



---

## Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

### **MietR:** **Gebrauchsüberlassung an Dritte**

---

26.001

#### - Reichweite und Grenzen -

Die Gebrauchsüberlassung durch den Mieter an Dritte qualifiziert sich regelmäßig als Untermietverhältnis zwischen Mieter und Untermieter, einem Rechtsverhältnis, an dem der Vermieter unmittelbar nicht beteiligt ist. Der Bundesgerichtshof hat in den letzten Jahren mehrere Entscheidungen zu diesem Rechtsverhältnis erlassen und mit einer aktuellen Entscheidung Grenzen gesetzt [vgl. Urteil vom 28. Januar 2026. Az. VIII ZR 228/23].

**Eine Situationsbeschreibung:** Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten (§ 540 Absatz 1 Satz 1 BGB\*). Bei einer Untervermietung räumt der Mieter dem Dritten ein selbstständiges Besitzrecht an der Wohnung oder Teilen der Wohnung ein, während bei der schlichten Gebrauchsüberlassung ein Mitbenutzungsrecht eingeräumt wird (*Beispiel: Aufnahme eines Lebensgefährten*).

Nach § 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 § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB\*\* 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.

**Voraussetzungen:** Der Mieter muss den Vermieter vor Aufnahme einer Personen um die entsprechende Erlaubnis bitten. Ohne Erlaubnis besteht trotz Aufnahme eine vertragswidrige Situation, die eine Abmahnung und bei weiterer unberechtigter Fortsetzung nach Abmahnung sogar eine Kündigung zur Folge haben kann. Der Mieter hat einen Anspruch auf die Erlaubnis, wenn drei Voraussetzungen erfüllt sind:

- ❶ der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils der Wohnräume,
- ❷ dieses Interesse ist nach Abschluss des Mietvertrags entstanden
- ❸ keine überwiegendes Interesse des Vermieters spricht gegen die Untervermietung.

Zu ❶: Ein vom Mieter darzulegendes berechtigtes Interesse verlangt vernünftige Gründe. Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen [vgl. BGH, Urteil vom 11.06.2014 zu Az. VIII ZR 349/13]. Das gilt selbst bei der Überlassung einer Einzimmerwohnung, sofern der Mieter den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgibt, weil er seine Sachen in einem Schrank verwahrt und einen Schlüssel zurückbehält [vgl. BGH, Urteil vom 13. September 2023 zu Az. VIII ZR 109/22]. Es besteht also unter keinen denkbaren Umständen ein Anspruch auf Untervermietung der gesamten Wohnung, ohne dass sich der Mieter Gewahrsam an einem Teil der Wohnung zurückbehält. Vernünftige Gründe sind ● Verschlechterung der Einkommensverhältnisse des



Mieters, ● Aufnahme einer Pflegeperson, ● Verkleinerung der Familie des Mieters durch Scheidung oder Tod, ● anderweitiger beruflicher Aufenthalt, ● Aufnahme der Eltern, ● Aufnahme eines Lebensgefährten, ● Auszug eines Mitmieters.

**Kein** berechtigtes Interesse wird bei der Aufnahme von Flüchtlingen aus humanitären Gründen oder bei der gewinnbringenden Untervermietung - der Mieter nimmt mehr Mieter ein, als er selbst zahlt - angenommen [vgl. BGH, Urteil vom 28. Januar 2026 zu Az. VIII ZR 228/23]

zu ③: Überwiegende Interessen des Vermieters zur Versagung (vom Vermieter darzulegen) der Erlaubnis bestehen,

- wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt,
- bei übermäßiger Belegung des überlassenen oder verbleibenden Wohnraums,
- bei Änderung des Vertragszwecks.

**Überlassungskonzept:** Ein Antrag des Mieters genügt nur dann den Anforderungen des § 553 BGB, wenn er auch Angaben zum räumlichen Überlassungskonzept des Mieters enthält. Das bedeutet, dass im Allgemeinen sowohl

personenbezogene (Name des Untermieters, dessen Anschrift, dessen Geburtsdatum, dessen Beruf)

als auch vertragsbezogene (● die vom Untermieter beabsichtigte Art der Nutzung der Räume, ● die Höhe der Untermiete, ● die Laufzeit des Untermietvertrags, ● etwaige Kündigungsmöglichkeiten, ● eventuell die Übernahme einer Betreiberpflicht, wenn dem Mieter eine solche Pflicht obliegt)

Daten mitgeteilt werden müssen.

**Haftung:** Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden gegenüber seinem Vermieter zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat. Deshalb haftet der Mieter auch dann, wenn der Untermieter die Mietsache vorsätzlich beschädigt. Die Haftung umfasst auch solche Vermögensnachteile, die aus der Beschädigung anderer Sachen des Vermieters entstehen, sofern sie der Einwirkungsmöglichkeit des Mieters bei der Nutzung der Mietsache ausgesetzt sind.

**Untermietzuschlag:** Der Vermieter kann seine Zustimmung auch von der Einverständniserklärung zu einer Mieterhöhung abhängig machen (§ 553 Abs.2 BGB). Wenn der Mieter nicht bereit ist, eine angemessene Mieterhöhung hinzunehmen, entfällt die Zustimmungspflicht des Vermieters. Die Forderung nach einem solchen Untermietzuschlag kommt insbesondere dann in Betracht, wenn eine Inklusivmiete vereinbart wurde und mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit durch den Zuzug eines Untermieters eine Nebkostenerhöhung zu erwarten ist. Gesetzliche Regelungen für die Höhe solcher Zuschläge bestehen für Sozialwohnungen.

**Ferienwohnung:** Die tageweise Vermietung als Ferienwohnung im beliebten Stadtviertel von Großstädten stellt kein berechtigtes Interesse des Mieters an der Gebrauchsüberlassung dar. Der BGH hat



entschieden, dass dies unzulässig ist und einen Kündigungsgrund darstellt, da die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung unterscheidet und deshalb nicht ohne weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst ist [vgl. BGH, Urteil v. 08. Januar 2014, Az. VIII ZR 210/13].

**Besucher:** Der Mieter muss den Vermieter nicht um Erlaubnis fragen, wenn er Besucher empfangen will. Wie viele Besucher er empfängt und wie oft, ist grundsätzlich in sein freies Ermessen gestellt. Er darf ihnen auch seine Wohnungs- und Hausschlüssel überlassen, soweit dies nicht in einer missbräuchlichen Benutzung ausartet. Diese Überlassung wird durch die Gerichte auf sechs Wochen pro Jahr begrenzt. Ob der Besucher Tiere bei einer nicht erteilten Erlaubnis zur Tierhaltung mitbringen darf, ist in der Rechtsprechung umstritten.

**Grundlose Verweigerung der Erlaubnis:** Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist (= drei Monate) kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt (§ 540 Absatz 1, Satz 2 BGB). Ein wichtiger Grund liegt u.a. vor, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Dritte den Hausfrieden stören und die Mietsache (Wohnung) beschädigen wird. Der Vermieter kann den Dritten auch dann ablehnen, wenn eine Überbelegung zu befürchten ist. Die Mietvertragsparteien können das Kündigungsrecht des Mieters einzelvertraglich ausschließen. Auch können die Parteien das Recht des Mieters zur Untervermietung durch Individualvertrag abbedingen; formularmietvertraglich ist ein Ausschluss nur bei Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit wirksam, nicht aber bei Zeitmietverträgen.

**\* § 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte**

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

**\*\* § 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte**

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt 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.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.