

# DIE UNTERVERMIETUNG VON **WOHNRAUM**

WAS VERMIETER UND MIETER WISSEN MÜSSEN

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

DIE UNTERVERMIETUNG VON WOHNUNGEN WAR JÜNGST WIEDER VERMEHRT GEGENSTAND GERICHTLICHER ENTSCHEIDUNGEN. ZUMEIST GEHT ES IN DIESEN UM DIE FRAGE, UNTER WELCHEN VORAUSSETZUNGEN DER VERMIETER DEM MIETER DIE UNTERVERMIETUNG DER WOHNUNG ZU GESTATTEN HAT. DIES GIBT ANLASS, DIE RECHTE UND PFLICHTEN VON VERMIETERN UND MIETERN HINSICHTLICH DER UNTERVERMIETUNG VON WOHNUNGEN DARZUSTELLEN.



# E

## ERLAUBNIS DES VERMIETERS ERFORDERLICH

Ohne die vorherige Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter grundsätzlich nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere diese weiter zu vermieten. Möchte der Mieter einen Untermieter in die Wohnung aufnehmen, muss er den Vermieter daher vorher um Erlaubnis bitten. Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und Eltern des Mieters stellen keine „Dritte“ bzw. „Untermieter“ im vorgenannten Sinne dar. Zur Aufnahme solcher naher Angehöriger bedarf der Mieter daher keiner Erlaubnis. Voraussetzung ist allerdings, dass er die Wohnung auch weiterhin selbst bewohnt. Von der Untervermietung abzugrenzen ist zudem die vorübergehende Aufnahme von Gästen, die allerdings maximal drei Monate betragen sollte.

## ANSPRUCH DES MIETERS AUF ERTEILUNG DER ERLAUBNIS

Zur Einholung der Erlaubnis sollte der Mieter dem Vermieter schriftlich die Umstände mitteilen, die sein berechtigtes Interesse an der Untervermietung begründen. Das berechtigte Interesse muss nach Vertragsschluss entstanden sein und kann zum Beispiel darin bestehen, dass der Mieter Teile der Wohnung aus finanziellen Grün-

den untervermieten muss, einen Lebenspartner in die Wohnung aufnehmen möchte oder aufgrund beruflicher Abwesenheit die Wohnung auf bestimmte Zeit nicht selbst nutzen kann. Darüber hinaus sollten dem Vermieter Name, Geburtsdatum, letzte Anschrift und Tätigkeit des künftigen Untermieters mitgeteilt werden.

Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung nur im Ausnahmefall verweigern, zum Beispiel wenn der Mieter die gesamte Wohnung untervermieten möchte (und nicht nur einzelne Räume), wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder der Untermieter für den Vermieter unzumutbar ist. Auch auf die Zustimmung zur tageweisen Vermietung an Touristen besteht kein Anspruch. Hat der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung zu Recht verweigert, kann er das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter die Wohnung trotzdem untervermietet. In der Regel ist vor der Vertragskündigung jedoch eine erfolglose Abmahnung erforderlich.

## ABSCHLUSS EINES UNTERMIEHTVERTRAGES

Hat der Vermieter der Untervermietung hingegen zugestimmt, sollte der Mieter mit dem Untermieter einen schriftlichen Untermietvertrag abschließen. Auf diesen finden alle Vorschriften des Wohnraummietrechts Anwendung. Dies bedeutet z.B., dass bei der

Höhe des Untermietzins die Beschränkungen der sogenannten Mietpreisbremse zu beachten sind. Erfolgt die Untervermietung unbefristet, gelten für die Kündigung des Untermietvertrages die gesetzlichen Vorschriften. Dementsprechend ist in der Regel eine Kündigungsfrist von drei Monaten einzuhalten; bei einer Kündigung des Mieters muss ein Kündigungsgrund vorliegen, z.B. Eigenbedarf. Alternativ kann das Untermietverhältnis auch zeitlich befristet werden. In jedem Fall sollte der Mieter zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen des Untermieters sicherstellen, dass von ihm bei Beendigung des Hauptmietvertrages auch der Untermietvertrag entsprechend beendet werden kann.

## Fazit

»Mieter, die Teile ihrer Wohnung an Dritte untervermieten möchten, benötigen hierfür die Zustimmung des Vermieters. Diese darf vom Vermieter nur im Ausnahmefall verweigert werden, nämlich dann, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Untervermietung dargelegt hat. Sowohl im Fall der unberechtigten Untervermietung als auch im Fall der unberechtigten Verweigerung der Erlaubnis drohen Kündigungen und Schadensersatzansprüche. Im Zweifelsfall sollten sich Vermieter und Mieter daher rechtlich beraten lassen, um Rechtsnachteile zu vermeiden.«



Dr. Enno Engbers



Bilder: links: © Timnakorn - stock.adobe.com, rechts: © Thomas Moeller (Portrait), © Omid Mahdavi (rechte Seite Außenansicht)



## KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter  
Fischer-Zernin  
Rechtsanwälte  
Steuerberater  
Wirtschaftsprüfer  
Seitzstraße 8d  
D-80538 München  
T +49 (0)89 29 07 19 29  
F +49 (0)89 29 07 19 17  
e.engbers@rae-weiss.de  
www.rae-weiss.de

Das Münchner Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmanten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.