



RECHT & STEUERN

LTMK Blog | Beitrag vom 29.01.2026

Keine Untervermietung mit Gewinn – was Mieter und Vermieter jetzt wissen müssen – Urteil des BGH

Der Bundesgerichtshof („BGH“) hat am 28.01.2026 (Az. VIII ZR 228/23) entschieden, dass Mieter grundsätzlich keinen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung haben, wenn sie mit der Untervermietung einen Gewinn erzielen wollen. Ein „berechtigtes Interesse“ im Sinne des [§ 553 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch \(„BGB“\)](#) liegt in dieser Konstellation nicht vor. Das Verfahren betraf eine Berliner Wohnung, in der der Mieter die Nettokaltmiete des Untermieters deutlich über seiner eigenen Nettokaltmiete festgesetzt hatte. Der für Miet-sachen zuständige VIII. Zivilsenat stellte nun klar, dass die Untervermietung dazu dient, wohnungsbezogene Kosten zu decken, nicht zur Gewinnerzielung. Die Presseerklärung des BGH ist abrufbar unter folgendem [Link](#).

Zum Sachverhalt

Der Mieter bewohnte seit 2009 eine Zwei-Zimmer-Wohnung in Berlin zu einer Nettokaltmiete von 460,00 EUR. Das Gebiet unterlag der seit 2015 geltenden Mietpreisbremse. Danach war die höchstzulässige Nettokaltmiete 748,00 EUR. Anfang 2020 vermietete der Mieter die Wohnung – ohne Erlaubnis der Vermieterin – für monatlich 962,00 EUR an Untermieter weiter und erzielte damit einen erheblichen Überschuss gegenüber seinen eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen. Die Vermieterin kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristgemäß. Während das Amtsgericht Charlottenburg eine Räumungsklage zunächst abwies, gab das Landgericht Berlin der Klage im Berufungsverfahren statt. Gegen dieses Urteil legte der Mieter Revision ein, über die der Bundesgerichtshof am 28.01.2026 entschied.

Rechtliche Einordnung

Die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung ist im Wohnraummietrecht an das Vorliegen eines „berechtigten Interesses“ des Mieters geknüpft. In der Praxis ging es bislang häufig um Konstellationen wie Zusammenzug, Auslandsaufenthalt oder die Reduzierung eigener Wohnkosten. Der Bundesgerichtshof hat nun klargestellt, dass die Gewinnerzielung mit Untervermietung kein berechtigtes Interesse begründet. Damit schafft

das Urteil Rechtssicherheit für Vermieter und zeigt Mietern die Grenzen zulässiger Untervermietung auf.

Ansicht des BGH

Der VIII. Zivilsenat bekräftigt, dass [§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) zwar einen Anspruch des Mieters auf Gestattung der Untervermietung vorsieht, jedoch nur bei einem berechtigten Interesse, das in einer Gesamtwürdigung der Umstände zu bestimmen ist. Nach der ständigen Rechtsprechung umfasst ein berechtigtes Interesse insbesondere die Verringerung eigener mietbezogener Belastungen und die Erhaltung der Wohnung bei geänderten Lebensverhältnissen. Die Gewinnerzielung darüber hinaus ist davon nicht umfasst. Der Bundesgerichtshof führt aus, dass die Erzielung von Einnahmen, die über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehen, der Rechtsposition des Vermieters aus [Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz \(„GG“\)](#) nicht gerecht wird und die Interessen von Untermietern vor überhöhten Untermieten berücksichtigungswürdig sind. Daher verneinte der Senat bereits aus diesem Grund das berechtigte Interesse und sah keine Veranlassung, zusätzlich zu prüfen, ob die Untermiete gegen die Mietpreisbremse verstieß.

Im konkreten Fall stützte sich der Senat auf die Feststellungen des Berufungsgerichts, wonach der Mieter einen Überschuss über seine eigenen Kosten erzielte. Ob und inwieweit über die bloße Gebrauchsüberlassung hinausgehende Leistungen wie die Möblierung die Bewertung ändern können, ließ der Bundesgerichtshof offen, da solche zusätzlichen Leistungen hier nicht in einem ausgleichenden Umfang festgestellt wurden. Damit bleibt die Linie, dass Untervermietung ihren legitimen Zweck in der Kostendeckung hat, während eine gewinnorientierte Untervermietung keine Zustimmungspflicht des Vermieters auslöst.

Folgen für die Praxis

Für Mieter bedeutet die Entscheidung, dass der Anspruch auf Untervermietung strikt an die Deckung der wohnungsbezogenen Kosten gebunden ist. Wer mit der Untervermietung Gewinne erwirtschaften will, kann den Vermieter nicht zur Zustimmung verpflichten. Dies gilt unabhängig davon, ob die verlangte Untermiete innerhalb der Grenzen der Mietpreisbremse liegt, denn die Prüfung endet bereits mit der Verneinung eines berechtigten Interesses aufgrund der Gewinnerzielungsabsicht. In Grenzfällen empfiehlt sich die genaue Gegenüberstellung der eigenen Aufwendungen (Grundmiete, umlagefähige Betriebskosten, sonstige Nebenkosten) und der geplanten Untermiete sowie die dokumentierte Darlegung, dass keine Gewinne angestrebt werden.

Für Vermieter bringt das Urteil eine klare Handhabe: Wird die Untervermietung erkennbar mit dem Ziel betrieben, Gewinne zu erwirtschaften, besteht keine Pflicht zur Zustimmung.

Vermieter können die Untervermietung verweigern oder – wie im entschiedenen Fall – bei schuldhafter Pflichtverletzung eine ordentliche Kündigung nach [§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB](#) in Betracht ziehen, wobei die konkrete Pflichtverletzung und ihre Erheblichkeit im Einzelfall zu würdigen sind. Verträge sollten klare Regelungen zur Untervermietung und zur Pflicht zur vorherigen Einholung der Erlaubnis enthalten, um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Eine weitere interessante Frage dieses Rechtsstreits, hat der BGH mit dem Urteil nicht entschieden. Die Frage der Miethöhe bei der Vermietung einer möblierten Wohnung spielt in der Beratungspraxis eine immer häufigere Rolle. Es ist davon auszugehen, dass die Grenzen dieser Praxis ebenfalls vom BGH geklärt werden müssen, wenn der Gesetzgeber sich dieser Frage nicht vorher annehmen wird.

Sie haben Fragen zum Thema Mietrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Ansprechpartner:



Fritz Marx

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

marx@ltmk.de