

Wann dürfen Mieter ihre Wohnung teilen? Fallstricke bei der Untervermietung

Wiesbaden, 18. Mai 2017. Der Partner zieht aus oder ein längerer Auslandsaufenthalt steht an: Da Wohnraum in Deutschland knapp ist, möchten viele Mieter in solchen Fällen ihre Wohnung halten. Doch dürfen sie ein Zimmer oder die ganze Wohnung untervermieten? Das Infocenter der R+V Versicherung erklärt, welche Rechte und Pflichten Mieter haben.

Plötzlich ist die Wohnung zu groß und zu teuer. Da ist es für viele naheliegend, sie zu teilen. Das ist auch grundsätzlich erlaubt – zumindest mit nahen Familienangehörigen. Ehepartner oder Kinder dürfen normalerweise ohne Zustimmung des Vermieters mit in die Wohnung einziehen. In diesem Fall besteht gegenüber dem Vermieter lediglich eine Informationspflicht.

Zustimmung bei „berechtigtem Interesse“

Auch bei anderen Untermietern gilt: Haben Mieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe dafür, die Wohnung zu teilen, darf der Vermieter nicht einfach so ablehnen. „Einen Anspruch auf Zustimmung haben sie, wenn ein ‚berechtigtes Interesse‘ besteht“, sagt Sascha Nuß, Jurist beim R+V-Infocenter. „Wichtig ist jedoch, dass dieses Interesse erst nach der Unterzeichnung des Mietvertrages entstanden sein darf.“ Dazu gehört zum Beispiel, dass die Wohnung durch Veränderungen der Lebensumstände alleine zu teuer geworden ist. „Natürlich gilt dies auch, wenn ein neuer Lebenspartner einziehen will.“

Anspruch ja, aber keine hundertprozentige Garantie: Der Vermieter darf die Erlaubnis verweigern, wenn ihm die Untervermietung nicht zumutbar ist, zum Beispiel, wenn die Wohnung dadurch überbelegt wäre oder besondere Gründe gegen die Person des Untermieters sprechen. Das kann zum Beispiel ein früherer Hausbewohner sein, dem der Vermieter in der Vergangen-

Das R+V-Infocenter ist eine Initiative der R+V Versicherung in Wiesbaden. In Zusammenarbeit mit Sicherheitsexperten informiert das R+V-Infocenter die Öffentlichkeit regelmäßig über Themen rund um Sicherheit und Vorsorge.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:
Arts & Others, Anja Kassubek, Daimlerstraße 12, 61352 Bad Homburg, Tel. 06172 9022131,
E-Mail: a.kassubek@arts-others.de

Info.Center

der R+V Versicherung

heit bereits verhaltensbedingt gekündigt hatte und dessen (Wieder-)Einzug den Hausfrieden stören könnte.

Mieterhöhung möglich

Der Vermieter darf für die Untervermietung eine angemessene Mieterhöhung verlangen – und seine Zustimmung davon abhängig machen. Lehnen Vermieter die Untervermietung ohne besondere Gründe ab, können Mieter vor Gericht ziehen. Zudem haben sie ein Sonderkündigungsrecht – und möglicherweise sogar einen Anspruch auf Schadenersatz.

Generell gilt: Vor dem Einzug sollten Mieter die erforderliche Erlaubnis des Vermieters einholen. „Wer seine Wohnung mit anderen Personen teilt, ohne die Erlaubnis des Vermieters eingeholt zu haben, muss mit einer Abmahnung rechnen. Reagiert der Mieter nicht darauf, droht im Einzelfall sogar eine Unterlassungsklage oder eine fristlose Kündigung“, erklärt R+V-Experte Nuß.

Komplette Wohnung untervermieten

Anders ist die rechtliche Situation, wenn ein Mieter die ganze Wohnung zur Untermiete anbieten will – etwa weil er für einige Monate ins Ausland geht. „Das darf der Vermieter ohne besondere Gründe ablehnen“, erklärt der Experte. „Jedoch hat der Mieter auch in diesem Fall ein Sonderkündigungsrecht.“

Weitere Tipps des R+V-Infocenters:

- Mieter dürfen grundsätzlich so viel und so lange Besuch haben, wie sie möchten. Aus dem Besucher wird rechtlich gesehen jedoch ein Mitbewohner, wenn dieser seinen Lebensmittelpunkt in die Wohnung des Mieters verlegt. Indiz hierfür ist zum Beispiel das Anbringen eines Namensschildes am Briefkasten. Feste Zeitgrenzen gibt es nicht.

Das R+V-Infocenter ist eine Initiative der R+V Versicherung in Wiesbaden. In Zusammenarbeit mit Sicherheitsexperten informiert das R+V-Infocenter die Öffentlichkeit regelmäßig über Themen rund um Sicherheit und Vorsorge.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:
Arts & Others, Anja Kassubek, Daimlerstraße 12, 61352 Bad Homburg, Tel. 06172 9022131,
E-Mail: a.kassubek@arts-others.de

Info.Center

der R+V Versicherung

- Auch Mieter, die untervermieten, müssen ihren neuen Mitbewohnern eine Bescheinigung für die Meldebehörde ausstellen. Frist: innerhalb von zwei Wochen.
- Kündigung: Bei der Untervermietung gelten die gleichen Fristen wie bei normalen Mietverhältnissen, also in der Regel drei Monate. Ausnahme: Möblierte Zimmer. Diese Mietverhältnisse unterliegen kürzeren Kündigungsfristen.
- Dürfen Mieter einfach an Urlauber vermieten, zum Beispiel über Vermittler-Plattformen wie Airbnb? Nicht ohne ausdrückliche Erlaubnis. Der Vermieter muss diesem Vorhaben explizit zustimmen. Achtung: Einzelne Städte und Kommunen verbieten unter bestimmten Umständen die gewerbliche Untervermietung von Wohnraum an Urlauber. Das zuständige Wohnungsamt gibt Auskunft.

Das R+V-Infocenter ist eine Initiative der R+V Versicherung in Wiesbaden. In Zusammenarbeit mit Sicherheitsexperten informiert das R+V-Infocenter die Öffentlichkeit regelmäßig über Themen rund um Sicherheit und Vorsorge.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:
Arts & Others, Anja Kassubek, Daimlerstraße 12, 61352 Bad Homburg, Tel. 06172 9022131,
E-Mail: a.kassubek@arts-others.de