

Hauptmieter möchte weitere Person dauerhaft aufnehmen

# So dürfen sich Vermieter an der Untermiete beteiligen

Zwischen Hauptvermieter und Untermieter bestehen keine vertraglichen Beziehungen. Dennoch kann der Hauptvermieter an der Untermiete teilhaben. Dafür sind einige Voraussetzungen zu erfüllen.

## Recht auf Untervermietung

Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung, kann er vom Vermieter die Erlaubnis dazu verlangen. Dieser Anspruch des Mieters auf Untervermietung besteht bei der Wohnraummiete aufgrund von § 553 BGB. Er lässt sich danach nicht ausschließen. Für ein berechtigtes Interesse des Mieters genügen nach dem Vertragsschluss eingetretene wirtschaftliche oder persönliche Gründe. Als ausreichender Grund gilt, wenn der Mieter sich die Wohnung mit der Untervermietung weiter leisten können will, weil er selbst Einkommenseinbußen, zum Beispiel infolge des Arbeitsplatzverlusts oder Scheidung, erlitten hat. Als berechtigtes Interesse anerkannt ist zudem der Wunsch des Mieters, nach dem Auszug des Mitbewohners auch künftig nicht allein leben zu wollen.

Gegen die Untervermietung sprechen können wichtige Gründe in der Person des Untermieters, eine daraus folgende Überbelegung der Wohnung oder vergleichbar gewichtige Gründe. Der Einzug des Ehe- oder Lebenspartners gilt – wie vorübergehende Besuche bis zu sechs Wochen – jedoch nicht als Untervermietung. Die genannten Einwände scheiden hier regelmäßig aus.

## Untermietzuschlag bei Erlaubnis

Der Vermieter kann seine Erlaubnis bei Wohnraummietverhältnissen an eine angemessene Mieterhöhung knüpfen: den sogenannten Untermietzuschlag. Bei der Gewerbemiete muss dieser dagegen vertraglich vereinbart sein. Die Wirksamkeit ist jedoch umstritten. Das gilt auch für einen vertraglich vereinbarten Untermietzuschlag in Wohnraummietverträgen, da hier bereits die gesetzliche Regelung existiert.

Erste Voraussetzung für die gesetzlich geregelte Beteiligung an der Untermiete ist eine nur teilweise Untervermietung – in der Regel einzelner Räume – im Mietobjekt. Das bedeutet, bei einer als Weitervermietung bezeichneten vollständigen Untervermietung ist kein Untermietzuschlag möglich.



**Bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten oder wenn ein Lebenspartner in die Wohnung aufgenommen werden soll, gibt es ein Recht auf Untervermietung.**

Anders als die Bezeichnung vermuten lässt, handelt es sich um keinen Zuschlag, sondern um eine Vertragsanpassung. Der Hauptvermieter darf seine Erlaubnis zur Untervermietung insofern von einer angemessenen Erhöhung der Miete abhängig machen. Das bedeutet jedoch auch, dass eine Erhöhung ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter dem Mieter die Erlaubnis, z. B. im Mietvertrag, bereits eingeräumt hat (BGH, Az.: XII ZR 194/93).

## Untervermietung sonst unzulässig

Zweite Voraussetzung für den Untermietzuschlag ist laut § 553 Abs. 2 BGB, dass dem Vermieter die Untervermietung sonst nicht zuzumuten wäre. Insofern muss die Untervermietung zu einer vermehrten Belastung des Vermieters führen. Diese kann in einer stärkeren Abnutzung der Wohnung liegen. Auch höhere Vermieter Risiken oder Betriebskosten können eine Mehrbelastung bedeuten.

Entscheidend ist, ob die zu zahlende Miete dem durch die Untervermietung erweiterten Mietgebrauch entspricht. Maßstab ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Dabei ist auch zu ermitteln, ob die Wohnung durch die erlaubte Untervermietung eine andere Einstufung erfährt, die eine höhere Vergleichsmiete rechtfertigt. Liegt die bislang vom Hauptmieter zu zahlende Miete

unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann eine Mieterhöhung von bis zu 25 Prozent der Untermiete angemessen sein (LG Berlin, Az.: 18 T 65/16). Ansonsten gelten bis zu 20 Prozent der Untermiete als angemessen. Mieterhöhungsbeschränkungen wie etwa geltende Kappungsgrenzen sind dabei stets vorrangig zu beachten. Etwas grundsätzlich anderes gilt bei preisgebundenem Mietraum. Hier bestimmt die Neubaumietenverordnung 1970 gesetzliche Grenzen für den Zuschlag. Dieser beträgt monatlich gerade einmal 2,50 Euro für einen Untermieter und 5 Euro bei mehreren Untermietern.

## Vorgehen zur Mieterhöhung

Der Vermieter kann den Untermietzuschlag über eine höhere Grundmiete oder – sofern wie in den meisten Mietverträgen vereinbart – durch Erhöhung der zusätzlich zu leistenden Betriebskostenzahlungen verlangen. Verweigert der Mieter eine freiwillige Vertragsanpassung, richtet sich das Mieterhöhungsverlangen nach den BGB-Vorschriften für Mieterhöhungen. § 558a BGB verlangt Textform, also eine lesbare Erklärung, die die Person des Erklärenden nennt und zur dauerhaften Wiedergabe geeignet ist. Diese Anforderung erfüllt beispielsweise eine E-Mail oder ein Fax. Wichtig ist dabei stets, dass der Zugang beim Mieter nachgewiesen werden kann, da bei der Mieterhöhung Fristen eine Rolle spielen. Im Schreiben selbst ist zudem die Mieterhöhung ausreichend zu begründen. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, kann der Vermieter die Zustimmung nach § 558b BGB einklagen.



**Autor**  
**Christian Günther**, Assessor und Redakteur bei [anwalt.de](http://anwalt.de). Das [anwalt.de](http://anwalt.de)-Team unterstützt Sie bei der Anwaltsuche. Tel.: 0911 81515-0