



Gewinn durch Untervermietung unzulässig: BGH stärkt Grenzen des Mietrechts

Michael Fiedler

Untervermietung zur Kostendeckung ist erlaubt – zur Gewinnerzielung nicht. Mit einem aktuellen Urteil konkretisiert der Bundesgerichtshof, wann Mieter keinen Anspruch auf eine Untervermietungserlaubnis haben. Die Entscheidung dürfte weit über den Einzelfall hinausreichen.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Untervermietung

Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 28. Januar 2025 (Az. VIII ZR 228/23) klargestellt: Ein berechtigtes Interesse des Mieters an einer Untervermietung im Sinne von § 553 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch liegt nicht vor, wenn die Untervermietung auf eine Gewinnerzielung abzielt, die über die bloße Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgeht.

Damit präzisiert der Senat seine bisherige Rechtsprechung und zieht eine deutliche Grenze zwischen zulässiger Kostenentlastung und unzulässigem Geschäftsmodell.

Der konkrete Fall

Der beklagte Mieter hatte eine Zweizimmerwohnung in Berlin seit 2009 angemietet. Die monatliche Nettokaltmiete betrug 460 Euro. Während eines vorübergehenden Auslandsaufenthalts vermietete er die Wohnung ab Anfang

2020 ohne Erlaubnis der Vermieterin weiter – zu einer Nettokaltmiete von 962 Euro, zuzüglich Betriebs- und Heizkosten. Insgesamt erzielte er damit Einnahmen von rund 1.100 Euro pro Monat.

Nach erfolgloser Abmahnung kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristgerecht. Während das Amtsgericht die Räumungsklage zunächst abwies, gab das Landgericht Berlin der Klage statt. Der Bundesgerichtshof bestätigte nun diese Entscheidung: Die Kündigung sei wirksam, das Räumungsurteil rechtskräftig.

Keine Gewinnerzielung als „berechtigtes Interesse“

Nach Auffassung des Senats verfolgt § 553 BGB den Zweck, dem Mieter bei einer wesentlichen Änderung seiner Lebensverhältnisse den Erhalt der Wohnung zu ermöglichen – etwa bei vorübergehender Abwesenheit oder finanziellen Engpässen. Nicht erfasst sei hingegen das Interesse, durch

Untervermietung Einnahmen oberhalb der eigenen Miet- und Nebenkosten zu erzielen.

Zwar erkenne die Rechtsprechung den Wunsch an, die eigene Mietbelastung zu reduzieren. Eine darüber hinausgehende Gewinnerzielung falle jedoch nicht unter den Schutzbereich der Vorschrift. Dieses Verständnis wahre zugleich den verfassungsrechtlich gebotenen Ausgleich zwischen den Eigentumsrechten des Vermieters und den Interessen des Mieters.

Schutz auch für Untermieter

Bemerkenswert ist zudem, dass der Bundesgerichtshof ausdrücklich die Interessen der Untermieter berücksichtigt: Die enge Auslegung des berechtigten Interesses diene auch dazu, Untermieter grundsätzlich vor überhöhten Mieten zu schützen – insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten.

Ob zusätzliche Leistungen des Mieters, etwa die Überlassung von Mobiliar, bei der Frage einer Gewinnerzielung im Einzelfall zu berücksichtigen sind, ließ der Senat offen. Im konkreten Fall waren solche Leistungen nicht in relevantem Umfang festgestellt worden.

Bedeutung für die Praxis

Das Urteil schafft Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter gleichermaßen. Es verdeutlicht, dass Untervermietung kein Instrument zur Renditeoptimierung ist. Wer Wohnraum ohne Erlaubnis und mit Gewinnerzielungsabsicht untervermietet, riskiert weiterhin eine wirksame Kündigung des Mietverhältnisses. Für die Praxis heißt das: Untervermietung ist zulässig, wenn sie der Entlastung dient – nicht aber, wenn sie zum Geschäftsmodell wird.

Hintergrund Vorinstanzen: Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 20. September 2022 – 225 C 54/22 Landgericht Berlin, Urteil vom 27. September 2023 – 64 S 270/22

Rechtsgrundlagen: [§ 553 BGB \(Untervermietung\)](#), [§ 573 BGB \(ordentliche Kündigung\)](#)

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948039/Gewinn-durch-Untervermietung-unzulaessig-BGH-staerkt-Grenzen-des-Mietrechts/>