sollte nicht als Bestätigung der abweichenden Anfrage abgelegt werden.

Kläre außerdem gesondert, welche öffentlich-rechtlichen und weiteren vertraglichen Voraussetzungen am konkreten Ort gelten. Dieser Beitrag enthält keine regionale Genehmigungsentscheidung. Eine private Zustimmung erledigt solche zusätzlichen Fragen nicht automatisch; eine Plattformfreischaltung bestätigt ebenfalls nicht den mietvertraglichen Erlaubnisumfang.

Bei bereits vorliegendem Einwand den aktuellen Stand sichern

Sind Inserat, Buchungen oder eine Abmahnung schon vorhanden, lege diesen tatsächlichen Stand offen. Dokumentiere, welche Angebote noch sichtbar sind, welche Aufenthalte vereinbart wurden und welche Maßnahmen tatsächlich veranlasst wurden. Eine erbetene Löschung und die bestätigte Entfernung eines Inserats sind unterschiedliche Stände.

Im damaligen BGH-Fall war auch der weitere Ablauf nach Abmahnung streitig; die Sache wurde zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen. [\[BGH21013\]](#) Daraus wird hier keine pauschal schon feststehende Räumungsfolge für jeden Einzelfall abgeleitet.

Fiktive Entscheidung vor der ersten Buchung

Eine Mietpartei hat im erfundenen Fall eine Erlaubnis für eine länger bleibende Untermietperson. Vor dem geplanten Ferieninserat lässt sie den Umfang prüfen und fragt die abweichende Nutzung konkret an. Erst ein geklärter tatsächlicher Stand kann Grundlage ihrer weiteren Entscheidung werden.

Der praktische Abschluss ist keine allgemein „erlaubte Untervermietung“ im privaten Notizzettel, sondern eine nachvollziehbare Antwort auf genau die beabsichtigte Nutzungsart. Bleibt diese offen, ist auch das touristische Vorhaben noch nicht abgesichert.

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 / Erlaubnis erteilt am

Trag das Datum der Untervermietungserlaubnis ein und wo das Schreiben mit allen Bedingungen liegt.

02 / Damals beschriebene Nutzung

Notiere, welche Person, Dauer und Nutzungsart in deiner ursprünglichen Anfrage genannt waren.

03 / Bedingungen der Erlaubnis

Halte fest, welche Auflagen, Einschränkungen oder späteren Änderungen die Antwort enthält.

04 / Geplante Feriennutzung

Beschreibe, wer wie lange in welchen Räumen wohnen soll und wann du selbst abwesend bist.

05 / Neue Anfrage gestellt am

Trag ein, wann und an wen du die touristische Nutzung konkret angefragt hast und was geantwortet wurde.

06 / Örtliche Vorgaben geklärt

Notiere, bei welcher Stelle du örtliche Genehmigungsfragen geklärt hast und mit welchem Ergebnis.

07 / Stand Inserat und Buchungen

Halte fest, ob bereits Inserate sichtbar oder Aufenthalte vereinbart sind, mit Datum und Plattform.

08 / Nächster Schritt

Notiere, was du vor dem ersten Inserat noch klären oder einholen musst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH21013] BGH VIII ZR 210/13 – Urteil vom 8. Januar 2014

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[BGB540] BGB § 540

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-P02-0128-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.