

Untervermietung einer gemieteten Wohnung

Sie wollen eine Wohnung oder ein Zimmer als Untermieter*in anmieten oder selber untervermieten? Dann ist es wichtig, die mietrechtlichen Vorschriften hierzu zu beachten.

Abgrenzung zum Besuch von Verwandten und Freund*innen

- Jede*r Mieter*in darf Freund*innen und Verwandte zu Besuch **unentgeltlich** in der Wohnung aufnehmen und übernachten lassen. Vorschriften über Einschränkung der Besuchszeiten und des Personenkreises (z.B. kein anderes Geschlecht nach 22 Uhr) sind unzulässig, jede*r Mieter*in darf den Zutritt allein bestimmen (*Bundesverfassungsgericht WuM 2004, 80*).
- Eine eigene Anwesenheit in dieser Besuchszeit in der Wohnung ist nicht erforderlich.
- Dieses Besuchsrecht ist begrenzt auf einen maximalen **Zeitraum von 6 bis 8 Wochen**.
- Das Besuchsrecht über einen mehrwöchigen Zeitraum besteht nicht, wenn die Wohnung durch die Anzahl der besuchenden Personen **überbelegt** wird (*Anhaltspunkt: weniger als 10 qm pro Person*).
-

Untervermietung der gesamten Wohnung

- Grundsätzlich braucht jede*r Mieter*in für eine Untervermietung des gesamten Wohnraums die **Genehmigung der Vermieterin oder des Vermieters** (§ 540 Abs. 1 BGB).
- Für den Fall eines Vermieterwechsels sowie aus Beweissicherungsgründen empfehlen wir Ihnen, diese Genehmigung **schriftlich** einzuholen.
- Allerdings brauchen Sie für die Aufnahme Ihres **Ehepartners oder Ihrer Ehepartnerin, von eigenen Kindern oder denen Ihres Ehepartners oder Ihrer Ehepartnerin** sowie für eine **Pflegekraft** keine Genehmigung (§ 540 I 2 BGB). (Ob auch die **Eltern** zu diesem bevorzugten Personenkreis gehören, ist eine Frage der Einzelfallabwägung, *Bayerisches Oberstes Landesgericht NZM 1998, 29*).
- Die Aufnahme des **Lebenspartners/in** hingegen benötigt die Genehmigung des Vermieters/der Vermieterin. Allerdings besteht hierfür ein berechtigtes Interesse, so dass die Vermieterin/der Vermieter diese Genehmigung erteilen muss. Tut sie/er dies nicht, so kann diese Genehmigung vor Gericht eingeholt werden; zudem macht sich die Vermieterin/der Vermieter für den entgangenen Mietzins schadensersatzpflichtig (*LG Berlin 2011 – AZ 63 S 517/10*)

Untervermietung eines Zimmers oder Teils der Wohnung

- Auch wenn nur ein Teil der angemieteten Wohnung untervermietet werden soll, bedarf es der Genehmigung des (Haupt)Vermieters oder der Vermieterin.
- Diese Genehmigung muss er oder sie jedoch erteilen, wenn
 - der Mieter oder die Mieterin ein **berechtigtes Interesse hat**,
 - welches erst **nach Mietvertragsabschluss entstanden** ist,
 - der Vermieterin/dem Vermieter dies mit einfachen Gründen nachvollziehbar dargelegt wurde und
 - die **Person des Untermieters oder der Untermieterin namentlich benannt** wird
 - **keine konkreten, in der Person des Untermieters oder der Untermieterin liegenden Gründe** bekannt sind, dass diese*r den Hausfrieden stören oder die Wohnung beschädigen wird. (*Schufa-Eintrag/Insolvenz des Untermieters oder der Untermieterin ist irrelevant, da keine finanzielle Haftung des Untermieters/der Untermieterin gegenüber dem Vermieter/der Vermieterin*)

- Ein **berechtigtes Interesse** der Mieterin oder des Mieters liegt bei einem persönlichen (z.B. mit einem Freund zusammenzuwohnen) oder wirtschaftlichen Grund vor. Letzterer ist gegeben, etwa wenn Mieter*innen ihre Mietkosten aufgrund von geringerem Einkommen als bei Vertragsschluss reduzieren wollen oder sie für eine auswärtige Arbeitsstelle dort einen weiteren Hausstand unterhalten wollen.
- Dieses Recht besteht nur für den Fall, dass die Mieterin oder der Mieter den **Gewahrsam an der gemieteten Wohnung nicht vollständig aufgibt**. Dies ist gegeben, wenn Mieter*innen ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehalten, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen (*BGH 11.06.2014 – VIII ZR 349/13*).
- Sofern ein*e Hauptvermieter*in die Genehmigung **von einer Mieterhöhung abhängig machen will**, muss im Einzelfall betrachtet werden, ob durch den Untermieter oder die Untermieterin die Wohnung stärker abgenutzt wird oder mehr nicht verbrauchsabhängige Betriebskosten entstehen würden (§ 553 Abs. 2 BGB). Für Sozialwohnungen gelten die gesetzlichen Zuschläge von 2,50 Euro für eine*n Untermieter*in / 5,00 Euro für zwei und mehr Untermieter*innen (§ 26 Abs. 3 NMV).
- Dieses Untermietrecht kann im Hauptmietvertrag **weder eingeschränkt noch aufgehoben** werden (§ 553 Abs. 3 BGB)
- Sofern der Vermieter oder die Vermieterin die berechnete Untervermietung ablehnt, haben Sie als Mieter*in ein Recht auf **Schadensersatz in Höhe des entgangenen Untermietzinses** (*BGH 11.06.2014 – VIII ZR 349/13*).

Das müssen Sie tun, wenn Sie einen Teil Ihrer Mietwohnung untervermieten wollen:

- Schreiben Sie einen Brief (mit Einschreiben und Rückschein) an Ihren Vermieter und bitten ihn darin um die Genehmigung der Untervermietung Ihrer Wohnung.
- Legen Sie darin dar,
 - wer zu Ihnen ziehen soll (mit Vor- und Zunamen, evtl. mit Kopie des Ausweises)
 - warum Sie jetzt untervermieten wollen (siehe oben: Lebenspartnerschaft, auswärtige Arbeitsstelle, zu hoher Mietkostenanteil an Ihrem Einkommen etc., wirtschaftlichen Verhältnisse haben sich nach Mietvertragsabschluss verschlechtert)
- Bitten Sie ihn darin, die Genehmigung Ihnen schriftlich bis zum (datumsmäßiger Zeitpunkt ca. 14 Tage nach Ihrem Schreiben) zukommen zu lassen.

Untervermietung Ihrer Mietwohnung ohne Genehmigung

Eine Untervermietung Ihrer Mietwohnung ohne Genehmigung der Vermieterin oder des Vermieters stellt einen Abmahnungsgrund dar und gibt Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter die Möglichkeit, Ihr Mietverhältnis zu kündigen. Um den Bestand Ihres Mietverhältnisses nicht zu gefährden, empfehlen wir Ihnen im Falle

- einer nur mündlichen Genehmigung,
- einer Genehmigung mit Einschränkungen,
- einer Nichtgenehmigung oder
- keiner Antwort durch die Vermieterin oder den Vermieter,

dass Sie das weitere Vorgehen mit Ihrer Rechtsberaterin oder ihrem Rechtsberater des DMB Mietervereins München e.V. besprechen.

Verleger:
DMB Mieterverein München e.V.
Sonnenstraße 10 80331 München.
Telefon 089 / 55 21 43-0
Fax 089 / 55 45 54

Vorstand: Beatrix Zurek
Anne Hübner
Simone Burger
USt.-IDNR.: DE129517800
AG München VR: Nr. 2167

Telefonzeiten:
Mo-Fr 9:00 – 12:30 Uhr
Mo, Di, Do 13:30 – 18:00 Uhr
www.mieterverein-muenchen.de
mail@mieterverein-muenchen.de