

Untervermietung: Wenn Ihr Mieter selbst Vermieter werden möchte

INHALT

I. Untervermietung ist nicht gleich Untervermietung	50 (3)
II. Was Untervermietung ist, was nicht	50 (3)
1. Wenn es Ihrem Mieter nicht um Mieteinnahmen geht	50 (3)
2. Wann es sich um eine echte Untervermietung handelt	50 (5)
III. Was tun, wenn Sie um Erlaubnis zur Untervermietung gebeten werden?	50 (6)
1. Wenn es um die ganze Wohnung geht	50 (6)
2. Wenn es um einzelne Räume geht	50 (9)
3. Ob Sie ablehnen oder zustimmen, will gut überlegt sein	50 (12)
4. Zustimmung gegen Mieterhöhung erlaubt	50 (15)
IV. Wann Sie eine Untermieterlaubnis widerrufen dürfen	50 (16)
V. Was tun, wenn Ihr Mieter ohne Ihre Erlaubnis untervermietet?	50 (17)
1. Fristlose Kündigung nach erfolgloser Abmahnung	50 (17)
2. Sie kündigen fristgerecht	50 (19)

Mehr Infos dazu:**– im Beitrag:**

- 3 / 10 »Was Ihr Mieter darf und was nicht«
- 6 / 40 »Wenn Ihr Mieter Probleme macht:
Mit der fristgemäßen Kündigung auf Nummer sicher gehen«
- 6 / 55 »Wenn Ihr Mieter frühzeitig aus dem Vertrag aussteigen will«
- 8 / A 20 »Abmahnungen wegen Vertragsverstößen«
- 8 / A 40 »Aufnahme von anderen Personen«
- 8 / B 30 »Besuch des Mieters«

I. Untervermietung ist nicht gleich Untervermietung

Es gibt unterschiedliche Gründe, warum ein Mieter seine Wohnung ganz oder teilweise anderen Personen überlassen möchte, mit denen Sie keinen Vertrag geschlossen haben.

BEISPIEL

- ◆ Der eine Mieter ist für einen überschaubaren Zeitraum außer Landes und möchte seine Wohnung aus Kosten- und aus Sicherheitsgründen nicht leer stehen lassen.
- ◆ Der andere ist auf Zusatzeinnahmen angewiesen und möchte durch eine zeitweilige Vermietung der Wohnung seine leere Kasse aufbessern. Typischer Fall: die wochenweise Vermietung an Feriengäste.
- ◆ Der dritte möchte nur ein Zimmer untervermieten, um in der Wohnung nicht so allein zu sein und/ oder sich eine zu groß gewordene Wohnung weiterhin leisten zu können.

Auf jeden Fall muss sich Ihr Mieter bei Ihnen eine **Untermieterlaubnis** einholen. Geht es um die ganze Wohnung, dürfen Sie die Erlaubnis verweigern. Schließlich ist es Ihr gutes Recht, sich die Mieter auszusuchen.

Anders sieht es aus, wenn nur ein Teil der Wohnung untervermietet werden soll und der Hauptmieter in der Wohnung bleibt. In diesem Fall dürfen Sie ihm die Erlaubnis nicht ohne Weiteres verweigern.

Lassen Sie sich also von Ihrem Mieter nicht weismachen, er habe in jedem Fall einen Anspruch auf Untervermietung! Informieren Sie sich über die Unterschiede und lassen Sie es hier nicht zu einer Verwechslung kommen. Erst recht sollten Sie die Aufnahme von Angehörigen in die Wohnung nicht mit einer Untervermietung verwechseln. Hier gelten andere Regeln.

II. Was Untervermietung ist, was nicht

1. Wenn es Ihrem Mieter nicht um Mieteinnahmen geht

Wer den Mieter nur besucht, ist kein Untermieter, selbst wenn er sich dauerhaft einnistet und sich an den Wohnkosten in irgendeiner Form beteiligt. Dennoch brauchen Sie als Vermieter eine längere Aufnahme von Be-

suchen nur begrenzt zu akzeptieren. Schließlich haben Sie die Wohnung nur an die Personen aus dem Mietvertrag vermietet. So gibt es zwar keine zeitlichen Obergrenzen, aber gewisse Richtwerte. **Drei Monate** sollten allerdings nicht überschritten werden. Andernfalls liegt eine unbefugte Gebrauchsüberlassung vor.

Aber: Es liegt keine unbefugte Gebrauchsüberlassung der Wohnung vor, wenn ein Mieter lediglich drei Monate im Jahr die Wohnung selbst bewohnt und den Rest der Zeit die Wohnung einer nahen Verwandten zur Nutzung überlässt.

Generell braucht der Mieter für die **Aufnahme von nächsten Familienangehörigen**, von zum Haushalt gehörenden Bediensteten und von Personen, die seine Pflege benötigen, grundsätzlich **keine Erlaubnis**. Deshalb darf der Mieter zum Beispiel seinen Ehepartner, seine ehelichen oder nicht ehelichen Kinder (auch erwachsene) ungefragt aufnehmen. In allen Fällen darf es aber nicht zur **Überbelegung** kommen.

BEISPIEL

Eine Überbelegung, die zur Kündigung berechtigt, liegt vor, wenn eine vierköpfige Familie auf 25,88 m² (1 Wohnraum, 1 Küche) lebt (AG München, Urteil vom 29. 4. 2015, 415 C 3152/15).

Zudem dürfen **nicht alle vermeintlichen Angehörigen** ohne Ihre ausdrückliche Genehmigung in die Wohnung dauerhaft aufgenommen werden (BGH, Urteil vom 5. 11. 2003, VIII ZR 371/02, WM 2003 S. 688). Dazu zählen:

- ◆ nichteheliche Lebenspartner
- ◆ Geschwister
- ◆ verschwägte Personen wie Schwager/Schwägerin oder die Schwiegereltern.

Diese Personen dürfen nur bleiben, wenn der Mieter ein »berechtigtes Interesse« an deren Bleiben nachweisen kann und Sie nichts Ernsthaftes gegen den neuen Mitbewohner einzuwenden haben.

BEISPIEL

- ◆ Die frisch verwitwete Mieterin holt ihren ebenfalls seit einiger Zeit verwitweten Bruder zu sich in die Wohnung, um nicht so einsam zu sein. Der Mann ist ruhig und unauffällig. In diesem Fall können Sie die Genehmigung nicht verweigern.
- ◆ Kommt es durch die Aufnahme zu einer Überbelegung, dürfen Sie die Zustimmung verweigern.

Wichtig: Zieht der Ehemann aus, obwohl er allein der Vertragsmieter ist, und überlässt er die Wohnung seiner Ehefrau, darf diese bleiben, solange es sich bei der Wohnung um eine Ehwohnung handelt. Erst wenn der Ehegatte, der die Wohnung verlassen hat, diese endgültig aufgibt, verliert sie ihren Charakter als Ehwohnung (BGH, Urteil vom 12.6.2013, XII ZR 143/11, NZM 2013 S. 786). Auf Ihre Zustimmung kommt es während dieser Zeit nicht an.

UNSER VERMIETERTIPP

Alles **Wichtig dazu** erfahren Sie im Beitrag »Gäste, Familien, Untermieter: Wer beim Mieter wohnen darf« (→ Gruppe 8a/40).

2. Wann es sich um eine echte Untervermietung handelt

Von einer Untervermietung spricht man, wenn der Mieter einem Dritten, der nicht unter den im obigen Abschnitt I 1 genannten Personenkreis fällt, seine Wohnung **ganz oder teilweise gegen Geld überlässt** (sog. »Gebrauchsüberlassung«).

Hierzu regelt § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ausdrücklich:

»Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten.«

Kein Fall von Untervermietung ist dagegen die **Wohnraumüberlassung an Angehörige**, die berechtigterweise **schon in der Wohnung** leben, wenn der Mieter selbst auszieht (AG Wedding, Urteil vom 10.2.2015, 11 C 271/14, GE 2015 S. 456).

Im entschiedenen Fall verglich das Gericht die Situation mit dem Versterben des Mieters. Hier werde das Mietverhältnis mit dem in der Wohnung lebenden Kind nach § 563 Abs. 2 BGB fortgesetzt, ohne dass der Vermieter widersprechen könne.

Wichtig: Anders sieht es aus, wenn der Mieter auszieht und die Wohnung an Familienangehörige oder Lebenspartner überlässt, die vorher **nicht** in der Wohnung gelebt haben. Nach § 553 BGB besteht ein Anspruch nur für die Überlassung eines Teils des Wohnraums, wenn die unten stehenden Voraussetzungen gegeben sind (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 26. 1. 2017, 21 C 55/16).

III. Was tun, wenn Sie um Erlaubnis zur Untervermietung gebeten werden?

1. Wenn es um die ganze Wohnung geht

■ Zustimmung, nur wenn Sie wollen

Eine Gebrauchsüberlassung der ganzen Wohnung an Dritte bedarf Ihrer Erlaubnis. Ohne diese stellt die Vermietung einen **Vertragsbruch** dar, der Sie zur sofortigen Kündigung berechtigt. Die Entscheidung über die Gebrauchsüberlassung an Dritte liegt allein bei Ihnen.

Dazu muss der Mieter seinen Wunsch ausdrücklich an Sie herantragen. Eine mündliche Anfrage reicht aber.

Die Zustimmung können Sie generell oder für den Einzelfall erteilen. Eine schriftliche Erklärung ist nicht erforderlich, ist aber aus Beweisgründen grundsätzlich zu empfehlen.

Ist sie für den Einzelfall erteilt, was in der Regel der Fall sein wird, muss der Mieter erneut anfragen, wenn er ein weiteres Mal untervermieten will. Die Genehmigung ist quasi erloschen. Selbstverständlich können Sie die **Erlaubnis auch befristet** aussprechen. Dann muss der Mieter dafür sorgen, dass der Untermieter zum Fristende auszieht.

Selbst eine auf **kurze befristete Zeiträume** erteilte Erlaubnis zur Untervermietung einer Mietwohnung während beruflicher Auslandsaufenthalte des Mieters (höchstens dreimal jährlich) ermächtigt nicht zur dauerhaften, auf Jahre angelegten Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung an Dritte (LG München I, Urteil vom 27.1.2016, 14 S 11701/15, ZMR 2016 S. 451).

Wichtig: Die Genehmigung begründet **keine direkten Ansprüche gegen den Untermieter**. Sie haben in ihm keinen zweiten Mietschuldner.

■ Kündigungsfalle erkennen

Tritt Ihr Mieter mit der Bitte an Sie heran, ihm die angestrebte Untervermietung zu erlauben, sollten Sie in jedem Fall zunächst einmal auf der Hut sein. Denn zu dem Zeitpunkt wissen Sie meist noch nicht sicher, was Ihr Mieter wirklich bezweckt.

BEISPIEL

- ◆ Ihr Mieter möchte in den nächsten Monaten in seine kürzlich erworbene Eigentumswohnung ziehen. Da er aber wegen des vertraglich vereinbarten Kündigungsverzichts noch nicht ordnungsgemäß kündigen kann, möchte er die gesamte Wohnung einem Untermieter überlassen.
- ◆ Ihr Mieter, der wegen des vertraglichen Kündigungsausschlusses nicht von sich aus kündigen kann, hofft darauf, dass Sie die Erlaubnis zur Untervermietung ablehnen, damit er sein Sonderkündigungsrecht ausüben und somit kurzfristig kündigen kann.

Möchte Ihr Mieter wie im erstgenannten Beispiel lange vor Mietende ausziehen und die gesamte Wohnung deshalb untervermieten, sollten Sie § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB beachten. Der sagt nämlich:

»Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.«

Wenn Sie in diesem Fall vorschnell ablehnen, die erbetene Erlaubnis zu erteilen, wird Ihr Mieter höchstwahrscheinlich von diesem **Sonderkündigungsrecht** Gebrauch machen und mit dreimonatiger Kündigungsfrist kündigen.

UNSER VERMIETERTIPP

Lassen Sie sich den potenziellen Untermieter vorstellen, damit Sie sich einen Eindruck von ihm verschaffen können. Stellt sich nämlich heraus, dass gar kein Untermieter vorhanden ist oder das Nutzungsinteresse des potenziellen Untermiters nur vorgetäuscht ist, entfällt das Sonderkündigungsrecht (BGH, Urteil vom 11. 11. 2009, VIII ZR 294/08, GE 2010 S. 120).

Das entfällt auch, wenn die ins Auge gefasste Untermietfamilie erheblich größer ist als die bisherige. Dann dürfen Sie die Genehmigung der Untervermietung verweigern, ohne dass der Hauptmieter kündigen darf (LG Coburg, Urteil vom 2. 4. 2002, 32 S 91/01).

Diese Empfehlung sollten Sie sogar beherzigen, wenn Ihr Mieter gar nicht untervermieten, sondern Sie lediglich in eine »**Kündigungsfalle**« locken will. Diese Vorgehensweise hat sich unter Mietern herumgesprochen, die vorzeitig aus dem Mietvertrag aussteigen wollen.

UNSER VERMIETERTIPP

Informieren Sie sich in dieser Situation am besten auch anhand des Beitrages »Wenn Ihr Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen will« (Gruppe 6/55).

Kann er Ihnen dann aber doch einen **Untermietinteressenten** präsentieren, der die Wohnung ernsthaft übernehmen möchte, müssen Sie sich entscheiden:

- ◆ Sie erlauben Ihrem Mieter, die gesamte Wohnung weiterzuvermieten. **Vertragspartner** bleibt dann **weiterhin Ihr Mieter**, da Sie als Vermieter keinerlei Rechtsbeziehungen zu seinem Untermieter haben.
- ◆ Sie verweigern die Erlaubnis zur Untervermietung, weil Ihnen die vom Mieter angebotene »Untermietkonstruktion« in der tatsächlichen Handhabung als zu kompliziert erscheint. Stattdessen stellen Sie sich darauf ein, sich selbst um die Weitervermietung zu kümmern, sobald Ihr Mieter mittels Sonderkündigungsrecht das Mietverhältnis beendet hat.

■ Sonderfall: Vermietung der Wohnung an Touristen

Vor allem in Großstädten und beliebten Touristenorten kann man beobachten, dass Mieter ihre Wohnungen Touristen als **Ferienwohnung** anbieten und vermieten. Meist geschieht dies klammheimlich, zumal hier teilweise einträgliche Geschäfte gemacht werden.

Das brauchen Sie nicht zu akzeptieren, selbst wenn Sie eine Untermiet-erlaubnis erteilt haben. Eine Überlassung der Wohnung an **Feriengäste** ist davon nicht erfasst (BGH, Urteil vom 8. 1. 2014, VIII ZR 20/13, NZM 2014 S.158).

UNSER VERMIETERTIPP

Die regelmäßige Vermietung kann erheblichen Lärm ins Haus bringen. Schließlich sind Touristen oft in Freizeit- und Partystimmung. Mitbewohner, die sich gestört fühlen, sind grundsätzlich berechtigt, deswegen die Miete zu mindern (LG Berlin, Urteil vom 6. 10. 2016, 67 S 203/16, WM 2016 S. 734).

Die Genehmigung einer Vermietung an Touristen will daher gut überlegt sein. Außerdem besteht die Gefahr, dass eine Untervermietung an Touristen gegen ein örtliches Zweckentfremdungsverbot verstößt.

2. Wenn es um einzelne Räume geht

■ Zustimmungspflicht nur bei »berechtigtem Interesse«

Spätestens dann, wenn Ihr Mieter mit der Bitte um Untervermietungs-erlaubnis an Sie herantritt, sollten Sie sich mit § 553 BGB auseinandersetzen. In Abs. 1 dieser Vorschrift heißt es:

»Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen.«

Von der Rechtsprechung anerkanntes Interesse ist gegeben, wenn Folgendes vorliegt:

► Persönliches Interesse

- ◆ Der Mieter möchte eine weitere Person (gleich welchen Geschlechts) bei sich aufnehmen, um mit dieser eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft zu bilden. Gleiches gilt, wenn ein Ehepaar mit einem Dritten eine Wohngemeinschaft bilden will.
- ◆ Ein Mieter mit Kind möchte einen Untermieter mit Kind aufnehmen, damit die Kinder gemeinsam erzogen werden können.
- ◆ Der Mieter möchte einen Verwandten aufnehmen, um diesem bei der Lösung seiner familiären Probleme zu helfen.
- ◆ Der Mieter möchte seine in Wohnungsnot geratene Schwester aufnehmen.
- ◆ Ein älterer Mieter hat Angst vor Vereinsamung.
- ◆ Der Mieter möchte nach dem Auszug seiner Ehefrau einen Untermieter aufnehmen, um den Schwierigkeiten des Alleinlebens zu begegnen.
- ◆ Ein Ehepartner aus einer noch bestehenden, aber zerrütteten Ehe möchte eine Person des anderen Geschlechts mit ihren Kindern in der Ehwohnung aufnehmen.
- ◆ Der Untermieter soll bei der Betreuung des Kleinkindes des Mieters helfen.

► Wirtschaftliches Interesse

- ◆ Der Mieter möchte seine Berufstätigkeit einschränken und benötigt hierfür den finanziellen Ausgleich in Form des Untermietzinses.
- ◆ Eine Frau bleibt nach der Scheidung in der Wohnung zurück, ist aber wegen ausgefallener Unterhaltsleistungen nicht in der Lage, die volle Miethöhe allein zu tragen.
- ◆ Ein arbeitslos gewordener Mieter möchte zur Kosteneinsparung untervermieten.
- ◆ Nach Auszug eines Wohngemeinschaftsmitgliedes möchten die übrigen Wohngemeinschafter ein neues Mitglied aufnehmen, um sich wirtschaftlich zu entlasten.
- ◆ Dasselbe gilt bei Auflösung einer eheähnlichen Gemeinschaft oder bei Auszug eines von mehreren Mietern.

► Sonstiges Interesse

Auch andere als persönliche oder wirtschaftliche Gründe können einen Anspruch auf die Erlaubnis zur Untervermietung begründen. So hat beispielsweise das Landgericht Lüneburg ein berechtigtes Interesse des Mieters bejaht, weil dieser häufig abwesend ist und einen Untermieter aufnehmen möchte, um das Einbruchrisiko zu vermindern.

Teilweise wird in der Rechtsliteratur die Meinung vertreten, dass sogar rein **humanitäre Interessen** ausreichen. So beispielsweise, wenn der Mieter Personen aus Kriegsgebieten oder radioaktiv verseuchten Gebieten aufnehmen möchte.

Möchte der Mieter dagegen untervermieten, um ein **ausschließlich öffentliches Interesse** (z.B. durch die Aufnahme von Studenten) zu unterstützen, reicht dies nicht aus.

■ Das »berechtigte Interesse« muss nach Vertragsabschluss entstanden sein

Macht Ihr Mieter berechtigte Interessen an einer Untervermietung geltend, kann er sich nicht auf solche Umstände berufen, die bereits bei Vertragsabschluss vorlagen.

UNSER VERMIETERTIPP

Verlangen Sie von Ihrem Mieter, dass er konkrete und nachprüfbare Tatsachen vorträgt, aus denen Sie schließen können, dass ein Interesse an einer Untervermietung erst **nach** Vertragsabschluss entstanden ist. Erforderlich ist, dass man die Situation bei Vertragsabschluss deutlich von der späteren Situation unterscheiden kann.

Wichtig: Wenn Sie dem Mieter schon von Anfang an das Recht auf Untervermietung vertraglich zugestanden haben, braucht er kein berechtigtes Interesse mehr nachzuweisen (BGH, Urteil vom 2. 2. 2011, VIII ZR 74/10, NZM 2011 S. 275). Hier scheitert die Untervermietung allenfalls an der Person des Untermieters (vgl. Abschn. III 3).

■ Mieter darf seinen Lebensmittelpunkt woanders haben

Die Erlaubnis zur Untervermietung setzt nicht voraus, dass der Mieter in der Wohnung seinen **Lebensmittelpunkt** hat (BGH, Urteil vom 23. 11. 2005, VIII ZR 4/05, NZM 2006 S. 220).

Im entschiedenen Fall lebte und arbeitete eine Mieterin in einer anderen Stadt, wollte aber ihre Wohnung nicht aufgeben. Dass sie einen anderen Lebensmittelpunkt hatte, steht dem Anspruch einer Untermieterlaubnis nicht entgegen.

Eine Untervermietungserlaubnis kommt auch nicht in Betracht, wenn der Mieter zum Beispiel seine Wohnräume einem Dritten überlassen und **lediglich einen Kellerraum oder eine mitvermietete Garage weiterhin selbst nutzen** will, um dort Möbel oder Einrichtungsgegenstände aufzubewahren.

3. Ob Sie ablehnen oder zustimmen, will gut überlegt sein

Die Bitte Ihres Mieters um Erlaubnis zur Untervermietung sollten Sie in jedem Fall ernsthaft prüfen. Ansonsten riskieren Sie, dass Sie sich **schadensersatzpflichtig** machen. Das gilt allerdings nur für die Teilvermietung (BGH, Urteil vom 11. 6. 2014, VIII ZR 349/13, NZM 2014 S. 631).

BEISPIEL

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter seinem Mieter pflichtwidrig die Untervermietung eines Teils der Wohnung für den Zeitraum, in dem sich der Mieter aus beruflichen Gründen mehrere Jahre im Ausland aufhielt, untersagt. Im Ergebnis war der Vermieter schadensersatzpflichtig in Höhe des dadurch entstandenen Mietausfalls.

Wichtig: Hat Ihr Mieter Sie nur allgemein um die Erlaubnis zur Untervermietung gebeten und die Person des Untermieters namentlich **nicht benannt**, schadet es nicht, wenn Sie darauf nicht reagieren. Denn hierzu sind Sie nur verpflichtet, wenn der Mieter Ihnen einen **konkreten Untermietinteressenten benannt** hat (OLG Koblenz, Beschluss vom 30. 4. 2001, 4 W-RE 525/00, WM 2001 S. 272).

■ Wann Sie ein Vetorecht gegen den Untermieter haben

Gleich, ob Ihr Mieter die Wohnung ganz oder nur zum Teil untervermieten will, dürfen Sie unter Umständen die Erlaubnis verweigern. Nach § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB ist dies der Fall, »wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann«.

Damit Sie sich über die Person des potenziellen Untermieters ein Bild machen können, dürfen Sie vom Mieter verlangen, dass er Ihnen hierzu folgende Daten mitteilt:

- ◆ Name des Untermieters,
- ◆ dessen Anschrift,
- ◆ das Geburtsdatum,
- ◆ dessen Beruf.

Darüber hinaus können Sie eine **Bonitätsauskunft** verlangen. Stellt sich dabei heraus, dass er nicht solvent genug ist, ist es Ihr gutes Recht, ihn abzulehnen (LG Berlin, Urteil vom 23. 3. 2016, 65 S 314/15).

Auch sonstige Versagungsgründe, die in der **Person des Untermieters** liegen, sind anerkannt. Zum Beispiel Störung des Hausfriedens.

BEISPIEL

Der potenzielle Untermieter ist ein stadtbekannter Randalierer.

Als weiterer Ablehnungsgrund kommt eine mögliche **Überbelegung** der Wohnung in Betracht. Ob eine solche vorliegt, lässt sich leider nicht anhand allgemeingültiger Kriterien feststellen. Erkundigen Sie sich beispielsweise bei Ihrer Gemeinde, ob für Ihr Bundesland ein **Wohnungsaufsichtsgesetz** erlassen worden ist, an dem Sie sich entsprechend orientieren können.

Auch **sonstige Gründe** können dazu führen, dass Sie den Untermieter nicht zu akzeptieren brauchen. Verletzt beispielsweise ein potenzieller Untermie-

ter seine **polizeiliche Meldepflicht**, so kann dies die Versagung der Untermieterlaubnis rechtfertigen (AG Berlin-Tempelhof/Kreuzberg, Urteil vom 29. 8. 2016, 7 C 161/15, IMR 2017 S. 98).

BEISPIEL

Im entschiedenen Fall wollte ein Mieter einen Teil seiner Wohnung an zwei Personen untervermieten. Die Vermieter machten ihre Erlaubnis davon abhängig, dass die beiden Personen sich beim Einwohnermeldeamt anmelden und dies nachgewiesen wird. Da dies nicht geschah, verweigerten die Vermieter die Untermieterlaubnis. Zu Recht!

■ Bis wann Sie sich entscheiden müssen

Hat Ihr Mieter alle Voraussetzungen für seine Untervermietungsanfrage erfüllt, müssen Sie als Vermieter **innerhalb angemessener Frist** reagieren. Wie viel Zeit Sie sich dafür nehmen können, ist gesetzlich nicht geregelt.

UNSER VERMIETERTIPP

Reagieren Sie auf eine Untervermietungsanfrage Ihres Mieters möglichst zügig. Vermeiden Sie dabei Formulierungen, die als generelle Ablehnung verstanden werden und das Sonderkündigungsrecht des Mieters (vgl. Abschn. I1) auslösen könnten. Und bitten Sie Ihren Mieter am besten um nähere Auskünfte zu dem genannten Untermietinteressenten.

Hat Ihr Mieter die Person des potenziellen Untermieters namentlich nicht genannt, schadet es dagegen nicht, wenn Sie gar nicht reagieren.

■ Beachten Sie auch hier das Sonderkündigungsrecht des Mieters

Ähnlich wie bei der Ablehnung der Untermieterlaubnis für die ganze Wohnung kann sich der Mieter auch in dieser Situation Ihre Verweigerung zunutze machen, wenn er vorzeitig aus einem Zeitmietvertrag aussteigen will. Denn auch hier entsteht ein **Sonderkündigungsrecht**, das dem Mieter erlaubt, mit einer Frist von drei Monaten den Vertrag vorzeitig zu beenden (vgl. Abschn. III.1).

BEISPIEL

Ihr Mieter hat einen Zeitmietvertrag mit Ihnen über drei Jahre geschlossen. Nach einem Jahr wird er arbeitslos und möchte ein Zimmer der Wohnung an einen Studenten untervermieten. Sie lehnen das ab. Ihr Mieter könnte sich dem zwar widersetzen und trotzdem untervermieten, weil er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat. Will er sich aber nicht auf eine Auseinandersetzung deswegen mit Ihnen einlassen, hat er das Recht, über sein Sonderkündigungsrecht nach § 540 Abs.1 Satz 2 BGB vorzeitig aus dem Vertrag auszusteigen.

Achtung: Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung wie im Beispiel beschrieben und bestehen gegen den vorgeschlagenen Mitbewohner keine Bedenken, darf er unter Umständen den **Vertrag sogar fristlos kündigen**, weil Sie ihn am vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung hindern.

4. Zustimmung gegen Mieterhöhung erlaubt

Als Vermieter dürfen Sie Ihre Erlaubnis zu einer Untermiete von einem Mietzuschlag abhängig machen.

BEISPIEL

Die Eheleute, die beide Mieter sind, trennen sich. Nachdem der Ehemann ausgezogen ist, möchte die Ehefrau gern an **zwei** Personen untervermieten. Der Vermieter erklärt sich mit der Untervermietung an **eine** weitere Person einverstanden. Für den Fall, dass zwei Personen einziehen sollen, macht er seine Genehmigung von einer Mieterhöhung abhängig.

Der Zuschlag darf in der Regel **20 % des Untermietzinses** betragen und kann auf bis zu 25 % erhöht werden, wenn selbst durch den Untermietzuschlag die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht wird (LG Berlin, Beschluss vom 7.7.2016, 18 T 65/16). Deshalb haben Sie auch das Recht zu erfahren, wie hoch die Miete ist, die Ihr Mieter seinem Untermieter abverlangt.

IV. Wann Sie eine Untermieterlaubnis widerrufen dürfen

Eine ohne Rechtspflicht erteilte unbefristete Untermieterlaubnis kann immer aus **wichtigem Grund** widerrufen werden. Das ist in der Regel der Fall, wenn durch die Untervermietung Umstände eintreten, die Sie auch zur Kündigung des Hauptvertrages berechtigen würden.

BEISPIEL

Der Untermieter stört und beleidigt die Mitbewohner im Haus.

Aber auch der Fall, dass der Hauptmieter die Wohnung eigentlich nicht mehr ernsthaft selbst nutzen will, rechtfertigt einen Widerruf (LG Berlin, Urteil vom 22. 3. 2017, 65 S 285/16, IMR 2017 S. 268).

BEISPIEL

In dem entschiedenen Fall handelte es sich um Mieter eines Einfamilienhauses, die 1999 von der früheren Vermieterin eine unbefristete Untermieterlaubnis erteilt bekommen hatten, obwohl den Mietern ein Anspruch darauf nicht zugestanden hatte. Die neue Vermieterin widerrief die Erlaubnis. Die Mieter hatten zum Zeitpunkt des Widerrufs der Untermieterlaubnis fast 15 Jahre lang nicht mehr in dem Haus gelebt, sondern es dauerhaft an wechselnde Personen untervermietet. Die Mieter wollten die Wohnung als möglichen Rückzugsort vorhalten, ohne einen konkreten Rückkehrzeitpunkt nennen zu können.

Wichtig: Unzulässig ist ein vertraglicher Vorbehalt, die Untermieterlaubnis jederzeit grundlos zu widerrufen.

V. Was tun, wenn Ihr Mieter ohne Ihre Erlaubnis untervermietet?

1. Fristlose Kündigung nach erfolgloser Abmahnung

Grundsätzlich gilt: Sie können wegen der fehlenden Erlaubnis zur Untervermietung dem Mieter nicht kündigen, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. In einem solchen Fall ist der Ausspruch einer Kündigung rechtsmissbräuchlich (BGH, Urteil vom 2. 2. 2011, VIII ZR 74/10, NZM 2011 S. 275).

Aber auch bei einem **langjährig unbeanstandet geführten Wohnraummieterverhältnis** dürfen Sie nicht gleich kündigen, wenn beispielsweise ein Mieter seine Lebensgefährtin in die Wohnung aufnimmt, ohne Sie zuvor um Genehmigung zu der teilweisen (Dritt-)Überlassung gebeten oder die Aufnahme der Lebensgefährtin angezeigt zu haben (LG Berlin, Beschluss vom 16. 5. 2017, 67 S 119/17, IMR 2017 S. 354).

In allen anderen Fällen dürfen Sie kündigen. Denn bei einer **ungenehmigten Untervermietung** liegt ein »**wichtiger Grund**« im Sinne des § 543 BGB vor, der Sie sogar zur fristlosen Kündigung berechtigt. Typischer Fall: die Wohnungsüberlassung an »Airbnb«-Touristen (LG Berlin, Beschluss vom 3. 2. 2015, 67 T 29/15, GE 2015 S. 452).

Allerdings müssen Sie erst einmal Ihren Mieter **abmahnen** (§ 543 Abs. 3 BGB). Zur Kündigung sind Sie erst dann berechtigt, wenn Ihr Mieter die von Ihnen gesetzte **angemessene** Frist zur »Beseitigung des unbefugten Gebrauchs« tatenlos überschritten hat.

Wichtig: Vermietet ein Mieter seine Wohnung unerlaubt an Airbnb-Touristen, so rechtfertigt dies ohne vorherige Abmahnung weder eine fristlose Kündigung noch eine ordentliche Kündigung (LG Berlin, Beschluss vom 27. 7. 2016, 67 S 154/16, WM 2016 S. 559). Erst die Missachtung einer ausgesprochenen Abmahnung führt zur notwendigen Erheblichkeit der Pflichtverletzung.

Nach erfolgter Abmahnung brauchen Sie aber nicht abzuwarten. Bietet Ihr Mieter die Wohnung nach wie vor bei Airbnb an, dürfen Sie die fristlose Kündigung sofort aussprechen (LG Berlin, Urteil vom 3. 2. 2015, 67 T 29/15, GE 2015 S. 452).

UNSER VERMIETERTIPP

Haben Sie den Verdacht, dass sich Ihr Mieter nicht an Ihr Verbot hält, sollten Sie regelmäßig die üblichen Anbieter durchsuchen.

Ausnahmsweise ist eine **Abmahnung nicht erforderlich**, wenn Ihr Mieter erklärt, dass er die Untervermietung nicht beenden wird. Auch wenn ein Mieter seine Wohnung unberechtigt weitervermietet und dies auf Anfrage des Vermieters leugnet, ist das **Vertrauensverhältnis** zwischen beiden so zerstört, dass eine fristlose Kündigung auch ohne Abmahnung möglich ist (AG München, Urteil vom 25. 4. 2013, 423 C 29146/12, IMR 2014 S. 15).

Auch der Anbau von **Cannabis in einer Mietwohnung** durch einen Untermieter stellt eine **erhebliche Vertragsverletzung** des Hauptmieters dar. Hier sind Sie als Vermieter ebenfalls berechtigt, dem Hauptmieter fristlos ohne vorherige Abmahnung zu kündigen (AG Hamburg-Altona, Urteil vom 14. 2. 2012, 316 C 275/11, ZMR 2012 S. 587).

Sie können das Mietverhältnis dagegen dann nicht fristlos kündigen, wenn Sie eine zuvor erteilte Untervermietungserlaubnis widerrufen und der Hauptmieter alles versucht, um das Untermietverhältnis zu beenden, der Untermieter die Wohnung aber nicht sofort räumt (BGH, Urteil vom 4. 2. 2013, VIII ZR 5/13, NZM 2014 S. 128).

UNSER VERMIETERTIPP

Holen Sie am besten zunächst einmal Auskünfte bei Ihrem Mieter ein, ob und welche vertraglichen Absprachen er mit seinem Untermieter getroffen hat. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Abmahnung gegebenenfalls die zwischen Mieter und Untermieter vereinbarte beziehungsweise geltende Kündigungsfrist.

2. Sie kündigen fristgerecht

Die unerlaubte Untervermietung stellt auch eine »nicht unerhebliche Pflichtverletzung« und somit einen Kündigungsgrund für eine ordentliche Kündigung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB dar (BayObLG, Beschluss vom 26. 4. 1995, RE-Miet 3/94, WM 1995 S. 378).

Selbst wenn Ihr Mieter einen **Anspruch** darauf hat, dass Sie ihm die Untervermietung erlauben, muss er zuvor Ihre Erlaubnis einholen. Tut er dies nicht, stellt sich die Frage, ob in einem derartigen Fall die Vertragsverletzung so schwerwiegend ist, dass sie eine ordentliche Kündigung rechtfertigt.

Hier muss im Einzelfall geprüft werden, welche Gründe den Mieter dazu bewogen haben, die Untervermietung ohne die Genehmigung des Vermieters vorzunehmen. Dabei kommt eine Kündigung in Betracht, wenn der Mieter zum Beispiel die Belange oder die Person des Vermieters bewusst missachtet hat (BGH, Urteil vom 2. 2. 2011, VIII ZR 74/10, GE 2011 S. 401).

BEISPIEL

Weil es im Haus immer wieder Ärger wegen der in den Betriebskostenabrechnungen angesetzten Gesamtpersonenzahl gegeben hatte, forderte der Vermieter seine Mieter per Rundschreiben auf, Veränderungen bei der Belegung einer Wohnung ihm künftig unverzüglich anzuzeigen. Als er zufällig von dritter Seite informiert wird, dass eine Mietpartei bereits seit ca. acht Monaten ohne seine Erlaubnis untervermietet hat, kündigt er dieser.

