



Untermietzuschlag

Speziell für Sozialwohnungen gilt: Die Vermieter*in darf einen Untermietzuschlag verlangen. Dieser ist gesetzlich festgelegt auf 2,50 €/Monat für eine Person und auf 5 €/Monat für zwei oder mehr Personen. Bei freifinanzierten Wohnungen hat die Vermieter*in nur dann einen Anspruch auf einen Untermietzuschlag, wenn die Erteilung der Untermieterlaubnis ansonsten nicht zumutbar ist; § 553 Abs. 2 BGB.

Dies gilt nach Auffassung der Gerichte dann, wenn der vertragsgemäße Gebrauch durch die Untervermietung erweitert wird: wenn zum Beispiel eine Mieter*in im Mietvertrag steht und eine zweite Person aufgenommen werden soll. Über die Höhe des Untermietzinses gibt es viel Streit, lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten. Zieht eine*r von zwei Mieter*innen aus und will die verbleibende Mieter*in eine Untermieter*in aufnehmen, ist ein Zuschlag nicht angemessen, ebenso wenig dann, wenn die Lebenspartner*in einziehen soll.

Unerlaubte Untervermietung und fristlose Kündigung

Eine Untervermietung, auf deren Genehmigung kein Anspruch besteht, kann zur fristlosen Kündigung durch die Vermieter*in führen. Voraussetzung ist allerdings, dass sie*er vorher unter Setzung einer angemessenen Frist dazu auffordert, die Unter-

vermietung zu beenden. Das Hamburger Landgericht geht davon aus, dass nicht gekündigt werden kann, wenn zwar eine ausdrückliche Erlaubnis 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 sollte die Untermieterlaubnis vorher beantragt werden!

Musterbrief

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte ab (Datum) 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 (Name), 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 Frau (Name) handelt es sich um meine Lebensgefährtin. Ich möchte sie in die Wohnung aufnehmen, weil wir in Zukunft zusammenleben wollen.

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

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschrift)



Rechte der Untermieter*in gegenüber der Vermieter*in

Im Verhältnis zur Hauptmieter*in gilt der gesetzliche Wohnraumkündigungsschutz. Gegenüber der Vermieter*in hat die Untermieter*in keinen Anspruch darauf, die Wohnung weiter zu bewohnen, wenn das Hauptmietverhältnis endet. Ebenso gibt es keinen Anspruch auf Übernahme des Hauptmietvertrages (siehe Info 19).

Stand 11 / 2024

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394 - 0
Fax 040 / 431 394 - 44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e. V.

Untermiete





Wer als Mieter*in einer Person ein Zimmer oder einen Teil der Wohnung überlassen will, benötigt dafür nach § 540 BGB die Erlaubnis der Vermieter*in. Unter bestimmten Voraussetzungen ist die Vermieter*in verpflichtet die Erlaubnis zu erteilen. Bei unbeachtetem 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. Es gibt folgenden Ausnahmen:

- Familienangehörige dürfen ohne Erlaubnis aufgenommen werden, wenn sie zum engsten Familienkreis gehören: Ehepartner*innen, eingetragene Lebenspartner*innen, Kinder und Eltern. Alle übrigen Lebenspartner*innen 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 oder Miete zahlt. Andererseits kann je nach Anlass ein Besuch im Ausnahmefall auch Wochen oder sogar mehrere Monate dauern.

Ganze Wohnung oder nur ein Teil davon?

Es gibt keinen gesetzlichen Anspruch auf Untervermietung der ganzen Wohnung. Das gilt auch bei Überlassung an Ehepartner*innen oder Kinder, selbst wenn die Mieter*in die Wohnung bisher zusammen mit den betreffenden Personen bewohnt hat.

Um eine Gesamtüberlassung der Wohnung handelt es sich auch immer, wenn die letzte Hauptmieter*in aus einer Wohngemeinschaft auszieht.

Die ganze Wohnung kann nur dann anderen überlassen werden, wenn die Vermieter*in damit einverstanden ist; dieses Einverständnis erzwingen kann man nicht.

Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung

Es gibt Situationen, in denen die Vermieter*in die Erlaubnis zur Untervermietung erteilen muss. Dies ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Die Mieter*in wohnt noch selbst in der Wohnung und vermietet nur einen Teil ihrer Wohnung unter.
- Die Mieter*in 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.
- Das berechtigte Interesse ist erst **nach** Abschluss des Mietvertrages entstanden. Wenn zum Beispiel das Einkommen schon bei Anmietung gering ist, könnte nicht einige Zeit später eine Untermieterlaubnis mit dem Hinweis auf dieses immer noch geringe Einkommen begründet werden.

■ Die Untervermietung muss für die Vermieter*in zumutbar sein. Praktisch kann die Erlaubnis nur in zwei Fällen mit folgenden Begründungen verweigert werden: Wenn die Wohnung überbelegt sein würde (Faustregel maximal eine Person pro Zimmer) oder wenn die konkrete Untermieter*in als unzumutbar gilt. Hierfür reicht es aber nicht, dass die Vermieter*in etwas gegen diese Person hat; es muss objektiv nachvollziehbare Gründe geben. Beispielsweise ist diese Person für ständige Lärmbelästigungen bekannt oder hat eine Nachbar*in oder die Vermieter*in schon einmal tötlich angegriffen.

■ Bei Sozialwohnungen gilt zusätzlich § 21 Wohnungsbindungsgesetz: Mehr als die Hälfte der Wohnfläche (Gemeinschaftsflächen zählen anteilig) darf nur untervermietet werden, wenn die Untermieter*in einen § 5-Schein hat.

Wann liegt ein berechtigtes Interesse vor?

Berechtigte Interessen im Sinne des § 553 BGB liegen zum Beispiel in folgenden Fällen vor:

- Die Lebenspartner*in soll mit in die Wohnung aufgenommen werden. Das gilt auch für gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften.
- Das Einkommen hat sich spürbar verschlechtert, zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit oder Aufnahme einer Ausbildung.
- Eine bisherige Mitbewohner*in zieht aus und die Mieter*in möchte eine Person 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 Hauptmieter*in oder eine Untermieter*in ist, für die*den 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 Mieter*in 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. Eine WG auf Wohnungssuche, die zuerst zwei Personen vorschickt, hat keinen Anspruch auf eine Untermieterlaubnis für die weiteren Mitbewohner*innen.

■ Die Mieter*in hält sich vorübergehend im Ausland oder einer anderen Stadt auf, zum Beispiel studien- oder arbeitsbedingt. Zur Reduzierung der doppelten Mietbelastung soll ein Teil der Wohnung untervermietet werden. Wichtig ist, dass wirklich nur ein Teil der Wohnung überlassen wird und der andere Teil von der Untermieter*in nicht mit genutzt wird. Bitte lassen Sie sich in solchen Fällen beraten.

Beantragung der Untermieterlaubnis

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 die Vermieter*in das berechtigte Interesse erkennen kann. Für jede neue Untervermietung ist wieder eine neue Erlaubnis erforderlich, es sei denn, die Vermieter*in hat in der Vergangenheit eine generelle, personenunabhängige Untermieterlaubnis erteilt.