



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 228/23

in dem Rechtsstreit

Nachschatzwerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja
JNEU: nein

BGB § 553 Abs. 1 Satz 1

- a) Der Wunsch des Wohnraummieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen ist - unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen ist (Bestätigung von Senatsurteil vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 33 f.) - grundsätzlich als ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuerkennen (Bestätigung der Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 13 f.; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 55; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 21; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 34).
- b) Eine - über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende - Gewinnerzielung des Mieters durch die Untervermietung des Wohnraums ist hiervon nicht umfasst.

BGH, Urteil vom 28. Januar 2026 - VIII ZR 228/23 - LG Berlin
AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Kosziol, die Richterin Dr. Matussek sowie die Richter Dr. Reichelt und Messing

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 64 - vom 27. September 2023 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist seit Anfang des Jahres 2009 Mieter einer Zweizimmerwohnung der Klägerin in Berlin, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Nettokaltmiete belief sich auf monatlich 460 €, ab dem 1. September 2021 auf monatlich 497,35 €.

2 Wegen eines zeitweisen Auslandsaufenthalts bat der Beklagte um eine Erlaubnis zur Untervermietung, welche ihm die Klägerin für die Zeit von Mitte Juli 2018 bis Ende Januar 2020 erteilte.

3 Da sich der Auslandsaufenthalt des Beklagten verlängerte, vermietete er die Wohnung mit Untermietvertrag vom 27. Januar 2020 ab dem 2. Februar 2020 bis zum 31. Oktober 2020 - dem Tag der von ihm damals erwarteten Rückkehr -

an zwei Untermieter. Als Nettokaltmiete war mit diesen im Untermietvertrag ein Betrag in Höhe von monatlich 962 € zuzüglich einer Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung vereinbart (insgesamt 1.100 €). Die vorgenannte Nettokaltmiete lag, wie das Berufungsgericht auf der Grundlage des unstreitigen Parteivortrags festgestellt hat, über der nach den Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) höchstzulässigen Miete. Der Beklagte behielt einen Satz der Wohnungsschlüssel und lagerte persönliche Gegenstände sowie Kleidung in der Wohnung.

4 Mit einer an die Hausverwaltung gerichteten E-Mail vom 28. Januar 2020 bat der Beklagte um eine Unter Vermietungserlaubnis bis Oktober 2020 bezüglich der vorbezeichneten Untermieter, deren Namen und berufliche Tätigkeit er mitteilte. Die Anfrage blieb unbeantwortet.

5 Mit E-Mail vom 9. November 2020 fragte die Hausverwalterin bei dem Beklagten an, ob dieser noch in dem Mietobjekt wohne. Der Beklagte teilte daraufhin mit, dass die Wohnung untervermietet sei und er sich nach wie vor im Ausland aufhalte, wo er voraussichtlich bis zum darauffolgenden Jahr bleiben werde.

6 Nachdem die Klägerin die Wohnung im Sommer 2021 besichtigt und dabei die Untermieter angetroffen hatte, mahnte sie den Beklagten am 12. Januar 2022 wegen unerlaubter Unter Vermietung ab. Nachdem der Beklagte es mit der Begründung, es sei für ihn notwendig, seine laufenden Kosten für die Wohnung unter anderem durch eine Unter Vermietung zu "kompensieren", abgelehnt hatte, das Untermietverhältnis zu beenden, und vergeblich um eine Zustimmung zur Unter Vermietung gebeten hatte, erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 28. Februar 2022 die fristlose und zugleich fristgemäße Kündigung ihres Mietvertrags mit dem Beklagten.

7 Das Amtsgericht hat die gegen den Beklagten und die Untermieter gerichtete Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung abgewiesen. Im Laufe des Berufungsverfahrens zogen die Untermieter aus der Wohnung aus; die gegen diese gerichtete Klage haben die Parteien daraufhin in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und den Beklagten zur Herausgabe und Räumung der Wohnung verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begeht der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht (LG Berlin [Zivilkammer 64], NZM 2024, 34) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

10 Der Beklagte sei gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der Wohnung an die Klägerin verpflichtet. Aufgrund der Kündigungserklärung vom 28. Februar 2022 sei das Mietverhältnis spätestens seit dem 30. November 2022 beendet (§ 573 Abs. 2 Nr. 1, § 573c BGB).

11 Die vorgenannte Kündigungserklärung sei wirksam. Weder habe die Klägerin die Untervermietung über den Monat Januar 2020 hinaus genehmigt noch stehe dem Beklagten ein Anspruch auf Erlaubnis der konkret praktizierten Untervermietung zu. Ein Vermieter müsse es seinem Mieter jedenfalls nicht ohne Partizipation an dem Ertrag gestatten, mit einer Untervermietung wirtschaftlichen Gewinn zu erzielen. Auch unabhängig davon habe ein Mieter keinen Anspruch

auf die Gestattung einer Unter Vermietung, die mit den Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) nicht vereinbar sei. Beide Gesichtspunkte bedingen schon jeweils für sich gesehen, dass die Klägerin dem - wenngleich im Grundsatz berechtigten - Begehr des Beklagten, die Wohnung gemäß § 553 BGB zum Teil unter vermieten zu dürfen, angesichts der konkreten Vereinbarung über die Unter Vermietung nicht habe nachkommen müssen.

12 In Anbetracht der im Hauptmietverhältnis vereinbarten monatlichen Netto kaltmiete von ursprünglich 460 €, ab dem 1. September 2021 von 497,35 €, habe die monatliche Grund Untermiete von 962 € dem Beklagten einen monatlichen Rohgewinn von anfänglich mehr als 500 € und ab September 2021 immer noch von deutlich über 450 € verschafft. Zwar habe der Beklagte geltend gemacht, sein Gewinn sei tatsächlich geringer gewesen, weil er und die Untermieter die vereinbarte Untermiete von insgesamt monatlich 1.100 € als Pauschalinklusiv miete behandelt hätten. Konkrete Angaben zur Höhe des erzielten Gewinns habe der Beklagte jedoch ebenso unterlassen wie einen entsprechenden Beweisantritt.

13 Wie das Berufungsgericht bereits entschieden habe, brauche der Vermieter dem Mieter eine wohnungswirtschaftliche Verwertung der Immobilie ohne Partizipation an den Erträgen, die der Beklagte der Klägerin nicht angeboten habe, nicht zu ermöglichen (LG Berlin, Urteil vom 21. August 2019 - 64 S 266/18). Das Vorbringen des Beklagten, er habe den Untermietern nicht nur die Mieträume, sondern auch seine Möbel sowie weiteren Haustrat nebst zwei Fahrrädern zur Nutzung überlassen, stehe dem nicht entgegen. Für sich genommen hätte der Beklagte seine Möbel und das übrige Inventar nicht vermieten können. Die Möglichkeit, überhaupt Mieteinnahmen für seinen Haustrat erzielen zu können, habe sich erst in Verbindung mit der Unter Vermietung ergeben.

14 Aufgrund der Höhe der Untermiete liege überdies ein Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) vor. Der Anspruch des Beklagten auf Gestattung der Untervermietung scheitere in Anbetracht dessen auch daran, dass es sich bei der konkreten Untervermietung um ein von der Rechtsordnung nicht gebilligtes Vorhaben gehandelt habe (LG Berlin, Urteil vom 26. April 2022 - 65 S 221/21). Selbst wenn dem Beklagten darin zu folgen wäre, dass auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 eine ortsübliche Nettokaltmiete von 680 € für die Wohnung zu Grunde zu legen sei, ergebe sich eine höchstzulässige Nettokaltmiete von monatlich 748 €. Die hier vereinbarte GrundUntermiete wäre - selbst abzüglich der nach dem Vortrag des Beklagten damit auch abgegoltenen Rundfunkgebühren - immer noch um rund 200 € zu hoch. Dass ein Zuschlag in dieser Größenordnung für das mitvermietete Inventar auch nur annähernd angemessen wäre, habe der Beklagte nicht schlüssig dargelegt und sei auch nicht ersichtlich.

II.

15 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von dem Beklagten gemieteten Wohnung zu (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB). Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 28. Februar 2022 ist gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksam. Denn der Beklagte hat mit der ohne Erlaubnis der Klägerin vorgenommenen Untervermietung der Wohnung seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt. Ihm stand, wie das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht angenommen hat, ein Anspruch nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB gegen die Klägerin auf Erteilung der begehrten Erlaubnis einer - gewinnbringenden - Untervermietung nicht zu.

- 16 1. Rechtsfehlerfrei und insoweit von der Revision nicht angegriffen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Beklagte durch die ohne Erlaubnis der Klägerin vorgenommene Untervermietung - unabhängig davon, ob er die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis beanspruchen konnte - seine Vertragspflichten verletzt hat (vgl. Senatsurteile vom 2. Februar 2011 - VIII ZR 74/10, NJW 2011, 1065 Rn. 20 mwN; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 39). Denn gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter - wie die Vorschrift des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB unterstreicht - ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen.
- 17 2. Die Frage, ob einer solchen Vertragsverletzung ein die ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zukommt, ist anhand einer Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beantworten (Senatsurteil vom 2. Februar 2011 - VIII ZR 74/10, NJW 2011, 1065 Rn. 20). Das Berufungsgericht ist im Rahmen seiner Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung rechtsfehlerfrei - unausgesprochen - davon ausgegangen, dass nach den von ihm festgestellten Umständen eine Erheblichkeit der Pflichtverletzung gegeben ist. Es hat ferner im Ergebnis zutreffend angenommen, der Klägerin sei es auch nicht im Hinblick auf das Verbot rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) verwehrt, sich bei der Kündigung auf das Fehlen einer Untervermietungserlaubnis zu berufen (vgl. Senatsurteile vom 2. Februar 2011 - VIII ZR 74/10, aaO Rn. 22; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 39). Denn dem Beklagten stand ein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis für die von ihm vorgenommene gewinnbringende Untervermietung nicht zu. Es fehlt an dem gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen berechtigten Interesse des Beklagten an der teilweisen Gebrauchsüberlassung der Wohnung an einen Dritten - ungeachtet des Umstands, dass es dem Beklagten

nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch um den Erhalt seiner Wohnung ging - bereits deshalb, weil der Zweck einer Untervermietung, was das Berufungsgericht nicht in den Blick genommen hat, schon im Grundsatz - und damit von vornherein - nicht darin besteht, dem Mieter durch diese die Möglichkeit einer über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinnerzielung zu verschaffen.

18 a) Nach der Bestimmung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entsteht. Dies gilt nach Satz 2 der Vorschrift 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.

19 Ein berechtigtes Interesse des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen (vgl. Senatsurteile vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 13; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 20; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 17; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84, BGHZ 92, 213, 218 [zu § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts - Mietrechtsreformgesetz - vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149, am 1. September 2001, im Folgenden aF]). Hierbei ist nach der ständigen Rechtsprechung des Senats als berechtigt jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984

- VIII ARZ 2/84, aaO S. 219; Senatsurteile vom 23. November 2005
- VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, aaO Rn. 14; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 53; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, aaO; vom 27. September 2023
- VIII ZR 88/22, aaO Rn. 17, 39).

20 b) Ob das Interesse des Mieters, die Wohnung gewinnbringend unterzuvermieten, als berechtigt in diesem Sinne anzusehen ist, ist durch Auslegung der Vorschrift des § 553 BGB zu ermitteln. Maßgebend für die Auslegung von Gesetzen ist der in der Norm zum Ausdruck kommende objektivierte Wille des Gesetzgebers, wie er sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist. Der Erfassung des objektiven Willens des Gesetzgebers dienen die anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung aus dem Wortlaut der Norm, der Systematik, ihrem Sinn und Zweck sowie aus den Gesetzesmaterialien und der Entstehungsgeschichte, die einander nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig ergänzen. Unter ihnen hat keine einen unbedingten Vorrang vor einer anderen (Senatsurteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, NJW 2025, 3070 Rn. 39 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ 244, 332 bestimmt).

21 aa) Die Bestimmung des § 553 BGB, aus deren Wortlaut sich unmittelbar keine Anhaltspunkte für die Beantwortung der aufgeworfenen Frage entnehmen lassen, entspricht - von geringen redaktionellen Änderungen abgesehen - der Vorgängerregelung in § 549 Abs. 2 BGB aF (BT-Drucks. 14/4553, S. 49). Diese wurde als wohnraummietrechtliche Sondervorschrift (vgl. hierzu bereits Senatsurteil vom 28. November 1984 - VIII ZR 186/83, NJW 1985, 2527 unter I 2 a) in das Mietrecht eingeführt, um einen billigen Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters zu schaffen. Dem Mieter, der die gemietete Wohnung einem Dritten zum Gebrauch überlassen will, stand bis zu der - aufgrund

des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457, 463) erfolgten - Einführung des § 549 Abs. 2 BGB aF nach § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB aF (heute § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB) lediglich die Möglichkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses zu, sofern der Vermieter die erforderliche Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung verweigerte. Dieses Kündigungsrecht sollte bei Vorliegen eines nach dem Mietvertragsabschluss entstandenen berechtigten Interesses des Mieters, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, durch einen gesetzlichen Anspruch auf Gestattung der Unter Vermietung ergänzt werden (vgl. BT-Drucks. IV/806, S. 9 sowie Bericht des Rechtsausschusses zu BT-Drucks. IV/2195, S. 3 f.; Senatsurteile vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 22; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 28).

22

bb) Der Entstehungsgeschichte der vorgenannten Bestimmungen ist als zentraler Gesichtspunkt zu entnehmen, dass der Gesetzgeber durch die Einführung der Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB aF gewährleisten wollte, dass das Mietverhältnis im Falle einer wesentlichen Änderung in den Lebensverhältnissen des Mieters, welche eine Unter Vermietung notwendig werden lässt, möglichst aufrechterhalten bleiben sollte (vgl. Stenographisches Protokoll der 72. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags vom 29. November 1963, S. 11; siehe hierzu auch Sternal, Wohnraummietrecht, 1975, Teil 1, Rn. 74 mwN [zu der Fallgestaltung der dem Erhalt der Wohnung dienenden Unter Vermietung nach dem Tod eines Angehörigen des Mieters]). Nach den Gesetzesmaterialien sollte insoweit alles geschehen, damit das Mietverhältnis von Dauer bleibt (Stenographisches Protokoll der 72. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags vom 29. November 1963, S. 9). Bereits vor dem Inkrafttreten des § 549 Abs. 2 BGB aF hatte der historische Gesetzgeber - vor dem Hintergrund der Bestimmungen des § 4 der Zweiten Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918 (RGBI. 1918, 1135, 1140) und des § 29 des Mieterschutzgesetzes

vom 1. Juni 1923 (RGBl. I 1923, 353) - deutlich gemacht, dass Umzüge, die nicht zwingend erforderlich sind, möglichst vermieden werden sollen (vgl. Reichsanzeiger 1918, Nr. 228, 1. Beilage; Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode 1920, Band 372, Anlagen zu den Stenographischen Berichten, Nr. 4185, S. 4521, 4544 [Begründung zu § 22 MSchG-E]). Die zentrale gesetzgeberische Intention lag mithin darin, dem Mieter durch die Möglichkeit einer Unter Vermietung das Hauptmietverhältnis zu erhalten.

23

Dabei ist der historische Gesetzgeber der damaligen erheblichen Steigerung des seitens der Mieter von den Untermieter verlangten Entgelts für die Unter Vermietung - insbesondere von möblierten Räumen - mit der Regelung des § 14 Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (RGBl. 1922, S. 273) durch eine Bindung der Untermiete an die Hauptmiete entgegengetreten (vgl. Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode 1920, Band 367, Anlagen zu den Stenographischen Berichten, Nr. 2052, S. 1763, 1766, 1767, 1773 [Begründung zu § 13 ReichsmietenG-E]). Die Vorschrift des § 14 Abs. 1 Satz 1 Reichsmietengesetz sah für weitervermieteten Wohnraum vor, dass der hierfür zu entrichtende Mietzins - unter Berücksichtigung etwaiger Nebenleistungen, wie Überlassung von Einrichtungsgegenständen und Leistung von Diensten - in einem angemessenen Verhältnis zu dem auf den Raum entfallenden Teil des Hauptmietzinses zu stehen hatte. Der historische Gesetzgeber hat damit bereits seinerzeit deutlich gemacht, dass der Zweck der Unter Vermietung nicht darin bestehen soll, dem Mieter durch diese eine Möglichkeit der Gewinnerzielung zu verschaffen (vgl. hierzu auch die späteren Ausführungen in den Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode 1920, Band 359, Stenographische Berichte, S. 10963, 10971 [351. Sitzung vom 11. Mai 1923 - Zweite Beratung des Mieterschutzgesetzes]).

- 24 In Anknüpfung an diese Erwägungen ging es dem Gesetzgeber bei der Schaffung der Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB aF und der - hiermit im Wesentlichen inhaltsgleichen - Nachfolgebestimmung in § 553 BGB um einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Vermietern und Mietern hinsichtlich der Unter Vermietung (vgl. BT-Drucks. IV/806, S. 9; BT-Drucks. 14/4553, S. 49; Senatsurteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 22, 27).
- 25 Die dem Mieter durch diese Vorschriften grundsätzlich zugebilligte Unter Vermietung ist in der Normgeschichte demnach durchgehend - bis heute - von der Überlegung getragen, dem Mieter den Fortbestand des bestehenden Mietverhältnisses auch bei einer wesentlichen Veränderung seiner persönlichen Gegebenheiten zu ermöglichen, nicht hingegen von der Überlegung, dem Mieter die Möglichkeit einer Gewinnerzielung zu eröffnen (vgl. hierzu auch bereits die Protokolle der Kommission für die Zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Band II - Recht der Schuldverhältnisse, Abschnitt II, Titel 2-20, Abschnitt III, IV Berlin 1898, S. 180, 184 f.; siehe auch Historisch-kritischer Kommentar zum BGB/Oestmann, Band III/1, 2013, §§ 535-580a Rn. 58; siehe ferner zu den im Zusammenhang mit der kriegsbedingten Zerstörung großer Teile des Wohnraums zu sehenden, in der Zeit unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg erlassenen Vorschriften zur Unter Vermietung von Wohnräumen: Anordnung PR Nr. 111/47 über Höchstpreise bei Unter Vermietung von Wohnraum vom 18. November 1947, WiGBI. [VfWMBI. B] 1948, Nr. 1/2, S. 13, und die Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts vom 29. November 1951, BGBI. I S. 920).
- 26 cc) Von diesem Verständnis ist auch die ständige Rechtsprechung des Senats maßgeblich getragen. Hiernach ist der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen - unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen ist (vgl. Senatsurteil

vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 33 f.) - grundsätzlich als ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuerkennen (vgl. Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 13 f.; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 55; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 21; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, aaO Rn. 34). Hiervon umfasst ist indes nicht die hier in Rede stehende, über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende Gewinnerzielung durch Unter Vermietung.

27 Von daher gesehen kommt es auf den vom Berufungsgericht (ebenso Lehmann-Richter NZM 2024, 744, 745 f.; Streyl, WuM 2024, 437, 445) - mit Blick auf die Regelung des § 553 Abs. 2 BGB - herangezogenen Gesichtspunkt des (vermeintlichen) Erfordernisses einer Teilhabe des Vermieters an dem durch die Unter Vermietung erzielten Gewinn - wofür sich im Gesetz ohnehin keine Stütze findet - nicht an (vgl. zur Intention des Gesetzgebers bei Schaffung der - im Wesentlichen inhalts gleichen - Vorgängerregelung des § 553 Abs. 2 BGB in § 549 Abs. 2 Satz 2 BGB aF [in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts - Mietrechtsreformgesetz - vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149, am 1. September 2001] Stenographisches Protokoll der 54. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags vom 22. Mai 1963, S. 36, 39 f.; Kurzprotokoll der 54. Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung des Deutschen Bundestags vom 13. Februar 1964, S. 6).

28 dd) Das vorgenannte Verständnis des berechtigten Interesses des Mieters im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB entspricht den in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen des Vermieters und des Mieters.

29 Das Besitzrecht an einer gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne der grundrechtlichen Freiheitsgewährleistung aus Art. 14 Abs. 1 GG (BVerfGE 89, 1, 6; BVerfG, NJW 2025, 3067 Rn. 20). Die Wohnung ist für jedermann regelmäßiger Mittelpunkt der privaten Existenz; auf ihren Gebrauch ist der einzelne zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Sicherung seiner Freiheit und zur Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen (vgl. BVerfGE 89, 1, 6; Senatsurteile vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 Rn. 36; vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 34). Im Rahmen dieser grundrechtlich geschützten Rechtsposition kann der Mieter über sein - der Verwirklichung des Mietvertragszwecks des Wohnens dienenden und von dem Eigentumsrecht des Vermieters abgeleiteten - Besitzrecht nur eingeschränkt verfügen, es insbesondere nur in den Grenzen der §§ 540, 553 BGB Dritten zum Gebrauch überlassen (vgl. BVerfGE 89, 1, 7 [zu § 549 BGB aF]). Die wirtschaftliche Verwertung der Wohnung, mithin die Befugnis, aus deren vertraglicher Überlassung zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, ist durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG deren Eigentümer zugewiesen (BVerfG, NJW 2019, 3054 Rn. 53; BVerfGE 79, 283, 289). Vor diesem Hintergrund reicht die grundrechtlich geschützte Rechtsposition des Mieters nicht so weit, dass ihm im Rahmen der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ein Recht auf gewinnbringende Untervermietung der Wohnung zuzubilligen wäre (so auch Brachthäuser/Christian, WuM 2024, 367, 369).

30 ee) Entgegen der Auffassung der Revision steht ein solches Verständnis des berechtigten Interesses für eine Untervermietung im Einklang mit den gesetzgeberischen Wertentscheidungen und berücksichtigt auch die Interessen der Untermieter in angemessenem Maße.

31 (1) Der Umstand, dass der Untermieter die Wohnung räumen muss, wenn das Hauptmietverhältnis aufgrund einer in der unberechtigten Untervermietung

liegenden Pflichtverletzung des Hauptmieters gekündigt wird, beruht auf einer Wertentscheidung des Gesetzgebers, wonach der Untermieter einen geringeren Bestandsschutz als der Hauptmieter genießt (vgl. § 546 Abs. 2, § 573a Abs. 2 BGB; siehe auch Senatsurteil vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 41). Hiernach besteht für einen Untermieter grundsätzlich das Risiko, dass der Hauptmieter im Einzelfall nicht zur Untervermietung berechtigt ist, weil ihm diese - gleich aus welchen Gründen - vom Vermieter nicht gestattet ist und er eine entsprechende Erlaubnis auch nicht beanspruchen kann (vgl. Fervers, WuM 2025, 129, 131).

32 (2) Das Verständnis, wonach der Hauptmieter einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis mangels Vorliegens eines berechtigten Interesses im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht hat, wenn die vereinbarte Untermiete die wohnungsbezogenen Aufwendungen des Hauptmietverhältnisses übersteigt, trägt zudem den Interessen von Untermietern angemessen Rechnung, indem diese hierdurch im Grundsatz vor überhöhten Untermieten geschützt werden.

33 ff) Nach alledem ist ein berechtigtes Interesse des (Haupt-)Mieters an der teilweisen Gebrauchsüberlassung des Wohnraums an einen Dritten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB im Falle einer gewinnbringenden Untervermietung nicht gegeben.

34 c) Eine solche gewinnbringende Untervermietung der Wohnung liegt nach den rechtsfehlerfreien und insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts im Streitfall vor. Denn der Beklagte hat mit dieser Untervermietung Einnahmen erzielt, die über seine eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgingen. Die von ihm mit den Untermietern vereinbarte monatliche Unter-

miete von 962 € (nettokernt) betrug mehr als das Doppelte der von ihm selbst geschuldeten Miete von 460 € (nettokernt). Zudem hat der Beklagte auch die Betriebskosten - als weitere wohnungsbezogene Aufwendungen - an die Untermieter weitergegeben.

35 Ob im Einzelfall über die Unter Vermietung des Wohnraums hinausgehende vom Mieter gegenüber dem Untermieter zu erbringende Leistungen bei der Frage, ob seitens des Mieters ein Gewinn erzielt wird, berücksichtigungsfähig sind, kann im Streitfall offen bleiben, weil das Berufungsgericht - ohne Rechtsfehler - Leistungen in einer den oben genannten Differenzbetrag ausgleichenden Höhe nicht festzustellen vermocht hat.

36 d) Da mithin schon aus den vorgenannten Gründen ein berechtigtes Interesse des Beklagten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Gestattung der Unter Vermietung in der hier vereinbarten Art und Weise zu verneinen ist, kann dahinstehen, ob ein solches auch aufgrund eines - vom Berufungsgericht angenommenen - Verstoßes der Untermiethöhe gegen die Bestimmungen der §§ 556d ff. BGB über die Miethöhenregulierung in - wie hier - angespannten Wohnungsmärkten als Bestandteil der geltenden Rechts- und Sozialordnung zu verneinen wäre.

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Messing

Vorinstanzen:

AG Charlottenburg, Entscheidung vom 20.09.2022 - 225 C 54/22 -
LG Berlin, Entscheidung vom 27.09.2023 - 64 S 270/22 -

Verkündet am:

28. Januar 2026

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle