

Bundesgerichtshof stärkt Recht auf Untervermietung

Mieter dürfen ihre Wohnung teilweise untervermieten, wenn sie ein berechtigtes Interesse daran haben

(dpa) Das Kinderzimmer der Tochter steht nach ihrem Auszug leer. Oder ein Praktikum macht einen zeitweisen Ortswechsel nötig. Oder die Haushaltskasse ist knapp und eine zusätzliche Einnahmequelle täte gut. Die Gründe, sich als Mieter einen Untermieter zu suchen, sind vielfältig. Aber geht das so einfach?

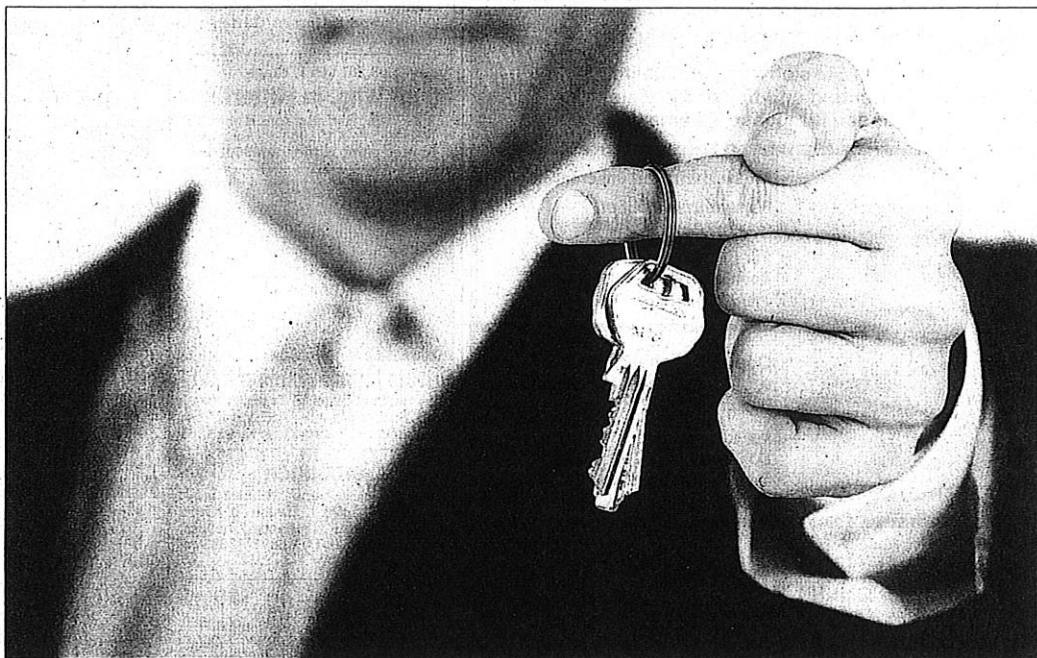
Der Bundesgerichtshof hat Mietern am Mittwoch zumindest den Rücken gestärkt. Denn bei einem berechtigten Interesse darf ein Vermieter seine Erlaubnis nicht einfach verweigern. Tut er dies trotzdem, muss er unter Umständen Schadenersatz zahlen. Antworten auf wichtige Fragen zum Thema:

Können Mieter einfach einen Untermieter einziehen lassen?

Grundsätzlich gilt: Wer ein berechtigtes Interesse hat, darf einen Teil seiner Wohnung untervermieten. „Die Voraussetzungen dafür sind schnell erfüllt“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin. Berechtig ist ein Interesse etwa, wenn die Familie sich verkleinert oder ein vorübergehender beruflicher Auslandsaufenthalt ansteht. „Wichtig ist, dass dieses Interesse erst nach Vertragsabschluss entstanden ist“, betont Eve Raatschen vom Hamburger Verein Mieter helfen Mietern. Verschlechtert sich die finanzielle Lage eines Mieters, sodass er die Miete alleine nicht mehr bezahlen könnte, muss der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung sogar zwingend erteilen, entschied das Amtsgericht München. Allerdings müssen sich Mieter immer die Genehmigung von ihrem Vermieter einholen. „Wer ohne Erlaubnis untervermietet, riskiert sogar eine fristlose Kündigung“, warnt Raatschen. Sie rät, Vereinbarungen zur Untervermietung immer schriftlich festzuhalten. Das gebe Sicherheit, falls beispielsweise der Eigentümer wechselt.

Wann kann der Vermieter sein Veto einlegen?

Die Grenzen dafür sind eng: „Nur weil es ihm einfach nicht passt, kann ein Vermieter sein Einverständnis nicht verweigern“, sagt Inka-Marie Storm vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Dafür brauche er „vernünftige“ Gründe. Ein solcher läge vor,



Wer aus beruflichen Gründen eine Mietwohnung zeitweise nicht nutzen kann, hat einen Anspruch auf Untervermietung.

falls der Vermieter mit dem Untermieter bereits schlechte Erfahrungen als Mieter gemacht hat, weil dieser beispielsweise den Hausfrieden gestört hat. Der Name des Untermieters muss dem Vermieter mitgeteilt werden. „Ein Vermieter hat ein Recht darauf, zu wissen, wer in seiner Wohnung lebt“, erklärt Storm. Lehnt der Vermieter die angefragte Untervermietung ohne ausreichenden Grund ab, hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht.

Welche Regeln gelten für Angehörige?

Geht es um nahe Familienangehörige, Ehe- und Lebenspartner, ist keine Erlaubnis des Vermieters nötig, erklärt Inka-Marie Storm. Zieht der Lebensgefährte mit ein, ist das juristisch gesehen zwar keine Untervermietung, eine Erlaubnis vom Vermieter braucht es trotzdem. Die müsse der Vermieter jedoch erteilen.

Darf man seine Wohnung auch an Touristen untervermieten?

Grundsätzlich braucht es hierfür eine gesonderte Erlaubnis des Vermieters. „Touristen müssen bei der Vereinbarung zur Untervermietung explizit genannt sein“, betont Inka-Marie Storm. Hierzu gibt es auch

ein Urteil des Bundesgerichtshofs, in dem klargestellt wurde, dass trotz gestatteter Untervermietung die Wohnung nicht automatisch und komplett als Ferienwohnung an Touristen vermietet werden darf (Az.: VIII ZR 210/13). „Wer ein Zimmer oder seine Couch auf einem Online-Portal als Übernachtungsmöglichkeit anbietet, zeigt ein gewerbeähnliches Verhalten“, sagt Ulrich Ropertz. Daher könne man Urlaub, auch wenn sie nur wenige Tage bleiben, nicht einfach als normale Besucher deklarieren. Hinzu kommt, dass es in manchen Städten wie Hamburg oder Berlin Regelungen gibt, die eine Zweckentfremdung verbieten – also etwa das nicht auf Dauer angelegte Überlassen des Wohnraums an wechselnde Nutzer.

Kann der Vermieter einen Zuschlag verlangen?

„Das Gesetz sieht vor, dass der Vermieter seine Erlaubnis zur Untervermietung von der Zahlung einer höheren Miete abhängig machen kann“, bestätigt Storm. Dieser Zuschlag sei wegen der erhöhten Belastung des Vermieters zum Beispiel durch die erhöhte Wohnraumabnutzung gerechtfertigt. „Ein Zuschlag von circa 20 Prozent der ver-

einbarten Untermiete, deren Höhe generell frei verhandelbar ist, gilt als angemessen“, sagt Storm. Bislang sei es sogar zulässig, wenn dadurch die Mietkosten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Raatschen hält diesen Zuschlag für höchst strittig, stellt aber in Hamburg einen Trend fest, dass Vermieter immer häufiger darauf pochen. „Da kommen plötzlich Forderungen von 125 Euro mehr im Monat“, erzählt sie. Dabei könne ein Vermieter einen solchen Zuschlag nicht im Nachhinein oder bei einem Untermieterwechsel verlangen. „Das muss gemeinsam mit der Erlaubnis vereinbart werden“, erklärt Raatschen.

Müssen Einnahmen aus einer Untervermietung versteuert werden?

Prinzipiell müssen Einnahmen bei der Steuererklärung angegeben werden. „Es gibt aber eine Freigrenze für gelegentliche Untervermietungen von 520 Euro im Jahr“, sagt der Berliner Steuerberater Wolfgang Wawro. Sind die Einnahmen höher, muss die komplette Summe gemeldet werden. Zusätzliche Steuern fallen nur an, wenn nach Abzug der Kosten tatsächlich Gewinn erwirtschaftet wurde.

DP 14-06-2014