

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine verweigerte Untervermietung hat Geld gekostet: Den konkreten Mietausfall als Schaden prüfen

Nach verweigerter Untervermietung kommt es auf Erlaubnisanspruch, Verantwortlichkeit und einen konkret verursachten Ausfall an. Eine nachvollziehbare Zeit- und Betragsrechnung bereitet die Prüfung vor.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie dokumentiere ich nach einer pflichtwidrig verweigten Untervermietungserlaubnis den tatsächlich verursachten Mietausfall?

Die vorgesehene Person hat wegen der verweigten Erlaubnis abgesagt. Jetzt geht es um eine andere Entscheidung als vor der Untervermietung: Ob die Vermietung den dadurch entstandenen finanziellen Schaden ersetzen muss. Eine bloße Multiplikation von Wunschierte und Wartezeit beantwortet das nicht.

Zuerst die tatsächlich verweigte Erlaubnis bestimmen

Lege Anfrage, Ergänzungen und Antwort in zeitlicher Reihenfolge zusammen. Welche Person sollte welchen Teil der Wohnung ab wann nutzen? Welches nach Vertragsschluss entstandene Interesse wurde genannt? Was sollte bei dir verbleiben? Welche Angaben fehlten bei welcher Antwort noch?

Ein Anspruch nach § 553 BGB setzt die passende teilweise Gebrauchsüberlassung und die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen voraus; entgegenstehende Gründe und gegebenenfalls eine angemessene Mieterhöhung sind mitzuprüfen. [\[BGB553\]](#) Eine Ablehnung allein beweist deshalb keine Pflichtverletzung. Ein später erteilter Bescheid über eine andere Person beantwortet auch nicht automatisch den früheren Fall.

Die Entscheidung von 2014 richtig einsetzen

Im Fall VIII ZR 349/13 hatte die Vermietung eine geschuldete Erlaubnis verweigert. Der BGH bestätigte einen Anspruch nach § 280 Absatz 1 BGB wegen des daraus entstandenen Mietausfalls. Die Vermietung konnte sich dort nicht damit entlasten, dass sie die Rechtslage für ungeklärt hielt. Die Anforderungen an einen entschuldigenden Rechtsirrtum waren streng. [\[BGH34913\]](#)

Das Urteil ist kein Versprechen, dass nach jeder umstrittenen Ablehnung ein voller Ersatz folgt. Pflichtverletzung, Schaden und Zusammenhang müssen zum eigenen Fall passen. § 280 BGB enthält außerdem die Regel zum Vertretenmüssen und unterscheidet weitere Anspruchsarten. [\[BGB280\]](#) Lass die rechtliche Anspruchsgrundlage mit dem gesamten Ablauf prüfen, statt einzelne Sätze aus dem Urteil als Zahlungsbescheid zu verwenden.

Aus einem Interessenten einen belegbaren Ausfallzeitraum machen

Sichere die tatsächlichen Nachrichten zum geplanten Beginn, zum Betrag und zu etwaigen Bedingungen. Eine unverbindliche Erstbesichtigung ist etwas anderes als eine konkrete, ernsthafte Anmietungsbereitschaft. Halte fest, wann und weshalb die Person abgesagt hat. Erfinde keine rückdatierte Zusage und fordere keine Bestätigung, die über ihre damalige Erklärung hinausgeht.

Führe für jeden Zeitraum auf, was nach deinem Vortrag bei rechtzeitiger Erlaubnis geschehen wäre und was tatsächlich geschah. War die betreffende Person überhaupt noch verfügbar? Ab wann gab es eine andere geeignete Person? Ab welchem Datum wurde tatsächlich untervermietet? Eine spätere Verzögerung durch einen ganz anderen Umstand darf nicht ungeprüft der ersten Ablehnung zugerechnet werden.

Ein Rechenblatt mit offener rechtlicher Prüfung

Im fiktiven Fall wollte eine Person ein Zimmer für drei volle Monate zu je 420 Euro nutzen. Sie sagt nach der Ablehnung ausdrücklich deshalb ab. Für den dritten Monat wird schließlich eine andere Untervermietung mit 420 Euro tatsächlich umgesetzt. Die rechnerische Ausgangsdifferenz für diese drei Monate beträgt damit 840 Euro, nicht 1260 Euro.

Auch 840 Euro sind erst eine Arbeitszahl. Die Prüfung muss insbesondere klären, ob der ursprüngliche Erlaubnisanspruch bestand, die Ablehnung den Ausfall verursachte, der angesetzte Betrag rechtlich und tatsächlich tragfähig war und weitere Abzüge erforderlich sind. Bereits erhaltene Zahlungen werden sichtbar eingerechnet. Die aktuelle Grenze zwischen Kostenentlastung und Gewinnerzielung bleibt eine gesonderte Frage; die ältere Entscheidung erteilt keine heutige Gewinnfreigabe.

Den Schaden nicht sehenden Auges wachsen lassen

Dokumentiere zumutbare Bemühungen, den Ausfall zu begrenzen, und informiere nachvollziehbar über einen fortlaufenden Verlust. Was im Einzelfall erforderlich und zumutbar ist, gehört in die Beratung. § 254 BGB berücksichtigt unter anderem unterlassene Schadensabwendung oder -minderung. [\[BGB254\]](#) Daraus folgt keine Aufforderung, ohne Erlaubnis einziehen zu lassen oder beliebige Bedingungen eines Interessenten zu akzeptieren.

Für die weitere Bearbeitung braucht es einen klar bezeichneten Forderungszeitraum, die hergeleitete Summe, Belege und eine rechtliche Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen. Verrechne die selbst errechnete Forderung nicht einfach mit der nächsten Miete. Bei fortlaufendem Schaden, verweigerten Unterlagen oder drohendem Fristablauf sollte die konkrete Durchsetzung rechtzeitig fachlich geklärt werden.

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 / Anfrage und Antwort

Trag die Daten deiner Untervermietungsanfrage, aller Ergänzungen und der Ablehnung in zeitlicher Reihenfolge ein.

02 / Geplante Untermiete

Notiere, welcher Teil der Wohnung ab wann und zu welchem vereinbarten Betrag genutzt werden sollte.

03 / Absage der Person

Halte fest, wann und mit welcher Begründung die vorgesehene Person abgesagt hat und wo die Nachricht liegt.

04 / Ausfallzeitraum

Trag ein, von wann bis wann dir nach deiner Darstellung Untermiete entgangen ist.

05 / Spätere Untervermietung ab

Notiere, ab wann eine andere Person tatsächlich eingezogen ist und welcher Betrag gezahlt wurde.

06 / Deine Arbeitszahl

Rechne den entgangenen Betrag abzüglich tatsächlich erhaltener Zahlungen aus und notiere den Rechenweg.

07 / Bemühungen um Ersatz

Liste auf, was du unternommen hast, um eine andere geeignete Person zu finden, mit Datum.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer die Forderung mit dir prüft und wann – bis dahin nichts mit der Miete verrechnen.

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.

[\[BGB280\] BGB § 280](#)

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

[\[BGB254\] BGB § 254](#)

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

[\[BGH34913\] BGH VIII ZR 349/13 – Urteil vom 11. Juni 2014](#)

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-P02-0133-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.