

Pressemitteilung vom 28.01.2026

BGH: Kündigung bei gewinnbringender Untervermietung zulässig

Untervermietung darf kein Geschäftsmodell sein

Haus & Grund Deutschland begrüßt die heutige Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) zu Untervermietungen (VIII ZR 228/23).

Vermieter dürfen ein Wohnraummietverhältnis ordentlich kündigen, wenn Mieter eine Wohnung ohne Erlaubnis und gewinnbringend untervermieten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Untermiete die Grenze der Mietpreisbremse überschreitet.

„Untervermietung ist kein Geschäftsmodell. Das ist auch eine Frage der Fairness. Private Vermieter haben Pflichten, tragen Verantwortung und Kosten – sie dürfen nicht zusehen müssen, wie Dritte das Mietverhältnis betrügerisch missbrauchen“, kommentiert Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

Im zugrunde liegenden Streitfall zahlte der Hauptmieter für eine Berliner Zweizimmerwohnung eine Nettokaltmiete von 460 Euro. Während einer Abwesenheit verlangte er von Untermietern 962 Euro nettokalt – also mehr als das Doppelte. Das Landgericht Berlin bewertete den Zuschlag als unverhältnismäßig. Zudem wären nach den Regeln der Mietpreisbremse im konkreten Gebiet höchstens 748 Euro zulässig gewesen.