



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BGH stärkt Vermieterrechte: Keine Gewinnerzielung durch Untervermietung

29.01.2026 Fachinformation

Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat klargestellt, dass ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung des Wohnraums nicht besteht, wenn er dadurch einen über seine eigenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt. Mit seinem Urteil setzt der BGH ein klares Zeichen für die Wahrung der Eigentümerrechte und stellt sicher, dass Vermieter wirksam gegen gewinnorientierte Untervermietung geschützt sind. Die Entscheidung bekräftigt die Grenzen des § 553 BGB und ist ein wichtiges Signal für rechtssichere und faire Mietverhältnisse.

Sachverhalt und Verfahrensgang

Im Mittelpunkt der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28. Januar 2026 (Az. VIII ZR 228/23) stand die bislang nicht höchstrichterlich geklärte Frage, ob der Mieter einer Wohnung ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Untervermietung geltend machen kann, wenn die vereinbarte Untermiete seine eigenen Mietaufwendungen erheblich übersteigt.

Dem Verfahren lag ein in der Praxis häufig anzutreffender Fall zugrunde: Der Beklagte, seit 2009 Mieter einer Berliner Zweizimmerwohnung zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 460 Euro, vermietete die Wohnung während eines Auslandsaufenthaltes ohne Zustimmung der Vermieterin weiter. Die vereinbarte Untermiete betrug 962 Euro nettokalt zuzüglich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, mithin rund 1.100 Euro monatlich. Nach erfolgloser Abmahnung sprach die Vermieterin die ordentliche Kündigung aus. Die Räumungsklage hatte in der Berufungsinstanz Erfolg; die Revision des Mieters blieb ohne Erfolg.

Entscheidungsgründe

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass ein Mieter, der durch Untervermietung Einnahmen erzielt, die seine eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen übersteigen, kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB geltend machen kann. Die Vorschrift verfolgt das Ziel, dem Mieter bei wesentlicher Änderung seiner Lebensverhältnisse den Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen, nicht aber, ihm eine Möglichkeit zur Gewinnerzielung zu eröffnen. Sie dient damit dem sozialen Schutzzweck des Mietrechts und schließt eine wirtschaftliche Nutzung des Mietverhältnisses aus.

Damit konkretisiert das Urteil die Reichweite des § 553 BGB: Eine Untervermietungserlaubnis kann nur verlangt werden, wenn das Nutzungsinteresse an der Wohnung fortbesteht, nicht jedoch, wenn das Motiv in der Erzielung eines finanziellen Überschusses liegt.

Offene Fragen

Der Senat stellte ausdrücklich klar, dass in dem vorliegenden Fall nicht über die Berücksichtigung von Möblierungszuschlägen oder sonstigen Zusatzleistungen des Mieters zu entscheiden war, da hierzu keine tragfähigen Feststellungen der Vorinstanz vorlagen. Ebenso blieb offen, ob und inwieweit ein Verstoß gegen die §§ 556d ff. BGB (Mietpreisbremse) im Rahmen des § 553 BGB eigenständige Bedeutung entfalten kann. Beide Fragen bleiben künftigen Entscheidungen vorbehalten.

Bewertung und Ausblick

Der BBU begrüßt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ausdrücklich. Das Urteil setzt ein wichtiges Signal für die Klarheit und Integrität des Mietrechts, indem es gewerblichen oder spekulativen Nutzungsmodellen von Wohnraum eine klare Grenze zieht und die Zweckbestimmung des § 553 BGB bestätigt. Dadurch werden die mietpreisrechtlichen Vorgaben konsequent durchgesetzt und die Transparenz bei Untervermietungskonstellationen erhöht.

Die Position unserer Mitgliedsunternehmen wird durch die eindeutige Rechtsprechung spürbar gestärkt. Sie können sich wirksam gegen missbräuchliche und renditeorientierte Untervermietung zur Wehr setzen und ihre berechtigten Interessen konsequent schützen. Für die Mitgliedsunternehmen des BBU ergeben sich aus der Entscheidung keine unmittelbaren Auswirkungen. Nach Veröffentlichung der schriftlichen Urteilsbegründung wird der BBU über die weiteren Entwicklungen informieren

Pressemitteilung BGH online: [Der Bundesgerichtshof - Presse : Pressemitteilungen aus dem Jahr 2026 - Unzulässigkeit einer gewinnbringenden Untervermietung von Wohnraum](#)

Downloads

GdW-Rundschreiben vom 28. Januar 2026

62.78 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-staerkt-vermieterrechte-keine-gewinnerzielung-durch-untervermietung>