

Untervermietung von Wohnraum

Seit einigen Monaten gibt es vermehrt Anfragen in den Beratungen des Mietervereins Lübeck zum Thema Untervermietung, was zum Anlass genommen werden soll für einige grundlegende Anmerkungen.

Erlaubnis stets erforderlich

Ohne Erlaubnis des Vermieters darf ein Mieter seine Wohnung nicht weitervermieten. Hintergrund ist die Annahme, dass der Mieter den Mietgebrauch in erster Linie nur in eigener Person ausüben darf. Bei der notwendigen Zustimmung handelt es sich daher um eine Erlaubnis, den Eigengebrauch ausnahmsweise erweitern zu dürfen. Zu unterscheiden ist, ob die gesamte Wohnung oder nur ein Teil davon, beispielsweise ein Zimmer, weitervermietet werden soll.

Überlassung der gesamten Wohnung (§ 540 BGB)

Auf die Erteilung einer Erlaubnis zur Überlassung der gesamten Wohnung an einen Dritten hat ein Mieter keinen Anspruch. Insofern ist der Vermieter berechtigt, einen Untermieter, der die gesamte Wohnung anstelle des Mieters nutzen soll, abzulehnen. Einer Begründung für die Ablehnung bedarf es nicht. Der Mieter kann den Vermieter daher nicht mit Erfolg auf Erteilung seiner Erlaubnis für die gewünschte Weitervermietung verklagen, ist allerdings berechtigt, das Mietverhältnis in diesem Fall außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.

Überlassung eines Teils der Wohnung (§ 553 BGB)

Auf die Erteilung einer Erlaubnis zur Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Dritten hat ein Mieter hingegen unter be-



Thomas Klempau: Rechtsaukünfte zur Untermiete und im Zusammenhang mit Wohngemeinschaften werden zunehmend nachgefragt

stimmten Voraussetzungen einen Anspruch. Hierfür ist ein „berechtigtes Interesse“ notwendig, zu dem es eine Fülle an Rechtsprechung gibt. Dabei ist wichtig, dass auf Seiten des Mieters erst nach Abschluss seines eigenen Mietvertrages für ihn ein Bedürfnis an einer Untervermietung entstanden ist, wofür wirtschaftliche Interessen genügen können, beispielsweise um mit den Einnahmen aus der Untervermietung die eigenen Wohnkosten kompensieren zu wollen. Die Situation bei Vertragsabschluss muss sich aber von der späteren Situation deutlich unterscheiden.

Vorgehensweise

Ist auf Seiten des Mieters ein berechtigtes Interesse auf Überlassung eines Teils seiner Wohnung an einen Dritten vorhanden, kann er vom Vermieter die Erlaubnis für die gewünschte Untervermietung verlangen. Dafür muss er ihm den Namen des Untermieters und einige weitere personenbezogene Daten mitteilen. Denn einen Anspruch auf eine personenunabhängige Erlaubnis gibt es nicht. Angaben über die Einkommensverhältnis-

se des Untermieters muss der Mieter nicht machen. Der Vermieter darf seine Erlaubnis nur verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder wenn ihm aus anderen Gründen die Untervermietung nicht zuzumuten ist. Auch hierzu gibt es viele Beispiele in der Rechtsprechung, über die der Mieterverein gern berät.

Rechtsfolgen

Verweigert ein Vermieter zu Unrecht die Erlaubnis zur Untervermietung, kann er sich schadensersatzpflichtig machen. Nimmt hingegen ein Mieter eine Untervermietung vor, ohne hierauf einen Anspruch zu haben, darf ihm der Vermieter ordentlich oder sogar fristlos kündigen. In der Praxis stellt sich oft die Frage, wie ein Mieter reagieren soll, dem die erbetene Erlaubnis zu Unrecht vom Vermieter verweigert worden ist und der nun befürchtet, dass ihm sein Untermietinteressent abspringt, sofern er den Vermieter erst auf Zustimmung verklagt. Hierzu hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 74/10) ausgeführt, dass ein Mieter zwar seine vertraglichen Pflichten verletzt, wenn er ohne Erlaubnis untervermietet. Eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung des Vermieters wäre jedoch rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam, wenn er seinerseits zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und ihm aufgrund seiner Verweigerung selbst eine Vertragsverletzung zur Last fällt. Da es auch noch auf eine Würdigung der Umstände des Einzelfalls ankommt, ist es ratsam, für eine Klärung von Detailfragen

die Rechtsberatung des Mietervereins aufzusuchen.

Fazit und Anmerkungen

Soll die gesamte Wohnung untervermietet werden, ist das ohne Erlaubnis des Vermieters nicht zulässig, und es kann bei Zuwiderhandlung eine ordentliche oder sogar fristlose Kündigung drohen. Soll hingegen nur ein Teil der Wohnung untervermietet und der restliche Wohnraum weiterhin vom Hauptmieter genutzt werden, hat man grundsätzlich einen Anspruch auf Erteilung der dafür notwendigen Erlaubnis. Typische Fallvarianten aus den Beratungen sind Anfragen alleinstehender Personen, die mit eigenen Mieteinnahmen versuchen wollen, ansteigende Wohnkosten aufzufangen oder die infolge einer Trennung vom Partner die Wohnung finanziell halten möchten. Zugenommen haben auch Anfragen von Studierenden, die als gleichberechtigte Hauptmieter eine Wohngemeinschaft gründen oder ein Zimmer auf Basis einer Untermiete von einem anderen Studierenden anmieten möchten.

Besonders hervorzuheben ist ein Urteil des BGH aus dem Jahr 2014 (VIII ZR 349/13), wonach selbst bei einem mehrjährigen Auslandsaufenthalt des Hauptmieters grundsätzlich ein Anspruch gegen den Vermieter auf Erteilung seiner Erlaubnis zur Untervermietung besteht. Denn von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des Paragraphen 553 BGB ist nach Auffassung des BGH regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Hauptmieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Dafür genügt es, wenn er ein Zimmer zurückbehält, um dort Einrichtungsgegenstände zu lagern oder um es gelegentlich zu Übernachtungszwecken zu nutzen. ■