

02.01.2019 - Rechtsanwltte Dr. Sonntag

## Der Untermieter ist nicht zu finden

Den Begriff „Untermieter“ sucht man im Gesetz vergebens. Wer auch immer das Wort erfunden hat – inzwischen weiß jeder, was damit gemeint ist. Bei einem Untermietverhältnis gibt es in der Regel drei Beteiligte: Vermieter, Mieter und Untermieter. Der Vermieter vermietet dem Mieter eine Wohnung. Dieser vermietet sie entweder komplett oder zimmerweise seine/n Untermieter. Ob der Mieter dies darf, stellt man durch einen Blick in den Mietvertrag fest. Wird hier die Untervermietung ausgeschlossen, so hat sich der Mieter hieran zu halten. Der Vermieter verhindert damit den unerwünschten Einzug von Untermietern. Auch denken die meisten Mieter bei Abschluss des Mietvertrages sowieso nicht daran, dass sie jemals untervermieten wollen oder müssen. Ist die Untervermietung nicht ausgeschlossen, muss der Mieter, wenn er untervermieten will, seinen Vermieter vorher um Erlaubnis fragen. Macht er dies nicht, bleibt der ohne Zustimmung des Vermieters geschlossene Untervermietvertrag wirksam. Der Mieter darf aber eigentlich nicht die Miete von seinem Untermieter behalten. Der Vermieter darf die vertragswidrig erzielten Einnahmen aber auch nicht von seinem Mieter herausfordern. In der Regel gibt es drei Gründe, warum ein Mieter dann doch vermietet: vorübergehende Abwesenheit, Einsamkeit oder Ebbe im Geldbeutel. Ist der Mieter vorübergehend berufsbedingt abwesend z. B. bei einem Auslandsaufenthalt, besteht nach Ansicht des BGH ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung. Der Mieter muss nur ein Zimmer in der Wohnung selbst behalten. Auch ist die Einsamkeit und der Wunsch, die Miete teilweise durch Untervermietung zu decken, ein nachvollziehbares Interesse. Dies hat der BGH auch erst vor kurzem entschieden. Der Vermieter muss also auch hier für eine Untervermietung seine Erlaubnis erteilen. Es ist also falsch, wenn Vermieter glauben, sie könnten als Eigentümer die Spielregeln für den Mieter bestimmen. Im Falle berechtigter Interessen des Mieters, muss auch der Vermieter seine Interessen einfach hintan stellen. Wenn Sie Fragen zu diesem Thema haben, kann Ihnen Herr Rechtsanwalt Philipp Krasa, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Dr. Sonntag Rechtsanwälte in Fürth hier gerne behilflich sein.

<https://www.apraxa.de/recht/miet-und-weg-recht/872/der-untermieter-ist-nicht-zu-finden>