

12.03.26**Antrag
des Landes Hessen**

**Entschließung des Bundesrates "Mehr Rechtssicherheit bei
Untervermietungen"**

Der Hessische Ministerpräsident

Wiesbaden, 12. März 2026

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Bürgermeister
Dr. Andreas Bovenschulte

Sehr geehrter Herr Prsident,

die Hessische Landesregierung hat beschlossen, dem Bundesrat die anliegende

Entschließung des Bundesrates
„Mehr Rechtssicherheit bei Untervermietungen“

mit dem Antrag zuzuleiten, die Entschließung zu fassen.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates in die Tagesordnung der Plenarsitzung am 27. März 2026 aufzunehmen und sie anschließend den Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Gren
Boris Rhein

Entschließung des Bundesrates „Mehr Rechtssicherheit bei Untervermietungen“

Der Bundesrat möge beschließen:

1. Der Bundesrat stellt – gerade in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten – die hohe Relevanz von Untervermietungen fest. So ist davon auszugehen, dass in Deutschland über eine Millionen Haushalte in Wohnungen leben, die entsprechend angemietet sind. Dabei bietet die Möglichkeit der Untervermietung den Vorteil, dass Menschen trotz Änderung ihrer Lebensverhältnisse an ihrem Mietverhältnis festhalten können, indem sie ihre monatlichen Belastungen durch die Einnahme der Untervermietung reduzieren. Untermieterinnen und Untermieter erhalten gleichzeitig die Option, kurzfristig und flexibel eine Wohnung zu finden, was unter anderem für Studierende und Berufseinsteiger besonders wichtig sein kann. In anderen Fällen sind Menschen auf Untermietverhältnisse deshalb dringend angewiesen, weil sie auf dem regulären Wohnungsmarkt keinen direkten Zugang zu einer Wohnung erhalten.
2. Der Bundesrat beobachtet bei diesen Konstellationen aber auch Missbrauchspotentiale und Rechtsunsicherheiten. Wie aus dem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28. Januar 2026 (Aktenzeichen VIII ZR 228/23) deutlich wird, besteht beispielsweise die Gefahr, dass die Hauptmieterin oder der Hauptmieter die Wohnung unzulässig gewinnbringend untervermietet und in diesem Rahmen die Untermietpartei mit überhöhten Mietzinsen belastet. Die Vermieterseite ist – aufgrund ihres nur begrenzten Auskunftsanspruchs – oft nicht über die Höhe der Untermiete oder die Person der Untermietpartei unterrichtet. Wird der Hauptmietpartei wegen der gewinnbringenden Untervermietung gekündigt, droht zugleich auch der Untermieterin oder dem Untermieter der Wohnungsverlust. Rechtsunsicherheit besteht darüber hinaus im Hinblick auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen, insbesondere wann der Vermieter einer Untervermietung zustimmen muss, was wiederum mit ei-

nem entsprechenden Prozessrisiko für alle Beteiligten einhergeht. So kann beispielsweise de lege lata auch derjenigen Mietpartei, die ihren Lebensmittelpunkt für sehr lange Zeit aus der Wohnung verlagert, dennoch ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung zugestanden werden. Eine solche Konstellation führt aber dazu, dass die ortsabwesende Hauptmietpartei die Wohnung dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt dauerhaft entzieht und ihn so weiter belastet.

3. Der Bundesrat hält wegen der aufgezeigten rechtlichen und tatsächlichen Unsicherheiten eine Anpassung der Regelungen zur Untervermietung von Wohnraum für sinnvoll. Eine solche könnte unter anderem die Fragen der möblierten Untervermietung sowie von Eintritts- und Sonderkündigungsrechten der Untermietpartei in den Blick nehmen. Zu prüfen wäre im Einzelnen ferner:

- a) Eine gesetzliche Klarstellung, dass ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Regel dann nicht vorliegt, wenn die Hauptmietpartei durch die Untervermietung einen über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt oder wenn der Lebensmittelpunkt der Hauptmieterseite für eine unverhältnismäßig lange Zeit nicht mehr in der Wohnung liegt;
- b) ein gesetzliches Auskunftsrecht der Vermieterin oder des Vermieters hinsichtlich der Umstände des Untermietverhältnisses (insbesondere im Hinblick auf die Höhe der Untermiete sowie zur Person der Untermietpartei), verbunden mit der Möglichkeit, die Erlaubnis zur Untervermietung abzulehnen, wenn die Hauptmieterseite ihrer Auskunftspflicht nicht innerhalb einer angemessenen Frist nach Aufforderung durch die vermietende Partei nachkommt;
- c) eine Neufassung von § 553 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in dem Sinne, dass der Anspruch der Vermieterpartei auf Zah-

lung eines Untermietzuschlages unabhängig von der grundsätzlichen Zustimmung zur Untervermietung festgelegt wird; hierbei könnte auch an eine praxistaugliche Konkretisierung zu denken sein, in welchen Fällen und in welcher Höhe eine Erhöhung der Miete in Betracht kommt, sowie

- d) die Verbesserung des Schutzes der Untermieterseite für den Fall, dass der Hauptmietvertrag durch die Vermieterseite gekündigt wird, weil die Hauptmietpartei den betroffenen Wohnraum unzulässig gewinnbringend untervermietet hat; denkbar wäre in diesem Zusammenhang die gesetzliche Regelung einer Mindesträumungsfrist, die der Untermieterin oder dem Untermieter – sofern sie oder er nicht ohnehin mit der Vermieterseite ein neues Mietverhältnis begründet – mehr Zeit geben würde, eine neue Wohnung zu finden.
4. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, unter Einbeziehung der vorgenannten Prämissen und Vorschläge zeitnah einen Gesetzentwurf zur Reform des Untermietverhältnisses vorzulegen.

Begründung

Untervermietungen spielen gegenwärtig eine wichtige Rolle für den Wohnungsmarkt. Laut Mitteilung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen an das Magazin DER SPIEGEL sollen derzeit bei mindestens 1,19 Millionen Haushalten Untermietverhältnisse bestehen.¹ Ein Berliner Wohnungsunternehmen hat im Jahr 2024 bei rund 5.000 Wohnungen eine Untervermietungsquote von etwa 10 Prozent festgestellt.² In vielen Städten mit angespanntem Wohnraum ermöglichen Untermietverhältnisse eine bessere Nutzung vorhandener Ressourcen und erleichtern den Zugang zu Wohnraum zum Beispiel für Studierende, Berufseinsteiger, zuwandernde Fachkräfte und projektbezogen reisende Menschen. Sie reduzieren die Hürde, Mietwohnungen aufgeben zu müssen, wenn Lebensumstände sich ändern.

Auch wenn von der Möglichkeit zur Untervermietung vermehrt Gebrauch gemacht wird, führen Untervermietungen in der Praxis zu erheblichen Rechtsunsicherheiten, von denen alle Mietparteien betroffen sind. Zentrale Norm ist in diesem Zusammenhang § 553 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Danach besteht für die Mietpartei ein Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung seiner Wohnung, wenn sie ein berechtigtes Interesse daran hat, einen Teil des Wohnraumes einem Dritten zu überlassen. Die unbestimmten Rechtsbegriffe der Norm werden so weit verstanden, dass die Hauptmietpartei selbst in dem Fall die Untervermietung verlangen könnte, wenn ihr Lebensmittelpunkt für mehrere Jahre nicht mehr in der untervermieteten Wohnung liegt (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13). Nicht nur, dass die Vermieterseite diesen Zustand de lege lata dulden müsste, er bringt zudem auch bedeutende Nachteile für die Untermieterin bzw. den Untermieter und den Wohnungsmarkt mit sich. Die Wohnung kann trotz Ortsabwesenheit nur im Rahmen des Untermietverhältnisses genutzt werden. Der Untermieterin bzw. dem Untermieter steht ein geringeres Schutzniveau als bei

¹ <https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/wohnung-untervermieten-was-das-urteil-zur-untervermietung-fuer-sie-bedeutet-a-953a5ce4-9ad4-4306-ac70-827b00e4d251> (Stand: 3. Februar 2026).

² Lehmann-Richter, NZM 2025, 744.

einem Hauptmietverhältnis zu und ihr bzw. ihm wird auch die Aussicht auf ein reguläres Mietverhältnis verwehrt. In der beschriebenen Konstellation werden Sinn und Zweck von § 553 des Bürgerlichen Gesetzbuches, das Mietverhältnis aufrecht zu erhalten, wenn die Hauptmietpartei aufgrund veränderter Umstände ein Interesse daran hat, verfehlt. Von veränderten Umständen kann bei einem dauerhaften Zustand nicht mehr gesprochen werden. Besteht wegen längerer Ortsabwesenheit keine oder nur noch eine sehr bedingte Einflussnahme der Hauptmieterseite auf den Mietgegenstand, kann auch nicht sichergestellt werden, dass die Untermieterseite – die nicht Partei der Vermieterseite ist – keine Pflichtverletzungen (zum Beispiel durch Beschädigung der Mietsache) begeht. Aus den genannten Gründen erscheint für den beschriebenen Fall sinnvoll, in § 553 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Regelausnahme aufzunehmen, für die ein berechtigtes Interesse gerade nicht angenommen werden kann.

Eine weitere Regelausnahme wird klarstellend auch für den Fall angeregt, den der Bundesgerichtshof am 28. Januar 2026 zum Aktenzeichen VIII ZR 228/23 entschieden hat. Auch dann, wenn die Hauptmieterpartei einen über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn durch die Untervermietung erzielt, ist nach dem Sinn und Zweck der Norm ein berechtigtes Interesse nicht anzunehmen. Die Hauptmieterin oder der Hauptmieter betreibt in solchen Fällen das Geschäft des Eigentümers und muss hierbei keinerlei Kapital- und Instandhaltungskosten für die Immobilie aufbringen. Der Bundesgerichtshof hat im Rahmen seiner Entscheidung im Zusammenhang mit dem Untermietverhältnis noch relevante Fragen zur Geltung der Mietpreisbremse, zum Möbliierungszuschlag oder zum Begriff des Gewinns offen gelassen, sodass auch diesbezüglich weiterhin Rechtsunsicherheit gegeben ist und gesetzlicher Klarstellungsbedarf besteht.

§ 553 des Bürgerlichen Gesetzbuches sieht darüber hinaus derzeit auch keine Regelung zu den Auskunftsrechten der Vermieter- gegenüber der Hauptmieterpartei vor. In Rechtsprechung und Literatur wird die Auskunftspflichtung bislang unterschiedlich beurteilt. Es könnte beispielsweise nach Namen, Geburtsdatum

und Beruf der Untermieterin bzw. des Untermieters gefragt werden, hingegen bestehe grundsätzlich kein Anspruch auf Vorlage des Untermietvertrages oder auf Mitteilung der Höhe der Untermiete. Gerade aus dem Urteil des Bundesgerichtshofes wird jedoch deutlich, dass die Vermieterseite Kenntnis von den Bedingungen des Untermietverhältnisses haben muss, um beurteilen zu können, ob etwa eine unzulässige gewinnbringende Untervermietung vorliegt. Es wird daher für sinnvoll erachtet, dass auch ein gesetzlicher Auskunftsanspruch der Vermieterseite gegen die Hauptmieterseite im beschriebenen Maße vorgesehen wird. Wird die Auskunft nicht erteilt, könnte der Vermieterseite das Recht zugestanden werden, auch ihre Erlaubnis zur Untervermietung zu verweigern. Eine vergleichbare Regelung ist bereits im Zivilrecht der Schweiz vorgesehen (vgl. Artikel 262 Satz 2 Ziffer a des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches).

Aus der Regelung in § 553 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches folgt, dass die Vermieterseite bisher keinen spezialgesetzlichen Anspruch gegen die Hauptmieterseite auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung hat. Sie kann lediglich die Erlaubnis zur Untermiete verweigern, wenn die Hauptmietpartei einer Mieterhöhung (also einem Mietzuschlag wegen der Untervermietung) zu Unrecht nicht zustimmt. Diese gesetzliche Konstruktion führt dazu, dass die Unstimmigkeiten über die Berechtigung eines Untermietzuschlags und über dessen Höhe mit der Zustimmung zur Untervermietung verknüpft werden. Im Ergebnis führt dies zu hohen Risiken für beide Parteien. De lege ferenda erscheint es daher sowohl für die Vermieter- als auch die Hauptmieterseite günstiger, den Untermietzuschlag und dessen Höhe von der Zustimmung zur Untermiete zu entkoppeln. Darüber hinaus enthält § 553 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ebenfalls sehr unscharfe Kriterien für den Untermietzuschlag („angemessene Erhöhung“ und „Zumutbarkeit“), die zu weiterer erheblicher Rechtsunsicherheit führen. Es könnte zur Konkretisierung zum Beispiel gesetzlich vorgesehen werden, dass ein Zuschlag in der Regel verlangt werden kann, wenn sich die Zahl der Personen in der Wohnung erhöht oder wenn mit einem Anstieg der Betriebskosten zu rechnen ist, diese aber nicht nach Verbrauch oder Personenzahl abgerechnet werden.

Zuletzt wird noch eine Regelung zum Schutz der Untermieterseite speziell für den Fall vorgeschlagen, dass der Hauptmietvertrag wegen unzulässiger gewinnbringender Untervermietung gekündigt wird. Die Untermieterin bzw. der Untermieter, die bzw. der bereits dadurch benachteiligt war, dass er einen hohen Mietzins gezahlt hat, läuft nun Gefahr, zusätzlich noch seine Wohnung zu verlieren, wenn mit der Vermieterseite nicht einvernehmlich ein neues (reguläres) Mietverhältnis geschlossen wird. Die Konstellation ist nicht vergleichbar mit der aus § 565 des Bürgerlichen Gesetzbuches, in der die Weitervermietung der Wohnung an einen Dritten vertraglich vereinbart wird. Die Möglichkeit des Eintritts der Untermietpartei in den regulären Mietvertrag würde die Vermieterseite unverhältnismäßig belasten, da sich diese in der Regel nicht bewusst für eine Untervermietung entschieden hat. Zu denken wäre aber an die Normierung einer angemessen hohen Mindesträumungsfrist für die Untermieterseite, damit diese nach einer neuen Wohnung suchen kann. Die Vermieterseite erspart sich auf diese Weise unter Umständen auch eine Räumungsklage (zusätzlich) gegen die Untermietpartei.