

Untermieter gesucht – verboten oder erlaubt?

Wer Miete und Wohnraum teilen möchte muss einiges beachten

Recklinghausen, April 2014 – Wer sich die Miete teilen möchte oder Lust auf etwas Gesellschaft hat, sucht sich oftmals einen Mitbewohner, dem er ein oder mehrere Zimmer seiner Wohnung untervermieten kann. Dabei hat der Vermieter jedoch gewisse Mitspracherechte.

„Zusammen ist man weniger allein“ – so heißt ein bekannter Bestseller, bei dem es um das Zusammenleben von mehreren Personen in einer Wohnung geht. Diesen Gedanken hat so mancher Mieter und damit auch den Wunsch, sich Miete und Wohnraum zukünftig zu teilen. Sei es aus Geldnot oder Interesse daran, neue Menschen kennenzulernen, zu denen im besten Fall ein freundschaftliches Verhältnis aufgebaut wird. Doch ganz so einfach ist das nicht. „Wer einen Teil der Wohnung untervermieten möchte, ist nach § 553 BGB dazu verpflichtet, seinen Vermieter zu fragen“ weiß Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V. „Hierbei ist es notwendig, dem Vermieter die personenbezogenen Daten des Untermieters mitzuteilen.“ Und weiter: „Stellt der Vermieter jedoch fest, dass einer seiner Mieter ohne seine Erlaubnis untervermietet, kann er dagegen rechtlich vorgehen“. Er kann nach § 541 BGB auf Unterlassung klagen und sogar, nach erfolgloser Abmahnung, das Mietverhältnis fristlos kündigen (§ 543 BGB). Der Vermieter muss dann allerdings beweisen, dass unerlaubt untervermietet wird. Ein Indiz dafür ist beispielsweise ein weiteres Namensschild am Briefkasten oder Klingelknopf.

Ausnahme

Der Mieter muss gegenüber dem Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung nachweisen. Bei einer Ablehnung durch den Vermieter kann das Gericht die Erlaubnis ersetzen. So hat beispielsweise das Amtsgericht München entschieden, dass eine geschiedene Frau zur Aufbesserung ihrer Miete – trotz Verbots im Mietvertrag – untervermieten darf (Aktenzeichen: 422 C 13968/13). Alternativ steht dem Mieter das Recht zu, auch bei einem befristeten Vertrag, das Mietverhältnis mit Dreimonatsfrist aufzukündigen, wenn die Erlaubnis verweigert wird.

Pressemitteilung



Komplette Untervermietung

Natürlich ist es auch möglich, die gesamte Wohnung unterzuvermieten. Zum Beispiel, wenn der Mieter für längere Zeit ins Ausland geht und seine Wohnung trotzdem nicht aufgeben möchte. „Auch dann muss der Mieter seinen Vermieter um Erlaubnis bitten“ erklärt Claus O. Deese. „Hier hat der Vermieter nach § 540 BGB allerdings das Recht, diese Bitte abzulehnen, selbst wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse hat.“ Wer noch einen Schritt weiter geht, und seine Wohnung als Ferienwohnung anbietet, muss ebenfalls den Vermieter fragen. Und zwar ausdrücklich nach einer Genehmigung, die Wohnung als Ferienwohnung zu vermieten. So hat es der Bundesgerichtshof (BGH) kürzlich entschieden (Az: VIII ZR 210/13). Zur Begründung erklärte das Gericht, dass sich eine tageweise Vermietung an „beliebige Touristen“ von einer normalen „gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung“ deutlich unterscheidet.

Partner, Kinder & Co.

Auch für das dauerhafte Zusammenleben gibt es Regelungen: Wer erst nach der Hochzeit mit seinem Ehepartner zusammenzieht, benötigt keine besondere Erlaubnis des Vermieters, Ehegatten sind von der Regelung ausgenommen. Handelt es sich um einen Lebenspartner ohne Trauschein, muss der Vermieter informiert werden. Das gilt wiederum nicht für Kinder und Eltern, die man langfristig bei sich aufnimmt sowie für Pflege- und Hauspersonal. Diese dürfen ungefragt in die Wohnung ziehen. „Dennoch ist man bei allen Veränderungen auf der sicheren Seite, wenn man dem Vermieter eine kurze Mitteilung zukommen lässt“ erklärt Claus O. Deese. So ist man länger zusammen und weniger allein.

3.721 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 27.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund und Herne.

Pressemitteilung



PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: www.pr-affairs.de