

Anlässe, über eine Untervermietung der Wohnung oder einzelner Zimmer nachzudenken, gibt es viele: ein längerer Auslandsaufenthalt, man sucht einen neuen Mitbewohner, z. B. in der WG oder weil der Ex-Partner bzw. die Ex-Partnerin ausgezogen ist. Und nicht zuletzt denken einige Mieter auch darüber nach, Teile der eigenen Wohnung z. B. an Touristen zu vermieten, beispielsweise über Airbnb.

Aber geht das so einfach? Und was sollte man beachten, um keinen Ärger mit dem Vermieter oder sogar eine Kündigung zu riskieren?

Haben Sie Fragen zum Thema Untervermietung? Oder brauchen Sie anwaltliche Unterstützung in einer Auseinandersetzung mit Ihrem Vermieter wegen einer Untervermietung?

Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de, telefonisch unter 0221/1680 6560 oder über unser Erstberatungsportal unter www.mietrechtkoeln.de/erstberatung.html

Grundsatz: keine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters

Das Wichtigste kurz vorweg: Wer andere Personen in seiner Wohnung, seinem Haus oder Teilen davon (z. B. einzelnen Zimmern) wohnen lassen will, braucht dafür grundsätzlich die Erlaubnis des Vermieters – und zwar vor dem Einzug der Untermieter. Das ist in § 540 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ausdrücklich geregelt.

Was ist Untervermietung, was nicht?

Aber was ist eine Untervermietung eigentlich genau, d. h.: Wann braucht man eine Erlaubnis, einer anderen Person seine Wohnung zur Verfügung zu stellen?

Definiert ist die Untervermietung als „**Gebrauchsüberlassung an Dritte**“, also z. B. die Vermietung eines einzelnen Zimmers als WG-Zimmer, die Vermietung der gesamten Wohnung für einen bestimmten Zeitraum oder die Vermietung von Teilen der Wohnung beispielsweise an Touristen. Grundsätzlich kommt es aber nicht darauf an, ob man Geld von der anderen Person verlangt oder nicht.

***Tipp!** Nimmt man Personen für einige Wochen bei sich auf (sechs bis acht Wochen), handelt es sich um **Besuch**, nicht um eine Gebrauchsüberlassung an Dritte. Für einen solchen Zeitraum benötigt man keine Erlaubnis des Vermieters!*

Partner, Kinder & Co.: Wer ist „Dritter“?

Grundsätzlich ist jede Person, die nicht (auch) Partei des Mietvertrages ist, „Dritter“. Es gibt von diesem Grundsatz aber Ausnahmen: Die engste Familie des Mieters ist z. B. nicht Dritter. Das bezieht Ehepartner und eingetragene Lebenspartner ein, genauso wie (volljährige) Kinder. Außerdem sind z. B. Pflegepersonen nicht Dritte.

Sollen diese Personen, die nicht „Dritte“ sind, dauerhaft mit in eine Mietwohnung einziehen, ist das keine Untervermietung. Damit ist keine Erlaubnis des Vermieters notwendig.

***Tipp!** Allerdings muss der Mieter den Vermieter darüber informieren, wenn weitere Personen dauerhaft mit in die Wohnung einziehen, auch wenn keine Erlaubnis notwendig ist.*



Ob Eltern, Geschwister, Schwiegereltern oder Schwiegerkinder „Dritte“ sind, ist umstritten – sicherheitshalber sollte man hier bestenfalls eine Erlaubnis des Vermieters einholen.

Wer eine **Beziehung ohne Trauschein** führt und den Partner bzw. die Partnerin bei sich einziehen lassen will, benötigt dafür allerdings jedenfalls die Erlaubnis des Vermieters. Das ist unumstritten.

***Tipp!** Vor allem bei unverheirateten Paaren macht es am Beginn des Mietverhältnisses Sinn, dass beide den Mietvertrag unterschreiben und damit gleichberechtigte Mieter sind. Zieht ein Partner später ein, ist eine Untervermietung oft sinnvoller, da sonst der Mietvertrag erneuert werden muss (Risiko Mieterhöhung).*

Muss die Erlaubnis eine bestimmte Form haben?

Grundsätzlich ist die Erlaubnis des Vermieters formfrei möglich. Ein Handschlag reicht theoretisch aus. Aus Beweisgründen sollte man sich die Erlaubnis schriftlich – wenigstens per E-Mail – geben lassen. Das sichert Mieter und Untermieter z. B. im Fall eines Eigentümerwechsels (Verkauf, Vermieter stirbt) ab, da die Erlaubnis dann gegenüber Rechtsnachfolgern nachweisbar ist.

***Tipp!** Im Mietvertrag kann geregelt sein, dass die Erlaubnis z. B. schriftlich erteilt werden muss. Hier kann sich auch eine generelle Zustimmung zu bestimmten Untervermietungen finden.*

Erlaubnis ist nicht gleich Erlaubnis!

Wichtig ist außerdem: Erlaubnis ist nicht gleich Erlaubnis! Hat der Vermieter beispielsweise der Vermietung eines Zimmers als WG-Zimmer zugestimmt, gilt diese Zustimmung nur für diesen Zweck, dann aber ggf. auch bei Wechsel des Untermieters. Will man dann aber ein Zimmer z. B. an Touristen für einzelne Nächte vermieten, muss man dafür eine neue Erlaubnis des Vermieters für genau diesen Zweck (gewerbliche Vermietung) einholen.

***Tipp!** Daran sollte man sich unbedingt halten, sonst vermietet man rechtlich betrachtet ohne Erlaubnis – und das kann den Vermieter berechtigen, den Mietvertrag zu kündigen.*

Anspruch auf Erlaubnis?

Unter bestimmten Voraussetzungen kann man als Mieter die Erlaubnis des Vermieters verlangen und hat sogar einen rechtlichen Anspruch darauf. Denn hat man als Mieter ein **berechtigtes Interesse** an der Untervermietung, muss der Vermieter die Erlaubnis erteilen – ob normale dauerhafte Untervermietung oder gewerbliche Vermietung an Touristen.

Ein berechtigtes Interesse besteht beispielsweise in diesen Situationen:

- Trennung vom (Ehe-)Partner; der in der Wohnung verbleibende Mieter muss allein für die gesamte Miete aufkommen.
- Die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen hat sich verringert (z. B. Kinder sind ausgezogen).
- Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters haben sich verschlechtert, sodass die Wohnung ohne Untervermietung zu teuer wäre (z. B. Arbeitslosigkeit).
- Lebensgefährte/Lebensgefährtin soll mit einziehen.
- Längerer beruflich bedingter Aufenthalt im Ausland oder entfernt im Inland.



Besteht ein Anspruch auf Erlaubnis, kann man diesen notfalls sogar gerichtlich geltend machen. Dabei sind wir gerne behilflich!

Zu diesem Anspruch gilt es allerdings drei wichtige Dinge zu wissen:

1. Dieser Anspruch besteht nur, wenn man nur **einen Teil des Wohnraums** einem Dritten zum Gebrauch überlassen will. Wenn man einer anderen Person den gesamten Wohnraum untervermieten will, besteht kein Anspruch. Es reicht aber aus, wenn man selbst nur einen kleinen Anteil am Wohnraum beibehält, z. B. ein Zimmer.
2. Dieser Anspruch kann **nicht in einem Mietvertrag oder anderweitig ausgeschlossen werden** – so will es das Gesetz ausdrücklich!
3. Besteht ein Anspruch, darf man noch lange nicht untervermieten. Die **Erlaubnis muss erteilt sein!** Notfalls muss man die Erlaubnis für eine konkrete Person einklagen!

Wann kann der Vermieter die Erlaubnis verweigern?

Nicht zuletzt regelt das Gesetz auch, wann der Vermieter die Erlaubnis verweigern kann. Das ist u. a. der Fall, wenn

- in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der gegen die Vermietung spricht (Sorge um Hausfrieden),
- wenn der Wohnraum übermäßig belegt würde (jeder Mieter 8-10 qm) oder
- dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Außerdem kann der Vermieter die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter mit einer angemessenen Mieterhöhung einverstanden ist. Denn einseitig kann der Vermieter die Miete nicht erhöhen, auch nicht, wenn er die Erlaubnis erteilt hat.

Vermieter verweigert Erlaubnis: was nun?

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis ausdrücklich oder beschränkt er die Erlaubnis, haben Mieter unterschiedliche Rechte:

1. Der **Mieter kann den Mietvertrag außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen**. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis aber, weil in der Person des Dritten ein „wichtiger Grund“ vorliegt, besteht die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung nicht. Dann bleibt nur eine ordentliche Kündigung mit ggf. deutlich längerer Kündigungsfrist.
2. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis unrechtmäßig bzw. schuldhaft, ist das eine Verletzung seiner Pflichten aus dem Mietverhältnis. Die Folge: der Mieter kann in diesem Fall z. B. **Schadenersatz** verlangen oder auch die Miete mindern.

Untervermietung ohne Erlaubnis: Unterlassungsklage, Abmahnung und (fristlose) Kündigung drohen

Wer Wohnraum ohne die notwendige Erlaubnis seines Vermieters untervermietet, riskiert viel. Denn damit verletzt man als Mieter unter Umständen massiv seine Pflichten aus dem Mietverhältnis – mit entsprechenden Konsequenzen.

***Tipp!** Das gilt auch dann, wenn ein Anspruch auf Erlaubnis vorliegt, die Erlaubnis aber (noch) nicht erteilt wurde. Die Erlaubnis muss man abwarten – notfalls bis man sie eingeklagt hat!*

Was kann nun also passieren, wenn man ohne Erlaubnis untervermietet?

1. **Abmahnung und ggf. Klage auf Unterlassung** gem. § 541 BGB.
2. **Ordentliche Kündigung**, weil Mieter „seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt“ (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Hier kommt es im Einzelfall auch auf Motivation bzw. Gründe des Mieters für Untervermietung an.
3. **Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**, 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB, z. B. nach wiederholter unerlaubter Untervermietung.

Mietvertrag & Untermietvertrag: Möglichkeiten, Rechte und Pflichten, Haftung

Stellt sich zuletzt die Frage: Was kann man im Untermietvertrag regeln und wer ist wofür im Hauptmietvertrag und im Untermietvertrag verantwortlich?

Wichtige Punkte, die man im Untermietvertrag regeln kann und sollte, sind u. a.:

- Untermietvertrag befristet oder unbefristet?
- Miethöhe
- Mitnutzung der Gemeinschaftsräume bei Teilvermietung
- Betriebskosten: als Pauschale oder anteilig nach Abrechnung?
- Beteiligung an Renovierung
- Kautions

Wichtig ist aber sowohl für Untervermieter und Untermieter zu wissen: Zwischen Hauptvermieter und Untermieter besteht kein vertragliches Rechtsverhältnis, nur zwischen dem Hauptvermieter und dem Hauptmieter und dem Untervermieter und dem Untermieter! Für den Hauptmieter und zugleich Untervermieter ändert sich am Hauptmietverhältnis durch die Untervermietung nichts – auch wenn die ganze Wohnung vermietet wird.

***Achtung!** Im Gesetz ist ausdrücklich geregelt, dass der Hauptmieter auch für Verschulden des Untermieters haftet. Also Augen auf bei der Untermieter-Auswahl!*

Damit müssen sich Untermieter grundsätzlich an ihren Untervermieter wenden, z. B. wenn es um Mietmängel etc. geht. Nur in Ausnahmefällen ist es denkbar, dass Untermieter bestimmte gesetzliche Ansprüche gegen den Hauptvermieter haben (z. B. Verwendungsersatz etc.). Im Gegenzug kann es auch vorkommen, dass der Untermieter gesetzliche Ansprüche gegen den Hauptvermieter hat, z. B. wenn der Hauptvermieter Gegenstände des Untermieters beschädigt.

Eine wichtige Ausnahme gibt es aber doch, wenn es um das Thema Kündigung und Räumung geht: Der Hauptvermieter kann auch **direkt vom Untermieter die Räumung der Wohnung verlangen, wenn der Hauptmietvertrag ordentlich gekündigt wurde**. Muss der Hauptmieter räumen, gilt das ausdrücklich auch für den Untermieter. Soll zwangsgeräumt werden, muss aber auch ein Räumungstitel gegen den Untermieter vorhanden sein!

Sind noch Fragen zum Thema Untervermietung einer Mietwohnung offengeblieben? Oder brauchen Sie einen Fachanwalt für Mietrecht in einem Rechtsstreit mit Ihrem Vermieter wegen einer Untervermietung? Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de oder telefonisch unter 0221/1680 6560!

