

# Dürfen Mieter ohne weiteres Teile ihrer Wohnung untervermieten?

---

In der Regel muss die Untervermietung vom Vermieter des Hauptmieters genehmigt werden und der Mieter muss im Streitfall die Erlaubnis nachweisen können.

Allerdings gibt es Ausnahmen. So zählt die Aufnahme folgender Personengruppen nicht als Untermiete und ist daher nicht erlaubnispflichtig:

- Nahe Familienangehörige, wie Ehegatte, Eltern oder Kinder
- Besucher, auch über längere Zeiträume (etwa 6 bis 8 Wochen)
- Hausangestellte oder Pflegepersonal

Entferntere Verwandte, aber auch Geschwister oder der Lebensgefährte zählen nicht dazu. Wohnen sie zur Untermiete, muss das vom Vermieter genehmigt werden (BGH-Urteil vom 5.11. 2003 – VIII ZR 371/02).

Wer ein berechtigtes Interesse an der Teil-Untervermietung seiner Wohnung vorweisen kann, hat laut BGH-Urteil ein Recht auf Untervermietung. Als berechtigtes Interesse gilt u. a.:

- finanzielle Not des Mieters
- ein zeitweiliger Leerstand der Wohnung, weil der Mieter sie aus beruflichen Gründen nicht nutzen kann
- persönliche Gründe, wie im Alter nicht allein leben oder Aufnahme eines Untermieters zur Kinderbetreuung
- Aufnahme von in Wohnungsnot geratenen Geschwistern

Sollte der Vermieter dem Mieter die Zustimmung versagen, kann er sein Recht einklagen oder hat ein Sonderkündigungsrecht.

Der Vermieter darf eine Teiluntervermietung ablehnen, wenn

- der Mieter die Wohnung an Touristen untervermieten möchte
- die Wohnung durch einen weiteren Bewohner überbelegt wäre
- es Indizien dafür gibt, dass der Untermieter den Hausfrieden stören könnte

**Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen wie immer gern behilflich zur Seite!**