

Führung / Kommunikation

# Untervermietung – Was darf der Mieter?

## Was darf der Vermieter? 10 Urteile erklären die Regeln

Es gibt verschiedene Gründe, warum sich jemand dazu entscheiden kann, ein von ihm angemietetes Objekt unterzuvermieten. Bei manchen dürfte das Geld eine Rolle spielen, das der Untermieter zu den monatlichen Zahlungen beitragen kann. Anderen sind vielleicht Haus bzw. Wohnung zu groß für die alleinige Nutzung oder sie sehnen sich nach Gesellschaft. In jedem Falle gilt: Der Eigentümer hat dabei ein Wort mitzureden und muss wenigstens darüber informiert werden. Manchmal hat er sogar einen Anspruch auf Extra-Zahlungen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte zusammengefasst, die sich mit den Rechten und Pflichten der Untervermieter auseinandersetzen.



### Urteile im Detail

#### Zu teuer?

Der Eigentümer einer Wohnung kann die Untervermietung nicht mit dem Argument unterbinden, die Mieterin solle sich doch eine andere, preiswertere Immobilie suchen. Eine Frau hatte sich nach dem Auszug ihrer Söhne dazu entschlossen, einen Untermieter bei sich aufzunehmen, woraufhin der Eigentümer ihr den Umzug nahelegte. Das **Amtsgericht** und das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 202/17)** gestatteten der Frau jedoch unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen (Information des Vermieters, grundlegende Angaben zur aufgenommenen Person) die Untervermietung.

#### Finanziell nicht nötig

Es ist ein ausreichendes Argument für eine Untervermietung, wenn eine Mieterin sich damit zum Beispiel nach dem Auszug eines Mitbewohners eine finanzielle Entlastung verschaffen will. Dazu ist es nicht notwendig, dass die Betroffene zwingend auf

diese Einnahmen angewiesen ist. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 277/16)** entschied, die Ablehnung der Untervermietung durch den Eigentümer mit der Begründung, die Mieterin habe es gar nicht nötig gehabt, sei nicht angemessen gewesen.

## Mietgewinn teilen

Muss es der Vermieter eigentlich auch hinnehmen, wenn eine komplette (Ein-Zimmer)-Wohnung untervermietet werden soll? Eine Berlinerin beabsichtigte das, weil sie selbst für längere Zeit auf einem Kreuzfahrtschiff arbeiten wollte und ihre Wohnung in dieser Zeit nicht benötigte. Sie hätte mit der beabsichtigten Untervermietung einen Gewinn von mehr als 50 Prozent gemacht. Der Eigentümer forderte einen Anteil davon. Als ihm der verweigert wurde, verweigerte er die Untervermietung. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 64 T 65/19)** gab ihm darin Recht.

## Ausgezogen und untervermietet?

Wenn ein Mieter seine Wohnung dauerhaft und endgültig verlassen und diese nahen Familienangehörigen (dem Sohn und dessen Familie) überlassen hat, dann liegt ein Fall von genehmigungspflichtiger Untervermietung vor. Als der Vermieter, der nicht gefragt worden war, von dieser Angelegenheit erfuhr, kündigte er das Mietverhältnis ordentlich. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 16/18)** zeigte Verständnis für diese Reaktion. Der ursprüngliche Mieter habe schuldhaft und nicht unerheblich gegen seine Pflichten verstoßen, indem er die Wohnung ohne Erlaubnis weitergegeben habe.

## Einkommen zählt nicht

Ein Vermieter darf seine Erlaubnis zur Untervermietung nicht davon abhängig machen, dass der Mieter eine umfassende Dokumentation seiner Einkommensverhältnisse vorlegt. So hatte ein Eigentümer die aktuellen und vollständigen Leistungsbescheide des Jobcenters gefordert, ehe er seine Zustimmung erteilen wollte. Dem **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 66 S 275/17)** ging das zu weit. Es sei ausreichend, so hieß es im Urteil, wenn der Hauptmieter über den Anlass und die betreffende Person informiere. Hier ging es um die Untervermietung eines Zimmers in einer Drei-Zimmer-Wohnung.

## Mietzuschlag

Selbst wenn durch eine Untervermietung die Gesamtzahl der Bewohner einer Wohnung steigt, rechtfertigt das noch nicht automatisch einen Mietzuschlag. Das musste eine Eigentümerin erfahren, die sich auf eine bereits im Mietvertrag erwähnte Erhöhung um 26 Euro pro Monat berief. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 64 S 104/18)** sprach davon, es gebe keine Hinweise auf eine unzumutbare und übermäßige Belastung der Vermieterin durch die Aufnahme einer weiteren Person. Eine nennenswerte Gewinnerzielungsabsicht des Hauptmieters liege offenkundig nicht vor.

## Mietzuschlag 2

Unter bestimmten Umständen kann der Vermieter für die Untervermietererlaubnis einen Mietzuschlag von fünf bis 30 Euro und Monat verlangen. Das gilt vor allem dann, wenn sich der Betriebsaufwand oder die Gefahren und Risiken für den Eigentümer erhöhen. Wird die Wohnung von mehr Personen genutzt, als das ursprünglich vereinbart gewesen war, könnte das ein Hinweis auf einen solchen Mehraufwand sein. Ein Anteil von 20 Prozent des Untermietzinses sei allerdings nicht angemessen, befand das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 66 S 29/18)**, stattdessen komme der pauschale Zuschlag in Frage.

## Geht der Widerruf

Eine einmal erteilte Erlaubnis zur Untervermietung kann aus wichtigen Gründen widerrufen werden. In einem Streitfall in der deutschen Hauptstadt ging es darum, dass die eigentlichen Mieter seit 17 Jahren ihren Lebensmittelpunkt nicht mehr in der gemieteten Wohnung hatten und auch kein Wille zur Rückkehr in diese Immobilie bestand. Angesichts der fortgesetzten Untervermietung legte der Eigentümer schließlich Widerspruch ein. Tatsächlich sei ihm diese Lösung nicht mehr zuzumuten, stellte das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 285/16)** fest. Die Erlaubnis konnte dementsprechend widerrufen werden.

## Polizeiliche Meldepflicht

Unabhängig von den genauen Bestimmungen des Mietrechts ist es unbedingt nötig, dass der Untermieter/die Untermieterin den polizeilichen Meldepflichten nachkommt. Der Eigentümer einer Wohnung hatte seine Erlaubnis genau davon abhängig gemacht. Er forderte einen Nachweis für die Registrierung beim Einwohnermeldeamt. Doch nichts geschah, woraufhin das **Amtsgericht Tempelhof (Aktenzeichen 7 C 161/15)** entschied, der Eigentümer müsse die Untervermietung nicht dulden.

## Untervermietung in WG

Ist eine Wohnung an mehrere Menschen vermietet, dann kann nicht einer von ihnen im Alleingang beim Eigentümer ein Untermietverhältnis beantragen. Die Mieter müssen das laut **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 172/16)** gemeinschaftlich entscheiden. Selbst wenn einige von ihnen die Wohnung aktuell gar nicht mehr nutzen, ist es dennoch notwendig, sie an der Entscheidung zu beteiligen.

Dr. Ivonn Kappel

Planungssicherheit für Ihr  
Wohnungsunternehmen?

**Machen Sie mit!**

**Hier geht's zur Pestel-Online-Befragung**

