

Betreff: [BGH-Pressemitteilungen] Unzulässigkeit einer gewinnbringenden Untervermietung von Wohnraum

Von: BGH-Pressemitteilungen@newsletter.gsb.bund.de

Datum: 28.01.2026, 12:47

An: BGH-Pressemitteilungen@noreply.gsb.bund.de

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 024/2026 vom 28.01.2026

Unzulässigkeit einer gewinnbringenden Untervermietung von Wohnraum

Urteil vom 28. Januar - VIII ZR 228/23

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung des Wohnraums nicht gegeben ist, wenn er durch die Untervermietung einen über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt.

Sachverhalt:

Der Beklagte ist seit dem Jahr 2009 Mieter einer in Berlin gelegenen Zweizimmerwohnung der Klägerin. Die Nettokaltmiete belief sich auf monatlich 460 €. Aufgrund eines vorübergehenden Auslandsaufenthalts vermietete der Beklagte die Wohnung ohne Untervermietungserlaubnis ab Anfang des Jahres 2020 für monatlich 962 € (nettokalt) zuzüglich einer Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (insgesamt monatlich 1.100 €) an zwei Untermieter. Nachdem die Klägerin den Beklagten wegen unerlaubter Untervermietung vergeblich abgemahnt hatte, erklärte sie im Februar 2022 die fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat die Räumungsklage der Klägerin abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat die Revision des Beklagten zurückgewiesen. Das Räumungsurteil ist damit rechtskräftig.

Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass der Klägerin ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von dem Beklagten angemieteten Wohnung zusteht. Die Kündigung der Klägerin ist wirksam, denn der Beklagte hat seine Pflichten aus dem Mietverhältnis durch die ohne Erlaubnis vorgenommene Untervermietung der Wohnung schuldhaft nicht unerheblich verletzt (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB). Ihm stand ein Anspruch nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Erteilung der Erlaubnis einer - gewinnbringenden - Untervermietung nicht zu.

Der Mieter kann die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB hat. Ob das Interesse des Mieters, die Wohnung gewinnbringend unterzuvermieten, als berechtigt in diesem Sinne anzusehen ist, ist durch Auslegung der Vorschrift des § 553 BGB zu ermitteln. Danach ist - unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung sowie der Erwägungen des Gesetzgebers - die Untervermietung von der Überlegung getragen, dem Mieter die Wohnung im Falle einer wesentlichen Änderung seiner Lebensverhältnisse zu erhalten. Der Zweck der Untervermietung besteht hingegen nicht darin, dem Mieter hierdurch eine Möglichkeit der Gewinnerzielung zu verschaffen.

Das vorgenannte Verständnis des berechtigten Interesses des Mieters entspricht den in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringenden grundrechtlich durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Rechtspositionen des Vermieters und des Mieters. Die Rechtsposition des Mieters reicht nicht so weit, dass ihm im Rahmen der Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Recht auf gewinnbringende

Untervermietung der Wohnung zuzubilligen wäre.

Dieses Verständnis liegt auch der ständigen Rechtsprechung des Senats zugrunde, wonach der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen als ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuerkennen ist. Die Erzielung von Einnahmen, die über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehen, ist hiervon indes nicht umfasst. Diese rechtliche Beurteilung berücksichtigt auch die Interessen der Untermieter in angemessenem Maß, indem diese hierdurch im Grundsatz vor überhöhten Untermieten geschützt werden.

Nach diesen Maßstäben ist im vorliegenden Fall ein berechtigtes Interesse des Beklagten an der von ihm vorgenommenen Untervermietung bereits deshalb nicht gegeben, weil er durch diese nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts einen - die eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen übersteigenden - Gewinn erzielt hat.

Darüber, ob im Einzelfall über die Untervermietung des Wohnraums hinausgehende Leistungen des Mieters, wie etwa die Überlassung von Mobiliar, bei der Frage zu berücksichtigen sind, ob der Mieter durch die Untervermietung einen Gewinn erzielt, hatte der Senat nicht zu entscheiden, weil das Berufungsgericht - ohne Rechtsfehler - Leistungen des Beklagten in einer die Differenz zwischen der Höhe der Untermiete und den eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen des Beklagten ausgleichenden Höhe nicht festgestellt hat.

Ebenso hatte der Senat, da ein berechtigtes Interesse des Beklagten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Gestattung der Untervermietung in der hier vereinbarten Art und Weise bereits wegen der damit verbundenen Gewinnerzielung nicht besteht, nicht darüber zu entscheiden, ob ein solches Interesse etwa auch aufgrund eines - vom Berufungsgericht angenommenen - Verstoßes der Untermiethöhe gegen die Bestimmungen der §§ 556d ff. BGB über die sogenannte Mietpreisbremse in wie hier angespannten Wohnungsmärkten zu verneinen wäre.

Vorinstanzen:

Amtsgericht Charlottenburg - Urteil vom 20. September 2022 - 225 C 54/22

Landgericht Berlin - Urteil vom 27. September 2023 - 64 S 270/22 (veröffentlicht unter anderem in NZM 2024, 34)

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

Bürgerliches Gesetzbuch

§ 553 BGB

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. [...]

§ 573 BGB

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. [...]

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,

[...]

Karlsruhe, den 28. Januar 2026

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Über den folgenden Link können Sie den Newsletter wieder abbestellen.

[Newsletter abbestellen](#)

Herausgeber: Pressestelle des Bundesgerichtshofs, 76125 Karlsruhe

Textübernahme oder Abdruck nur mit Quellenangabe "Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom

....." gestattet.

Link zur Pressemitteilung: <https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2026/2026024.html>