

Untervermietung mit Gewinn

Die teilweise oder vollständige Untervermietung der eigenen Wohnung ist für viele Mieter in Großstädten mittlerweile häufige Praxis. Doch ist dies auch zulässig, wenn Mieter von ihrem Untermieter eine deutlich höhere Miete verlangen, als sie selbst an ihren eigenen Vermieter der Wohnung abführen müssen?

Aktuell hat der Bundesgerichtshof einen für viele Mieter spannenden Fall zum Thema Untervermietung zu klären. In dem vorliegenden Fall hat ein Mieter in Berlin eine Zwei-Zimmer-Wohnung von seiner Vermieterin für eine Nettokaltmiete in Höhe von 460,00 € im Monat angemietet. Während der folgenden Mietzeit erhielt er die Zustimmung für eine Untervermietung. Die Untervermietung erfolgte an mehrere Untermieter. Von diesen erhielt er monatlich insgesamt 962,00 € Miete. Die Eigentümerin der Wohnung und somit die Hauptvermieterin kündigte das Mietverhältnis mit ihrem Mieter. Gegen die Kündigung wandte sich der Mieter zunächst an das Landgericht Berlin. Dieses gab der Vermieterin Recht und erachtete den Zuschlag auf die im Hauptmietverhältnis geschuldete Miete, der rund 500,00 € betrug, für zu hoch. Insbesondere gab es zu bedenken, dass angesichts der einschlägigen Mietpreisbremse maximal eine Miete von 748,00 € hätte verlangt werden dürfen.

Schlussendlich landete der Sachverhalt nunmehr vor dem Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 228/23). Dieser hat angekündigt, sein Urteil am 28.01.2026 zu verkünden. Bereits jetzt ließ der Vorsitzende Richter jedoch durchblicken, dass erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Untervermietung bestehen, wenn die finanziellen Gewinne, die der Hauptmieter durch die Untervermietung erzielt, deutlich im Vordergrund stehen. Grundsätzlich ist die Möglichkeit der Untervermietung für Mieter gedacht, die ihre Wohnung halten möchten, während sie beispielsweise vorübergehend ins Ausland gehen. Das Recht zur Untervermietung könnte daher abgesprochen werden, wenn die Gewinnerzielungsabsicht im Vordergrund steht und somit eine Art Gewerbe ausgeübt wird.

Pressemitteilung November 2025



Insbesondere ist auch zu beachten, dass die Eigentümerin und Hauptvermieterin der Wohnung nicht an den Erträgen beteiligt wurde.

Der gekündigte Mieter bringt dagegen vor, dass er die Wohnung nicht „leer“ an die Untermieter vermietet hätte, sondern umfassend ausgestattet habe. Selbst gebaute Möbel, Fernseher, Soundanlagen, Geschirrspüler und Waschmaschine seien ebenfalls überlassen worden. Dies würde den deutlichen Zuschlag zu der Miete, die er zu leisten habe, rechtfertigen.

„Mit Spannung können wir nunmehr das Urteil des 8. Zivilsenats Ende Januar 2026 erwarten. Gerade in Ballungsgebieten und Bereichen mit einer besonders angespannten Wohnungslage dürfte diese Thematik, über die der Bundesgerichtshof zu entscheiden hat, immer mehr Gewicht erlangen“ erläutert Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V.

2.849 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 60.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.