

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Darf der Mieter seine Wohnung vermieten?

Immer wieder kommt es vor, dass Mieter ein Zimmer oder gar die ganze Wohnung über einschlägige Internetportale anbieten, ohne sich über die rechtliche Zulässigkeit zu informieren. Grundsätzlich kann ein Mieter durchaus einen Teil der Mietwohnung untervermieten, wenn der Vermieter seine Zustimmung hierzu erteilt. Voraussetzung ist aber, dass der Mieter seinen Lebensmittelpunkt in dem Mietobjekt behält. Der Vermieter kann nur unter engen Voraussetzungen die Untervermietung untersagen.

Hintergrund ist, dass der Gesetzgeber mit dieser für den Vermieter engen Regelung beabsichtigt, dass der Mieter seine Hauptleistungspflicht, nämlich Zahlung der Miete, durch die Untervermietung nachkommen kann.

Anders ist es jedoch, wenn der Mieter das Mietobjekt in Gänze weitervermieten will. Hier ist der Vermieter nicht nur zu fragen, sondern er kann die Weitervermietung ohne weitere Begründung ablehnen. Ist nach dem Mietvertrag die Untervermietung generell gestattet, umfasst das nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 2014 nicht die Erlaubnis zur Untervermietung an Feriengäste. Diesem Geschäftsmodell sind daher enge Grenzen gesetzt. Handelt hier also ein Mieter auf eigene Faust, ohne diese Absicht der Vermietung an Feriengäste gegenüber dem Vermieter kundgetan zu haben, riskiert er eine Abmahnung und bei Fortsetzung des vertragswidrigen Verhaltens sogar die fristlose Kündigung.

Von der Untervermietung zu unterscheiden ist die Aufnahme von Ehegatten und nahen Familienangehörigen, eingetragenen Lebenspartnern oder Pflegepersonal. Dies ist auch ohne vorheriges Einverständnis des Vermieters möglich. Hier wäre ein Versagungsgrund nur dann gegeben, wenn eine Überbelegung droht. Ein Besuch darf bis zu acht Wochen genehmigungsfrei in der Wohnung untergebracht werden.

Ist die Untervermietung im Mietvertrag nicht generell erlaubt, muss der Mieter den Vermieter um Erlaubnis bitten. Wenn diese zu erteilen ist, sollte jedoch keine personenunabhängige Untervermietung gestattet werden. Vielmehr sollte diese daran gekoppelt werden, dass der Mieter die Person benennt.

Diese Kenntnis ist für den Vermieter auch deshalb wichtig, weil er die Untervermietung dann versagen könnte, wenn in der Person des Untermieters Gründe liegen, die Untervermietung zu versagen. Das wäre z. B. dann der Fall, wenn durch die Person negative Auswirkungen für die Hausgemeinschaft und das Mietobjekt zu erwarten sind, wenn etwa der Zuzug eine erhebliche Veränderung der Bewohnerstruktur nach sich zöge, die mit hoher Wahrscheinlichkeit Störungen des Hausfriedens erwarten ließe.

Es ist deshalb wichtig, sich vorher über die rechtliche Zulässigkeit der Untervermietung zu informieren. Gerne steht hier das Rechtsberatungsteam von Haus & Grund Frankfurt am Main zur Verfügung.



Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64 · 60322 Frankfurt
Telefon: (069) 9592 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org

IMMOTICKER

Nächste Rate für Bauvorhaben

Der Frankfurter Planungsdezernent Mike Josef hat die zweite Rate über rund 650.000 Euro für ein Bauvorhaben der Hellerhof GmbH in der Preungesheimer Straße in Bornheim freigegeben: Dort entstehen 18 Wohnungen im zweiten Förderweg. Das Vorhaben wird von der Stadt Frankfurt mit einem Baudarlehen von rund 1,63 Millionen Euro unterstützt. „Durch unsere Förderung liegt in diesen Wohnungen die Durchschnittsmiete pro Monat und Quadratmeter bei 8,13 Euro pro Monat und Quadratmeter – etwa 35 Prozent unter der ortsüblichen Marktmiete“, sagt Planungsdezernent Mike Josef. „Die Wohnungen stehen künftig für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen zur Verfügung.“

959893

