

untermiete

info 06

Wer als Mieterin jemandem ein Zimmer oder die ganze Wohnung überlassen will, benötigt dafür nach § 540 BGB die Erlaubnis des Vermieters. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Vermieter verpflichtet, die Erlaubnis zu erteilen. Bei unbedachtem Vorgehen kann aber auch eine fristlose Kündigung die Folge sein. Deshalb wird empfohlen, sich rechtzeitig Klarheit über die rechtliche Situation zu verschaffen.

Erlaubnisbedürftig ist jede Überlassung der Wohnung oder eines Teils davon an andere Personen, ganz gleich ob dafür Untermiete verlangt wird oder nicht – mit folgenden Ausnahmen:

- Familienangehörige dürfen ohne Erlaubnis aufgenommen werden, wenn sie zum engsten Familienkreis gehören: Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, Kinder und Eltern. Bereits alle übrigen LebenspartnerInnen und Geschwister zählen nicht mehr zum engsten Familienkreis und ihre Aufnahme ist erlaubnispflichtig.



- Besuch darf beliebig oft empfangen und auch längere Zeit beherbergt werden, sofern kein Daueraufenthalt daraus wird. Im Einzelfall kann die Abgrenzung zur Untermiete schwierig sein. Die Wertung hängt nicht allein von der Dauer des Aufenthaltes ab. So besteht schon vom ersten Tag an ein Untermietverhältnis, wenn der „Besuch“ mit Sack und Pack einzieht. Andererseits kann je nach Anlass ein Besuch im Ausnahmefall auch mehrere Monate dauern.

WICHTIGER UNTERSCHIED: GANZE WOHNUNG ODER NUR EIN TEIL DAVON?

Es gibt unter keinen Umständen einen gesetzlichen Anspruch auf Untervermietung der ganzen Wohnung. Das gilt auch bei Überlassung an Ehepartner oder Kinder, selbst wenn die Mieterin die Wohnung bisher zusammen mit den betreffenden Personen bewohnt hat. Um eine Gesamtüberlassung der Wohnung handelt es sich auch immer, wenn die letzte Hauptmieterin aus einer Wohngemeinschaft auszieht.

Die ganze Wohnung kann nur dann anderen überlassen werden, wenn der Vermieter damit einverstanden ist; sein Einverständnis erzwingen kann man nicht.

ANSPRUCH AUF ERLAUBNIS ZUR UNTERVERMIETUNG

Es gibt Situationen, in denen der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung erteilen muss. Ein Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Es wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, also nur eines von mehreren Zim-

mern, oder die ganze Wohnung wird mit jemandem geteilt.

- Die Mieterin hat ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung. Der Bundesgerichtshof lässt hierfür alle vernünftigen Gründe wirtschaftlicher und persönlicher Natur gelten, sofern sie nur den Wunsch nach Untervermietung nachvollziehbar erscheinen lassen (s. nächste Seite).

- Das berechtigte Interesse ist erst **nach** Abschluss des Mietvertrages entstanden. Selbst wenn eine Mieterin ohne Untervermietung nicht in der Lage ist die Miete zu bezahlen, kann sie eine Untermieterlaubnis nicht erzwingen, wenn das schon bei Vertragsabschluss so war.

- Die Untervermietung muss für den Vermieter zumutbar sein. Praktisch kann der Vermieter die Erlaubnis nur in zwei Fällen mit dieser Begründung verweigern: Wenn die Wohnung überbelegt sein würde (Faustregel: maximal eine Person pro Zimmer) oder wenn die konkrete Untermieterin als unzumutbar gilt. Hierfür reicht es aber nicht, dass der Vermieter etwas gegen diese Person hat; es muss objektiv nachvollziehbare Gründe geben.

Beispiel: Die Untermieterin ist für ständige Lärmbelästigungen bekannt, oder sie hat einen Nachbarn oder den Vermieter schon einmal tätlich angegriffen.

- Bei Sozialwohnungen gilt zusätzlich § 21 WoBindG: Mehr als die Hälfte der Wohnfläche (Gemeinschaftsflächen zählen anteilig) darf nur untervermietet werden,

termiete 06

wenn die Untermieterin einen „§-5-Schein“ hat.

WANN LIEGT EIN

„BERECHTIGTES INTERESSE“ VOR?

Berechtigte Interessen liegen zum Beispiel in folgenden Fällen vor:

- Die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner soll mit in die Wohnung aufgenommen werden. Das gilt uneingeschränkt auch für gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften.
- Das Einkommen hat sich spürbar verschlechtert, z.B. durch Arbeitslosigkeit oder Aufnahme einer Ausbildung.
- Eine bisherige Mitbewohnerin zieht aus und die Mieterin möchte jemanden in die Wohnung aufnehmen, um sich weiterhin die Miete teilen zu können oder um die gewohnte gemeinschaftliche Wohnform weiterzuführen. Ob die ausziehende Person eine weitere Hauptmieterin ist oder eine Untermieterin, für die schon eine Untermieterlaubnis bestand, macht dabei keinen Unterschied.
- Ein alleinerziehender Elternteil möchte eine weitere Person aufnehmen, um das Kind oder die Kinder gemeinsam zu betreuen.
- Das Alleinleben ist nicht die richtige Wohnform und die Mieterin möchte deshalb künftig in Wohngemeinschaft mit anderen Personen wohnen. Objektiv überprüfbare Veränderungen in den äußeren Lebensumständen müssen hier dargelegt werden können. Diese Anforderungen sind umso strenger, je weniger Zeit seit dem Vertragsschluss vergangen ist. Als Ausweg für Wohnge-

meinschaften auf Wohnungssuche, die zunächst ein oder zwei Mieterinnen vorschieben, ist dies Argument daher wenig geeignet.

- Die Mieterin hält sich vorübergehend im Ausland oder einer anderen Stadt auf, z.B. studien- oder arbeitsbedingt. Zur Reduzierung der doppelten Mietbelastung soll ein Teil der Wohnung untervermietet werden. Die Rechtsprechung ist in diesen Fällen nicht einheitlich – manche Gerichte gehen bei ständiger Abwesenheit auch von einer Gesamtüberlassung der Wohnung aus. Wichtig ist, dass wirklich nur ein Teil der Wohnung überlassen wird und der andere Teil von der Untermieterin nicht mit genutzt wird. Bei einer Ein-Zimmer-Wohnung scheidet die Untervermietung von vornherein aus. Problematisch kann es je nach Gericht auch sein, wenn die Mieterin z.B. ein ganzes Jahr oder länger fort ist und nicht wenigstens ab und zu zurückkehrt und hierbei ihren verbliebenen Anteil an der Wohnung nutzt. Bitte lassen Sie sich in solchen Fällen beraten.

BEANTRAGUNG DER UNTERMETERLAEUBNIS

Der Anspruch auf Untermieterlaubnis besteht immer nur für eine bestimmte Person. Deshalb sollte die konkrete Person (Name, Geburtsdatum und Beruf) genannt werden, die einziehen soll. Außerdem sollte das Schreiben gleich die Gründe enthalten, warum untervermietet werden soll, damit der Vermieter das berechtigte Interesse erkennen kann. Für jede neue Untervermietung ist wieder eine neue Erlaubnis erforderlich, es sei denn, der Vermieter hat in der Vergangenheit eine generelle, personenunabhängige Untermieterlaubnis erteilt.

UNTERMIETZUSCHLAG

Speziell für Sozialwohnungen gilt: Der Vermieter darf einen Untermietzuschlag verlangen. Dieser ist aber gesetzlich festgelegt auf 2,50 €/Monat für eine Person und auf 5,00 €/Monat für zwei oder mehr Personen. Bei freifinanzierten Wohnungen dagegen hat der Vermieter nur dann einen Anspruch auf einen Untermietzuschlag, wenn ihm die Erlaubniserteilung sonst unzumutbar wäre. Es gibt eigentlich nur einen Fall, für den das zutrifft: Der Vermieter legt die Betriebskosten nicht um und wird durch den Mehrverbrauch z.B. für Wasser und Siel stärker belastet. Die Höhe des Untermietzuschlags ist gesetzlich nicht festgelegt; mehr als 10€ dürften nicht als angemessen anzusehen sein.

UNERLAUBTE UNTERVERMIETUNG UND FRISTLOSE KÜNDIGUNG

Eine Untervermietung, auf deren Genehmigung kein Anspruch besteht, kann zur fristlosen Kündigung durch den Vermieter führen. Voraussetzung ist allerdings, dass

der Vermieter die Mieterin vorher unter Setzung einer angemessenen Frist dazu auffordert, die Untervermietung zu beenden. Das Hamburger Landgericht geht davon aus, dass nicht gekündigt werden kann, wenn zwar eine ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht vorliegt/angefordert wurde, aber ein Recht zur Untervermietung bestehen würde. Es gibt jedoch andere Gerichte, die eine Kündigung in einem solchen Fall für zulässig halten. Daher in jedem Fall: die Untermieterlaubnis vorher beantragen!

RECHTE DER UNTERMIETERIN GEGENÜBER DEM VERMIETER

Im Verhältnis zum Hauptmieter gilt der gesetzliche Wohnraumkündigungsschutz. Gegenüber dem Vermieter hat die Untermieterin keinen Anspruch darauf, die Wohnung weiter zu bewohnen, wenn das Hauptmietverhältnis endet. Ebenso gibt es keinen Anspruch auf Übernahme des Hauptmietvertrages. Siehe dazu Info 19 „Rechte und Pflichten im Untermietverhältnis“.

SW 07/10

MUSTERBRIEF

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich möchte ab ein Zimmer meiner Wohnung an Herrn/Frau(Name, Geburtsdatum und Beruf) überlassen. Hierfür bitte ich um Ihre Erlaubnis. Mein Interesse an der Überlassung ergibt sich aus folgenden Gründen:

(Beispiel 1)

Mein bisheriger Mitbewohner, Herr ist ausgezogen, so dass sich meine Mietkosten erheblich erhöht haben. Ich möchte mir diese Kosten weiterhin teilen und auch die bisherige gemeinsame Wohnform beibehalten.

(Beispiel 2)

Bei Herrn handelt es sich um meinen Lebensgefährten. Ich möchte ihn in die Wohnung aufnehmen, weil wir in Zukunft zusammenleben wollen.

Ich bitte Sie, mir die Untermieterlaubnis (bis zum...) zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen Unterschrift