

MIETRECHT

Untermiete nach § 540 BGB: Wann der Vermieter die Zustimmung verweigern darf — und wann nicht

Wann die Verweigerung der Untermiete-Zustimmung nach § 540 BGB zulässig ist: wichtige Gründe, Person des Untermieters, Überbelegung.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

24. Juli 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Anwendungsbereich § 540 BGB – Abgrenzung zu § 553 BGB

- 02 Zustimmung-Antrag: Form, Inhalt, Person des Untermieters

- 03 Verweigerungsgründe: wichtiger Grund in der Person, Überbelegung, Zerwürfnis

- 04 Unzulässige Verweigerung: stillschweigende Zustimmung, Schadenersatzanspruch

- 05 Unerlaubte Untermiete: Abmahnung, fristlose Kündigung § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB

- 06 Take-aways

EIN TYPISCHES SZENARIO AUS DER VERWALTUNGSPRAXIS: EIN LANGJÄHRIGER MIETER ERHÄLT EIN BERUFliches Angebot in Singapur und plant, für zwei Jahre ins Ausland zu gehen. Er möchte den Mietvertrag nicht aufgeben, weil die Rückkehr nach Deutschland fest eingeplant ist. Stattdessen schlägt er Ihnen als Vermieter vor, die komplette Wohnung an einen Bekannten unterzuvermieten. Der Bekannte ist ein junger Ingenieur mit fester Anstellung, solider Bonität und einwandfreiem Schufa-Auszug. Trotzdem fühlen Sie sich überrumpelt – und fragen sich, ob Sie die Zustimmung einfach verweigern dürfen.

Die Antwort des Gesetzgebers ist klar, aber wenig bekannt: § 540 BGB schützt das Recht des Vermieters, über fremde Bewohner in seiner Wohnung mitzuentcheiden – aber dieses Recht ist nicht grenzenlos. Wer ohne wichtigen Grund verweigert, riskiert Schadenersatzansprüche und ein außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 2 BGB. Wer dagegen eine unerlaubte Untervermietung duldet, verliert wichtige Beweismittel für eine spätere Kündigung. Dieser Beitrag zeigt Ihnen, wo die rechtlichen Grenzen verlaufen – und wie Sie Zustimmungsanfragen sauber prüfen.

Anwendungsbereich § 540 BGB – Abgrenzung zu § 553 BGB

§ 540 BGB ist die allgemeine Regelung zur Gebrauchsüberlassung an Dritte und gilt für sämtliche Mietverhältnisse – Wohnraum, Gewerbe, Lager, Stellplätze. Nach § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Erteilt der Vermieter die Erlaubnis nicht, kann der Mieter nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, sofern in der Person des Dritten kein wichtiger Grund vorliegt.

Bei Wohnraummietverhältnissen tritt jedoch eine wichtige Sonderregelung daneben: § 553 BGB. Diese Norm betrifft die teilweise Gebrauchsüberlassung – also den Fall, dass der Mieter selbst weiterhin in der Wohnung wohnt und nur einzelne Räume an einen Dritten überlässt. Hier hat der Mieter sogar einen Anspruch auf Zustimmung, wenn nach Vertragsschluss ein berechtigtes Interesse entstanden ist. Der Vermieter darf nur in engen Ausnahmefällen verweigern.

Im einleitenden Szenario greift § 553 BGB jedoch gerade nicht. Der Mieter zieht ins Ausland und überlässt die gesamte Wohnung – es handelt sich also um eine vollständige Untervermietung. Damit fällt der Fall in den Anwendungsbereich des § 540 BGB. Der Mieter hat hier keinen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung. Der Vermieter entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ist aber an die Grenzen des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB gebunden. Details zur Teiluntermiete und zum Anspruch nach § 553 BGB finden Sie im Beitrag Untervermietung nach § 553 BGB.

Eine weitere Abgrenzung betrifft § 549 BGB, der das Wohnraummietrecht definiert. Reiner Wohnraum unterliegt zwingend dem mieterschützenden Sonderrecht der §§ 549 ff. BGB; gemischt genutzte Räume werden nach Schwerpunkt eingeordnet. Bei reinen Geschäftsräumen gilt § 540 BGB ohne die wohnraumtypischen Schutzvorschriften – dort ist die Vermieterposition deutlich stärker.

Zustimmungs-Antrag: Form, Inhalt, Person des Untermieters

Damit der Vermieter überhaupt entscheiden kann, muss der Mieter einen ordnungsgemäßen Zustimmungsantrag stellen. Eine bestimmte Form schreibt das Gesetz nicht vor – Textform ist aus Beweisgründen jedoch dringend zu empfehlen. Inhaltlich muss der Antrag so konkret sein, dass der Vermieter eine Person prüfen kann, deren Verhalten ihn unmittelbar betrifft.

Erforderlich sind mindestens folgende Angaben:

- Vor- und Nachname des Untermieters
- Geburtsdatum und derzeitige Anschrift
- Beruf und Arbeitgeber (zur Einschätzung der Bonität)
- Anzahl der einziehenden Personen und Verwandtschaftsverhältnisse
- geplante Dauer der Untervermietung
- Höhe der geplanten Untermiete (relevant bei späterer Diskussion über Mietwucher)

Pauschale Anfragen ohne Personenbenennung sind kein wirksamer Zustimmungsantrag. Auch eine Bitte um „generelle Erlaubnis zur Untervermietung“ oder um Zustimmung zu „einer noch zu suchenden Person“ muss der Vermieter nicht beantworten – und Schweigen gilt hier nicht als Zustimmung.

Der Vermieter hat das Recht, ergänzende Informationen anzufordern, soweit diese für die Beurteilung des wichtigen Grundes erforderlich sind. Dazu gehören insbesondere ein aktueller Bonitätsnachweis, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters und der Nachweis eines geregelten Aufenthaltsstatus. Überzogene Forderungen – etwa Vorlage der vollständigen Steuererklärung der letzten fünf Jahre oder eine polizeiliche Einlassungsprüfung – sind unzulässig und können selbst eine verzögerte Zustimmung begründen.

Die Bearbeitungszeit für einen vollständigen Antrag beträgt nach allgemeiner Verkehrsschauung zwei bis vier Wochen. Längere Verzögerungen muss der Vermieter gegenüber dem Mieter begründen, sonst läuft er Gefahr, dass das Verhalten als stillschweigende Ablehnung gewertet wird – mit den entsprechenden Folgen für ein Sonderkündigungsrecht nach § 540 Abs. 2 BGB.

Verweigerungsgründe: wichtiger Grund in der Person, Überbelegung, Zerwürfnis

§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB nennt den entscheidenden Begriff: „wichtiger Grund in der Person des Dritten“. Die Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte hat hierzu eine recht klare Kasuistik entwickelt. Drei Hauptgruppen prägen die Praxis.

Persönliche Gründe in der Person des Untermieters liegen vor, wenn konkrete Tatsachen befürchten lassen, dass der Untermieter Hauspflichten verletzen wird. Anerkannt sind: dokumentierte Mietschulden gegenüber Vorvermietern, einschlägige Vorstrafen im Bereich Sachbeschädigung oder Hausfriedensbruch, gerichtsbekannte Lärmverstöße, akute schwerwiegende psychische Erkrankungen mit nach außen gerichteter Aggressivität sowie eine offensichtlich nicht ausreichende Bonität. Nicht ausreichend sind dagegen: bloße Vermutungen, pauschale Vorbehalte gegen bestimmte Berufsgruppen, Nationalität, Religion, Familienstand oder das Vorhandensein kleiner Kinder. Solche Kriterien verletzen das Diskriminierungsverbot des AGG und führen regelmäßig zu Schadenersatzpflichten.

Überbelegung ist der zweite klassische Verweigerungsgrund. Der BGH stellt auf die Wohnfläche pro Person ab; eine starre Quadratmeterzahl gibt es nicht, doch hat sich die Faustregel etabliert, dass bei einer Wohnfläche unter 8 bis 10 Quadratmetern pro Person regelmäßig eine Überbelegung anzunehmen ist. Zieht der Untermieter mit drei weiteren Personen in eine 45-Quadratmeter-Wohnung, in der bereits der Hauptmieter und sein Partner gemeldet sind, kann der Vermieter zustimmungspflichtige Bedenken anmelden. Kleinkinder werden bei der Berechnung nur eingeschränkt mitgezählt — hier gilt das Wohl der Familie als hochrangiges Schutzgut.

Tiefgreifendes Zerwürfnis kann ein wichtiger Grund sein, wenn zwischen dem konkret benannten Untermieter und dem Vermieter oder anderen Hausbewohnern in der Vergangenheit nachgewiesene erhebliche Konflikte bestanden haben — etwa wenn der Untermieter zuvor wegen Bedrohung anderer Hausbewohner aus einer anderen Einheit gekündigt worden ist. Bloße persönliche Antipathien reichen nicht; es bedarf objektiv nachvollziehbarer, dokumentierter Vorfälle.

Wichtig ist die Beweislastverteilung: Der Vermieter muss den wichtigen Grund darlegen und beweisen. Pauschale Behauptungen genügen nicht. Wer „kein gutes Gefühl“ hat, hat keinen wichtigen Grund.

Unzulässige Verweigerung: stillschweigende Zustimmung, Schadenersatzanspruch

Verweigert der Vermieter die Zustimmung ohne wichtigen Grund oder lässt er den Antrag unbeantwortet liegen, treten zwei Rechtsfolgen ein, die in der Verwaltungspraxis oft unterschätzt werden.

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 2 BGB. Liegt in der Person des Untermieters kein wichtiger Grund vor, kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist nach § 573c BGB kündigen – drei Monate, unabhängig von der bisherigen Mietdauer. Dies ist eine erhebliche wirtschaftliche Konsequenz: Ein langjährig stabiler Mieter, dem die Zustimmung zu Unrecht verweigert wird, kann das Mietverhältnis ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig beenden. Die regulären Fristen nach § 573c BGB bleiben für den Mieter immer 3 Monate.

Schadenersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB. Wäre der Mieter berechtigt gewesen, die Wohnung unterzuvermieten, und entgeht ihm durch die rechtswidrige Verweigerung die Untermiete, kann er den entgangenen Untermietzins als Schadenersatz geltend machen – abzüglich der ersparten Aufwendungen. Bei einer geplanten zweijährigen Untervermietung zu einer Untermiete von 1.200 Euro monatlich summiert sich der Schaden schnell auf einen fünfstelligen Betrag. Die Beweislast für den entgangenen Gewinn trägt zwar der Mieter – sie ist aber bei einem konkret benannten Untermietinteressenten gut zu führen.

Eine stillschweigende Zustimmung durch bloßes Schweigen kennt das deutsche Mietrecht grundsätzlich nicht. Lässt der Vermieter den Antrag aber über Monate unbeantwortet und duldet er später erkennbar den Einzug des Untermieters, kann eine konkludente Zustimmung angenommen werden. Die Rechtsprechung verlangt hierfür allerdings eindeutige Anhaltspunkte – etwa die Annahme von Mietzahlungen direkt vom Untermieter oder die Übergabe von Hausordnungen an den Untermieter durch den Vermieter selbst.

Für die Verwaltungspraxis bedeutet das: Reagieren Sie auf jeden Zustimmungsantrag schriftlich. Verweigern Sie nur mit konkreter Begründung. Stimmen Sie zu, wenn kein wichtiger Grund vorliegt – und sichern Sie sich gegebenenfalls über einen Untermietzuschlag ab, wenn die Wirtschaftlichkeit des Mietverhältnisses leidet.

Unerlaubte Untermiete: Abmahnung, fristlose Kündigung § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB

Der spiegelbildliche Fall ist mindestens ebenso relevant: Der Mieter überlässt die Wohnung ganz oder teilweise einem Dritten, ohne den Vermieter überhaupt zu fragen – oder trotz wirksamer Verweigerung. Hier greift § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB als spezieller Regelfall der außerordentlichen fristlosen Kündigung.

Die Norm verlangt, dass der Mieter die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt. „Unbefugt“ bedeutet ohne wirksame Zustimmung des Vermieters. Eine fristlose Kündigung ist jedoch nicht voraussetzungslos möglich. Der BGH stellt klar: Der Vermieter muss in der Regel zunächst abmahnen, bevor er kündigt. Die Abmahnung hat dabei die vier klassischen Funktionen – Hinweis auf die Pflichtverletzung, Ermahnung zur Beendigung, Warnung vor weiteren Konsequenzen, Dokumentation für ein späteres Gerichtsverfahren.

In der Praxis bedeutet das einen mehrstufigen Workflow:

1. **Feststellung der unerlaubten Untervermietung** – durch Nachbarschaftshinweise, Meldebehörden, Namensschilder an der Klingelanlage, Beobachtungen vor Ort. Wichtig ist die Beweissicherung mit Datum und konkreten Tatsachen.
2. **Schriftliche Aufforderung zur Aufklärung** – der Vermieter fordert den Mieter zur Stellungnahme auf. Häufig stellt sich heraus, dass eine ältere Zustimmung vorliegt oder dass es sich um Besuche handelt.
3. **Abmahnung mit Frist zur Beendigung** – bestätigt sich die unerlaubte Untervermietung, mahnt der Vermieter ab und setzt eine Frist zur Beendigung der Gebrauchsüberlassung, üblicherweise zwei bis vier Wochen.
4. **Außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB** – bleibt die Pflichtverletzung nach Ablauf der Frist bestehen, ist die Kündigung wirksam möglich. Auf eine ordentliche Kündigung kann hilfsweise gestützt werden.
5. **Räumungsklage** – verlässt der Mieter die Wohnung nicht freiwillig, folgt der Weg über die Räumungsklage und gegebenenfalls die Zwangsvollstreckung.

Eine Abmahnung ist nur dann entbehrlich, wenn die Pflichtverletzung so schwerwiegend ist, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann – etwa bei dauerhafter Kurzzeitvermietung über Plattformen wie Airbnb, bei der nachweislich kommerziellen Zweckentfremdung oder bei der unerlaubten Aufnahme von mehreren Untermietern in eine ohnehin überbelegte Wohnung. Diese Frage hängt eng mit der gewählten Vertragsform zusammen; ein Überblick zu den Gestaltungsmöglichkeiten findet sich im Beitrag Mietvertragsformen im Vergleich.

Wichtig ist die zeitliche Komponente: Die Kündigung nach § 543 BGB muss innerhalb angemessener Frist nach Kenntnis der Pflichtverletzung erklärt werden. Wer monatelang zögert, riskiert den Vorwurf der Verwirkung – und damit den Verlust des Kündigungsgrundes.

Take-aways

- § 540 BGB regelt die vollständige Gebrauchsüberlassung; § 553 BGB betrifft die Teiluntermiete im Wohnraum mit Anspruch auf Zustimmung.

- Ein wirksamer Zustimmungsantrag muss den Untermieter konkret benennen — pauschale Anfragen genügen nicht.
- Wichtige Verweigerungsgründe liegen in der Person, in der Überbelegung oder in einem nachgewiesenen Zerwürfnis. Die Beweislast trägt der Vermieter.
- Unberechtigte Verweigerung führt zum Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 2 BGB und zu Schadenersatzansprüchen nach § 280 Abs. 1 BGB.
- Unerlaubte Untervermietung rechtfertigt nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB die fristlose Kündigung — in der Regel nach vorheriger Abmahnung.
- Diskriminierende Verweigerungsgründe (Nationalität, Religion, Familienstand) sind nach AGG unzulässig und schadenersatzpflichtig.
- Antworten Sie auf Zustimmungsanträge stets schriftlich und innerhalb von zwei bis vier Wochen — Schweigen ist riskant.

Fragen zur Zustimmungsverweigerung bei Untermiete? Erreichbar unter kontakt@immo-genio.de.