

MIETRECHT

Untervermietung nach § 553 BGB: Berechtigtes Interesse, Untermietzuschlag — und der Streit um Airbnb-Kurzzeit

Untervermietung nach § 553 BGB: berechtigtes Interesse, Untermietzuschlag, Versagungsgrund

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

28. August 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Die Geschichte einer halb genehmigten Airbnb-Phase

- 02 Was § 553 BGB regelt

- 03 Wann der Vermieter die Erlaubnis verweigern darf

- 04 Der Untermietzuschlag nach § 553 Abs. 2 BGB

- 05 Die Abgrenzung zu Airbnb und Kurzzeitvermietung

- 06 Die fünf häufigsten Fehler

- 07 Praxis-Beispiel: Auslandseinsatz mit Zwei-Zimmer-Untervermietung

- 08 Wie ImmoGenio die Untervermietung abbildet

- 09 Verbindung zu angrenzenden Modulen

- 10 Grenzen der aktuellen Lösung

- 11 Wo wir stehen

- 12 Kontakt

Die Geschichte einer halb genehmigten Airbnb-Phase

Eine Mieterin einer 65-Quadratmeter-Wohnung in einer Großstadt schreibt im Januar an die Verwaltung: Sie wolle in den Sommermonaten Juli und August beruflich für sechs Wochen ins Ausland gehen, in dieser Zeit ein Zimmer ihrer Wohnung an einen Au-pair-Studenten vermieten, der bei einer Familie im selben Stadtteil arbeitet. Sie bittet um Genehmigung der Untervermietung.

Die Verwaltung antwortet nach 10 Tagen mit pauschaler Ablehnung. Begründung: „Untervermietung ist im Mietvertrag ausgeschlossen, im Übrigen ist eine Untervermietung an Personen ohne festen Wohnsitz nicht erwünscht.“

Die Mieterin ist verärgert. Ihr Anwalt prüft den Mietvertrag und stellt fest: Die Klausel zum Ausschluss der Untervermietung ist nach BGH-Rechtsprechung unwirksam, soweit sie das Recht aus § 553 BGB einschränkt. Die Mieterin schickt am 1. März die Mängelrüge und verlangt die Erteilung der Untermieterlaubnis. Die Verwaltung lenkt ein und genehmigt die Untervermietung mit einem Untermietzuschlag von 30 Euro pro Monat. Die Mieterin akzeptiert.

In den Sommermonaten zieht der Au-pair-Student aber kurzfristig nicht ein — Zwischenfälle bei der Visumserteilung. Stattdessen vermietet die Mieterin die ganze Wohnung über Airbnb für 12 Tage zu 980 Euro. Die Verwaltung bekommt Wind davon, kündigt fristlos und erstattet zusätzlich Anzeige nach dem örtlichen Zweckentfremdungsverbot.

Was ist erlaubt und was nicht? Die Antwort liegt in der präzisen Abgrenzung zwischen Untervermietung an einen oder mehrere Mitbewohner einerseits und Kurzzeitvermietung der ganzen Wohnung andererseits.

Was § 553 BGB regelt

§ 553 BGB gibt dem Wohnraummieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung an einen Teil seiner Wohnung. Absatz 1 hält fest: Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen.

Drei Begriffe sind zentral und sollen in dieser Reihenfolge geprüft werden:

„**Einen Teil des Wohnraums**“. § 553 BGB erfasst nicht die Überlassung der gesamten Wohnung, sondern nur die Untervermietung an Mitbewohner — typischerweise ein oder zwei Zimmer einer 3- oder 4-Zimmer-Wohnung. Die Komplettüberlassung der Wohnung fällt

nicht unter den Erlaubnisanspruch des § 553 BGB; sie bedarf der Zustimmung des Vermieters nach allgemeinen Regeln, die der Vermieter im Regelfall verweigern darf.

„**Berechtigtes Interesse**“. Das ist die zentrale Hürde. Der Mieter muss vortragen, warum er die Untervermietung will. Der BGH hat in VIII ZR 349/13 die Anforderungen präzisiert: Jedes wirtschaftliche oder persönliche Interesse von einigem Gewicht reicht aus. Wirtschaftlich (zur Mietkostenreduzierung), familiär (Pflege eines Angehörigen), beruflich (Auslandsentsendung mit Wunsch nach Beibehaltung der Wohnung) oder einfach persönlich (Wunsch nach Mitbewohner zur Reduzierung von Einsamkeit).

„**Erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden**“. Der Anspruch greift nur, wenn das berechtigte Interesse nach Vertragsschluss aufgekommen ist. Wer schon bei Vertragsschluss die Absicht hatte, ein Zimmer unterzuvermieten, kann den Anspruch nicht gestützt darauf herleiten — er hätte die Vereinbarung bei Vertragsschluss treffen müssen.

Wann der Vermieter die Erlaubnis verweigern darf

§ 553 Abs. 1 Satz 2 BGB nennt drei Verweigerungsgründe:

1. In der Person des Dritten liegender wichtiger Grund. Der Vermieter darf einen konkret benannten Untermieter ablehnen, wenn er etwa erhebliche Vorstrafen, Räumungsklagen aus früheren Mietverhältnissen oder ein konfliktbelastetes Verhältnis zur Hausgemeinschaft nachweisen kann. Pauschale Vorbehalte („Studierende sind unzuverlässig“) tragen nicht.

2. Übermäßige Belegung der Wohnung. Wenn die Untervermietung dazu führt, dass die Wohnung deutlich überbelegt ist (etwa: ein Mieter plus drei Untermieter in einer 2-Zimmer-Wohnung), kann der Vermieter ablehnen. Maßstab ist nach BGH üblich rund 12 Quadratmeter pro Person als Mindestrichtwert; bei Kindern weniger.

3. Sonstige unzumutbare Gründe. Auffangtatbestand für Sondersituationen — etwa wenn eine Verwaltungsfirma den Mieter bereits mehrfach mit anderen Untermietern in Konflikt erlebt hat. In der Praxis selten.

Der Vermieter muss seine Verweigerung konkret begründen. Pauschale Ablehnung ohne Bezug zur Person des Untermieters oder zur Wohnsituation ist unwirksam — der Mieter hat dann gleichwohl den Anspruch auf die Erlaubnis und kann ihn klageweise durchsetzen.

Der Untermietzuschlag nach § 553 Abs. 2 BGB

§ 553 Abs. 2 BGB erlaubt dem Vermieter, eine angemessene Erhöhung der Miete zu verlangen, sofern ihm die Überlassung an den Dritten nur bei einer solchen Erhöhung zugemutet werden kann. Der Untermietzuschlag ist also nicht automatisch fällig — der Vermieter muss begründen, warum ihm die Untervermietung ohne Zuschlag nicht zugemutbar ist.

In der Praxis sind zwei Fallgruppen anerkannt:

Erhöhter Verschleiss. Mehr Personen in der Wohnung führen zu höheren Verschleisskosten an Heizung, Sanitär, Bodenbelägen. Pauschalen von 20 bis 50 Euro pro Monat für einen Untermieter sind in der Rechtsprechung üblich.

Erhöhter Verwaltungs- und Versicherungsaufwand. Mehr Personen bedeuten mehr Vertragsbeziehungen, gegebenenfalls Anpassungen in der Hausratversicherung der Gemeinschaft, höhere Schlüsselverwaltung.

Eine pauschale Erhöhung um 10 oder 15 Prozent ist nicht zulässig — der Zuschlag muss konkret begründet sein. Der BGH hat einzelne Beträge bestätigt, eine pauschale Quote dagegen nicht.

Wichtig: Der Untermietzuschlag ist keine Mieterhöhung im Sinne von § 558 BGB. Er hat keine Auswirkung auf die Kappungsgrenze und keine Jahressperre. Er ist eine vertragspezifische Anpassung für die Dauer der Untervermietung. Endet die Untervermietung, entfällt der Zuschlag.

Die Abgrenzung zu Airbnb und Kurzzeitvermietung

Hier liegt der eigentliche Konfliktpunkt der letzten zehn Jahre. § 553 BGB regelt die Untervermietung an einen Mitbewohner im traditionellen Sinn — eine Person, die mit dem Mieter zusammen oder neben ihm in der Wohnung lebt. Kurzzeitvermietung über Airbnb, Booking.com oder vergleichbare Plattformen ist etwas anderes:

Komplettüberlassung der Wohnung. Bei Airbnb-Vermietungen verlässt der Mieter typisch die Wohnung und überlässt sie ganz dem Gast. Diese Komplettüberlassung fällt nicht unter § 553 BGB — sie ist eine Gebrauchsüberlassung an den Dritten nach § 540 BGB und bedarf der Zustimmung des Vermieters in jedem Einzelfall.

Wechselnde Gäste. Eine Vielzahl wechselnder Mieter über kurze Zeiträume hat einen anderen Charakter als ein dauerhafter Untermieter. Der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse, diese Form zu kennen und zu kontrollieren.

Zweckentfremdungsrecht. In Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt und vielen anderen Städten gilt ein Zweckentfremdungsverbot. Wohnraum darf nicht zu mehr als der Hälfte oder über bestimmte Zeiträume kommerziell vermietet werden. Wer die ganze Wohnung über Airbnb vermietet, riskiert ein Bußgeld bis zu 500.000 Euro pro Wohnung — die Kommunen handhaben das aktiv und scannen Plattformen nach passenden Inseraten.

Steuerliche Behandlung. Kurzzeitvermietung ist gegebenenfalls gewerbesteuerpflichtig. Das Finanzamt prüft die Häufigkeit und Dauer der Vermietungen.

In der Praxis: Ein Mieter, der seine Wohnung über Airbnb vermietet, ohne die Vermieter-genehmigung einzuholen und ohne die Zweckentfremdungs-Genehmigung der Kommune, läuft in mehrere Verstöße zugleich. Die fristlose Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist die mietrechtliche Folge; das Bußgeld die kommunalrechtliche.

Die fünf häufigsten Fehler

Aus der Praxis wiederholen sich fünf Konstellationen:

- 1. Pauschale Ablehnung ohne Begründung.** Der Vermieter lehnt mit Standardformulierung ab. Der Mieter klagt und gewinnt.
 - 2. Vertragsklausel-Verweis.** Mietvertrag enthält pauschalen Ausschluss der Untervermietung. Soweit dieser Ausschluss das Recht aus § 553 BGB unterläuft, ist er unwirksam.
 - 3. Untermietzuschlag pauschal verlangen.** Vermieter verlangt 50 Euro pro Untermieter ohne konkrete Begründung. Der Anspruch ist nicht durchsetzbar; ein angemessener Zuschlag muss konkret berechnet werden.
 - 4. Airbnb als Untervermietung deklarieren.** Mieter zeigt Airbnb-Vermietung als Untervermietung an, hofft auf § 553-Erlaubnis. Die Komplettüberlassung fällt nicht unter § 553 — der Vermieter darf ablehnen.
 - 5. Schweigen des Vermieters.** Der Vermieter antwortet nicht auf die Anzeige des berechtigten Interesses. Der Mieter darf nicht stillschweigend annehmen, die Erlaubnis sei erteilt — er muss konkret nachfragen oder klagen. Allerdings kann das Schweigen den Vermieter im Streit in eine schwächere Position bringen.
-

Praxis-Beispiel: Auslandseinsatz mit Zwei-Zimmer-Untervermietung

Ein Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung schreibt seinem Vermieter im April: Er werde von August bis Februar beruflich nach Singapur entsandt. In dieser Zeit möchte er zwei Zimmer der Wohnung an zwei berufstätige Untermieter vermieten — beide bereits namentlich benannt, beide mit positiver Schufa und Arbeitgeberbestätigung. Der Mieter behält das dritte Zimmer und das Wohnzimmer für seine eigene Mitnutzung bei sporadischen Heimreisen. Die monatliche Untermietnahme beträgt jeweils 380 Euro, die Bruttokaltmiete der Hauptwohnung 1.480 Euro, der Mieter kalkuliert eine Mietreduktion auf seine Hälfte um etwa 320 Euro pro Monat.

Der Vermieter prüft die beiden Untermieter (Bonität, Vorstrafen-Negativauskunft) und stimmt zu. Er verlangt einen Untermietzuschlag von 40 Euro pro Monat (jeweils 20 Euro pro Untermieter), begründet mit erhöhtem Verschleiss und höheren Versicherungsprämien. Beide Untermieter werden namentlich in einer schriftlichen Erlaubnis genannt; die Erlaubnis ist befristet bis 28. Februar.

Der Mieter trägt während seiner Abwesenheit weiterhin die volle Hauptmiete plus Zuschlag, kassiert die Untermieten und steht damit netto rund 280 Euro besser. Nach seiner Rückkehr endet die Untervermietung; der Zuschlag entfällt; die Mieter verlassen die Wohnung im üblichen Übergabe-Workflow.

Wie ImmoGenio die Untervermietung abbildet

Im Modul Mietverhältnisse wird zu jedem Hauptmieter eine Liste von Untermietern geführt. Jeder Untermieter wird mit Namen, Geburtsdatum, Untermiet-Beginn und Untermiet-Ende erfasst. Der Untermietzuschlag wird als Mietkomponente am Hauptmietverhältnis hinterlegt und automatisch in die monatliche Sollstellung eingerechnet.

Die Erlaubnis-Erteilung selbst ist ein dokumentierter Vorgang im Anfragen-Management. Antrag des Mieters, Prüfung der Bonität, Genehmigung oder Ablehnung mit Begründung — alles im [Audit-Trail](#) festgehalten. Diese Dokumentation ist im Streitfall (etwa: Mieter behauptet, der Vermieter habe die Erlaubnis erteilt) der entscheidende Beweis.

Bei Wohnungen in Städten mit Zweckentfremdungsrecht kennzeichnet das System die Wohnung mit einem Hinweis-Flag „Zweckentfremdungsrecht beachten“. Der Hinweis erscheint bei jedem Antrag auf Untervermietung — der Sachbearbeiter wird daran erinnert, die kommunalrechtliche Lage zu prüfen.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Bei nachträglicher Aufdeckung unbefugter Airbnb-Vermietung läuft die fristlose Kündigung über den [Kündigungsworkflow nach § 573c BGB](#) — wobei die fristlose Kündigung nach § 543 BGB ein eigener Fall ist und kürzere Fristen erlaubt.

Die Kautions-Abrechnung am Ende der Hauptmietverhältnisse läuft über die [Mietkaution nach § 551 BGB](#). Etwaige Schäden durch den Untermieter sind beim Hauptmieter geltend zu machen — der Untermieter haftet dem Vermieter gegenüber nicht direkt.

Bei der [digitalen Wohnungsübergabe](#) am Ende der Untermietphase nimmt das Übergabeprotokoll auf, ob durch den Untermieter Schäden eingetreten sind, die zwischen Hauptmieter und Vermieter abzurechnen sind.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die kommunalrechtliche Prüfung der Zweckentfremdung läuft außerhalb des Systems — eine Schnittstelle zu Wohnungsamts-Datenbanken existiert in Deutschland flächendeckend nicht. Die Verantwortung liegt bei der Verwaltung, die in Städten mit Zweckentfremdungsrecht entsprechende interne Prozesse pflegen muss.

Die Bonitätsprüfung des Untermieters ist nicht im Portal automatisiert. Schufa- oder Bonitäts-Auskünfte werden vom Mieter beigebracht und im Vorgangs-Dokument abgelegt; das System wertet sie nicht eigenständig aus.

Wo wir stehen

Untervermietungs-Anträge sind bei den geführten Mandanten ein konstanter, mittelhoher Volume-Faktor — typisch 8 bis 12 Anträge pro Jahr und Hundert Wohnungen. Bei sauberer Begründung und vollständiger Dokumentation der Untermieter werden rund 85 Prozent genehmigt; in 15 Prozent gibt es Ablehnungen mit konkretem Grund (Überbelegung, Person des Untermieters). Klagewege sind selten; die meisten Fälle werden im außergerichtlichen Schriftverkehr geklärt.

Airbnb-Verstöße werden in der Praxis durch Hinweise von Nachbarn, Plattform-Scans und gegebenenfalls Anzeigen der Kommunen aufgedeckt — sie liegen außerhalb der eigentlichen Vermieter-Mieter-Beziehung, schlagen aber direkt in die Vertragsstörung durch.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit Untermiet-Genehmigungen oder Airbnb-Konflikten? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.