



Aktuelle Mietrecht- und WEG-Urteile

Wissenswerte Urteile zu
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

von Rechtsanwältin Nina Tzschentke

Unzulässigkeit einer gewinnbringenden Untervermietung von Wohnraum

Der unter anderem für Wohnraummietrecht zuständige achte Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat mit Urteil vom 28. Januar 2026 (Az. VIII ZR 228/23) entschieden, dass ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung des Wohnraumes nicht gegeben ist, wenn er durch die Untervermietung einen über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt.

Ob das Interesse des Mieters, die Wohnung gewinnbringend unterzuvermieten, als berechtigt anzusehen ist, ist durch Auslegung des § 553 BGB zu ermitteln. Der gesetzgeberische Wille an der Untervermietung wurde aus der Idee heraus entwickelt, dem Mieter die Wohnung im Falle einer wesentlichen Änderung seiner Lebensverhältnisse zu erhalten. Der Zweck der Untervermietung besteht hingegen nicht darin,

dem Mieter hierdurch eine Möglichkeit der Gewinnerzielung zu verschaffen. Diese rechtliche Beurteilung berücksichtigt ebenfalls die Interessen des Untermieters, in dem diese hierdurch im Grundsatz vor überhöhten Untermieten geschützt werden. Die Rechtsposition des Mieters reicht unter Abwägung des Artikels 14 Abs. 1 Grundgesetz nicht so weit, dass ihm im Rahmen der Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Recht auf gewinnbringende Untervermietung der Wohnung zuzubilligen wäre. Ob im Einzelfall über die Untervermietung des Wohnraumes hinausgehende Leistungen des Mieters wie etwa die Überlassung von Mobiliar bei der Frage zu berücksichtigen sind, ob der Mieter durch die Untervermietung einen Gewinn erzielt, hatte der Senat allerdings nicht zu entscheiden.



H+G Göttingen

Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer
in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.

