

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

## Untervermietung – Was ist erlaubt, was nicht?

Es gibt zwei Fälle von Untervermietung, die voneinander zu unterscheiden sind. Entweder vermietet ein Mieter einen Teil seiner Wohnung an einen Untermieter. Oder aber ein Mieter überlässt die gesamte Wohnung einem Dritten.

In beiden Fällen ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Es sei denn, der Vermieter hat dem Mieter eine generelle Erlaubnis zur Untervermietung erteilt.

Wird ein Teil der Wohnung untervermietet, hat der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund in der Person des Untermieters vor, die den Vermieter berechtigt, die Zustimmung zu verweigern.

Kein wichtiger Grund ist z. B. die Zahlungsunfähigkeit des Untermieters, da der Mieter gegenüber dem Vermieter verpflichtet ist, die Miete zu zahlen.

Wird die ganze Wohnung untervermietet, besteht hingegen kein gesetzlicher Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis. Der Vermieter kann die Untervermietung auch ohne Begründung verweigern mit der Folge, dass dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zusteht.

Grundsätzlich gilt, dass es keine personenunabhängige Untervermietung gibt. Der Vermieter hat einen Anspruch darauf, zu erfahren, wer zur Untermiete wohnt, auch wenn der Untermieter nicht Vertragspartner des Vermieters wird. Wer unerlaubt untervermietet, riskiert die Kündigung.

Grundsätzlich sollte ein solches vertragswidriges Verhalten zunächst aber abgemahnt werden. Setzt der Mieter dann dieses vertragswidrige Verhalten trotz der Abmahnung fort, kann ein Vermieter kündigen.

Ziehen nahe Familienangehörige in die Wohnung, so ist dies auch ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters zulässig. So gelten die eigenen Eltern, Kinder und auch Ehepartner als nah. Die Grenze wäre eine eintretende Überbelegung des Wohnraumes.

In Frankfurt gilt seit 2018 eine Ferienwohnungsatzung. Danach dürfen Wohnungen maximal acht Wochen im Jahr an Feriengäste oder als Messezimmer vermietet werden. Zuvor müssen die Wohnungsinhaber aber eine Genehmigung bei der Stadt beantragen. Diese Satzung gilt dem Schutz und der Erhaltung von Wohnraum. Sie gibt den Kommunen die Möglichkeit, die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen oder die Nutzung für kurzzeitige touristische Vermietungen zu untersagen.

Vermieter, die unsicher sind, ob sie der Untervermietung zustimmen müssen, können sich gerne an das Beraterteam von Haus & Grund Frankfurt am Main e. V. wenden.

**Nikolaus Jung**  
Geschäftsführer  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht



Haus & Grund  
Frankfurt am Main e. V.  
Grüneburgweg 64  
60322 Frankfurt am Main  
Telefon: (0 69) 95 92 91-0  
E-Mail: [beratung@haus-grund.org](mailto:beratung@haus-grund.org)  
Web: [www.haus-grund.org](http://www.haus-grund.org)



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