

# **Untervermietung in der Verwalterpraxis**

(oder auch der Umgang mit den Absurditäten der Rechtsprechung)

---

**Anne Schlosser**

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

# Koffer in Berlin

BGH, Urt. v. 13.09.2023 - VIII ZR 109/22

---

## Sachverhalt:

M klagt auf die Erlaubnis der Untervermietung „eines Teils der Wohnung“ seiner 1-Zimmer-Wohnung in Berlin während eines Auslandsaufenthalts. Seine in der Wohnung verbliebenen persönlichen Gegenstände lagert er dort in einem Schrank und einer Kommode sowie in einem am Ende des Flurs gelegenen, durch einen Vorhang abgetrennten 1 m<sup>2</sup> großen Bereich. Er behält auch einen Wohnungsschlüssel. V lehnt die Genehmigung ab. M vermietet seine Wohnung dennoch unter. V kündigt das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß.

**Besteht ein Anspruch auf Untervermietung? Ist die Kündigung wirksam?**



# Anspruch des Mieters auf Untervermietungserlaubnis

---

## § 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. (...)

## § 553 BGB Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (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. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

# Anspruch des Mieters auf Untervermietungserlaubnis

---

## **§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder (...)

## **§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters**

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(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,

# Grundsätzlich besteht ein Kündigungsrecht!



- Wer eine Untervermietung ohne die erforderliche Erlaubnis seiner Vermieters vornimmt, verletzt seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er letztendlich einen Anspruch auf Erlaubnis hat.
- Ob in einem derartigen Verstoß eine Vertragsverletzung liegt, die eine Kündigung rechtfertigt, ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu bewerten
- Hierbei kommt es auch auf die Gründe an, die den Mieter dazu bestimmen, einem Dritten ohne die Genehmigung des Vermieters den Gebrauch der Mietsache zu überlassen; insbesondere eine bewusste Missachtung der Belange oder der Person des Vermieters kann der Vertragsverletzung Gewicht verleihen (Stichwort: Zwangslage des M) (vgl. BGH, Urt. v. 02.02.2011 – VIII ZR 74/10)

# Koffer in Berlin

BGH, Urt. v. 13.09.2023 - VIII ZR 109/22

---

## Entscheidung:

1. Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte i.S.v. § 553 Abs. I BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt.
2. Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung.
3. Zwar hat M durch die ohne Erlaubnis vorgenommene Untervermietung – unabhängig davon, ob er deren Erteilung beanspruchen konnte – seine Vertragspflichten verletzt. Hat der Mieter indes eine Erlaubnis zur Untervermietung rechtzeitig – vor Überlassung der Mieträumlichkeit an den Untermieter – erbeten, ist es dem Vermieter wegen des Verbots rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) verwehrt, sich bei einer Kündigung des Mietverhältnisses auf das Fehlen einer Erlaubnis zu berufen, die er dem Mieter hätte erteilen müssen, wenn er sich selbst vertragsgemäß verhalten hätte.

# Nebenwohnung in Berlin

BGH v. 27.09.2023 - VIII ZR 88/22



## Sachverhalt:

Nach dem Umzug in ein angemietetes Haus im Berliner Umland (17 km entfernt) verlangt M die Zustimmung zur Untervermietung von je einem Zimmer. Begründung: Er sei Geschäftsführer einer nahe der Wohnung gelegenen Speditionsfirma mit vielen Kunden in Lateinamerika. Wegen der Zeitverschiebung nutze er die Mietwohnung zum Ausruhen und übernachte dort zwei bis drei Mal wöchentlich. Außerdem habe er noch einen Sohn, der in Berlin wohne und den er regelmäßig treffe.

## Besteht ein Anspruch auf Untervermietung?

# Nebenwohnung in Berlin

BGH, Urt. v. 27.09.2023 - VIII ZR 88/22

---

## Entscheidung:

### Der Mieter gewinnt!

- Zweck von § 553 BGB ist es, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten will, zu erhalten
- deshalb ist es unerheblich, dass M letztlich woanders wohnt
- Es reicht **jedes** nachvollziehbare Interesse an einer finanziellen Ersparnis aus.
- ein berechtigtes Interesse verlangt nicht, dass der Mieter auf Untermieteinnahmen finanziell angewiesen ist.

# Untervermietung in der WG

BGH, Hinweisbeschl. v. 7.10.2025 – VIII ZR 11/24

---

## Sachverhalt:

A, B und C sind Mieter einer 3-Zimmer-Wohnung der V in Berlin. C zog im September 2022 aus der Wohnung aus. A und B baten V deshalb um die Erlaubnis, das bisher von C bewohnte Zimmer an eine namentlich benannte Person unterzuvermieten. V lehnte dies ab.

## Zu Recht?

# Untervermietung in der WG

BGH, Hinweisbeschl. v. 07.10.2025 – VIII ZR 11/24

---

## Entscheidung:

### Nein!

1. Wird ein Mietvertrag über einer 3-Zimmer-Wohnung mit drei Mietern abgeschlossen, kann es nach Auszug eines Mieters im berechtigten Interesse der verbleibenden beiden Mieter liegen, das frei gewordene Zimmer unterzuvermieten.
2. Ein Interesse des Mieters in diesem Sinn ist dann anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen
3. Der Wunsch nach einer Verringerung der zu tragenden Mietaufwendungen ist vorliegend als ein berechtigtes Interesse anzusehen.

# Rechtsfolgen der Gebrauchsüberlassung

---

1. Die Untervermietung ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters ist vertragswidrig, gleiches gilt bei Überschreitung der Erlaubnis.
2. Der Umfang des Untervermietungsrechts wird durch die Reichweite der erteilten Erlaubnis bestimmt.
3. Auskunftspflicht des Mieters auch bei der schon durch Vertragsabschluss erlaubten Aufnahme von Familienangehörigen und längeren Besuchen.
4. Haftung des Mieters für die Drittnutzer.

# Gewinnbringende Untervermietung

BGH Urteil vom 28.01.2026 – VIII ZR 228/23

---

## Sachverhalt:

M ist seit Anfang 2009 Mieter einer 2-Zimmer-Wohnung in Berlin. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf monatlich 500,00 EUR.

Wegen eines Auslandsaufenthalts bat M um eine Erlaubnis zur Untervermietung. Als Nettokaltmiete war im Untermietvertrag ein Betrag monatlich 1000,00 EUR kalt vereinbart. M begründete die Anfrage damit, es sei für ihn notwendig, seine laufenden Kosten für die Wohnung unter anderem durch eine Untervermietung zu „kompensieren“. Die Untermiete lag über der zulässigen Miete gemäß „Mietpreisbremse“. V lehnte die Genehmigung ab und erklärte wegen der dennoch vorgenommenen Untervermietung die fristlose und zugleich fristgemäße Kündigung des Mietvertrags.

## Ist die Kündigung wirksam?



# Gewinnbringende Untervermietung

---

## Entscheidung:

### Ja!

- V steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von M gemieteten Wohnung zu.
- Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist wirksam. Denn M hat mit der ohne Erlaubnis des K vorgenommenen Untervermietung der Wohnung seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt.
- Es bestand kein Anspruch auf Erteilung der begehrten Erlaubnis einer – gewinnbringenden – Untervermietung.
- BGH lässt offen, ob Verstoß gegen Mietpreisbremse bereits ein berechtigtes Interesse ausschließt. Ich meine ja!

# Renditeabschöpfung bei vertragswidriger Untervermietung?

---

## BGH, Urteil vom 13.12.1995 - XII ZR 194/93 (Gewerbemietrecht)

- Kein § 280 BGB mangels Vermieterschaden
- Keine GoA, weil kein fremdes Geschäft für V, sondern ein eigenes Geschäft
- Kein Anspruch aus EBV mangels Vindikationslage
- Kein § 816 BGB mangels Verfügung iSv Übertragung, Belastung etc. von ET
- Kein § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB, weil Vermieter nicht die Möglichkeit hatte, durch eigene Vermietung weiteren Gewinn zu erzielen.

→ **Der Vermieter ist hier also auf sein Kündigungsrecht beschränkt!**

# Checkliste Untervermietungserlaubnis

---

- Erlaubnis auf genannten Untermieter beschränken
- Erlaubnis auf konkreten räumlichen Bereich beschränken
- Zieht der Untermieter aus, muss Mieter neue Erlaubnis erfragen
- Erlaubnis ggf. von Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung abhängig machen.
- Der Untermietzuschlag unterliegt nicht der Mietpreisbremse, weil er nicht „zu Beginn des Mietverhältnisses“ vereinbart wird.
- Behandlung bei späteren § 558er-Erhöhungen nach allgemeinen Grundsätzen für Sondermerkmale der Wohnung.

# **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

---

**Rechtsanwältin und Fachanwältin  
Anne Schlosser**

Giesebrechtstraße 1  
10629 Berlin  
[www.schlosser.legal](http://www.schlosser.legal)