



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Bayern

**Haus & Grund Bayern**

**Landesverband Bayerischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.**

Haus & Grund Bayern · Sonnenstraße 11 · 80331 München

Sonnenstraße 11/ III  
80331 München

Telefon 089 / 5404133-0  
Telefax 089 / 5404133-55

## PRESSEINFORMATION

info@haus-und-grund-bayern.de  
www.haus-und-grund-bayern.de

Ihr Zeichen  
Unser Zeichen Dr. Kl/Kr

München, den 07.09.2020

### **Untervermietung – wann benötigt der Mieter die Erlaubnis des Vermieters?**

Grundsätzlich hat der Mieter vor der Überlassung der Wohnung an einen Dritten die Erlaubnis des Vermieters einzuholen. „Überlässt der Mieter entgeltlich seine Wohnung ohne Erlaubnis an einen Dritten, so verletzt er seine vertraglichen Pflichten und der Vermieter hat das Recht zu kündigen“, erklärt Haus & Grund Bayern. Einen gesetzlichen Anspruch darauf, die gesamte Wohnung unterzuvermieten hat der Mieter nicht. Geht es demgegenüber lediglich um die Untervermietung eines Teils der Wohnung, also beispielsweise ein Zimmer, kann der Mieter die Erlaubnis des Vermieters verlangen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse dafür besteht. Dies kann z.B. dann vorliegen, wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters verschlechtert haben oder wenn ein Freund einziehen will. „Der Vermieter hat dabei aber ein berechtigtes Interesse daran zu erfahren, an wen der Mieter die Wohnung untervermietet. Auch muss der Mieter die Gründe der Untervermietung mitteilen und schildern, dass dieser Grund erst nach Abschluss des Mietverhältnisses eingetreten ist“, sagt Haus & Grund Bayern. Zudem muss jede Untervermietung für den Vermieter zumutbar sein. Unzumutbar ist sie u.a. dann, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde. In diesem Fall kann der Vermieter die Erlaubnis verweigern. Allerdings hat der Vermieter darzulegen, aus welchem Grund er eine Erlaubnis zur Untervermietung nicht erteilt. Unbegründet darf er sie nicht ablehnen. Keiner Zustimmung des Vermieters bedarf es, wenn Verwandte, Pflegepersonal oder Hausangestellte vorübergehend in die Wohnung des Mieters einziehen sollen. Der Vermieter ist zwar über den Einzug in Kenntnis zu setzen, hat dies aber zu dulden. „Der Vermieter muss jedenfalls über eine Untervermietung stets informiert werden, sodass er nachvollziehen kann, wer in seiner Wohnung lebt und prüfen kann, ob evtl. Gründe der Vermietung entgegenstehen“, betont Haus & Grund Bayern.

**Haus & Grund** bietet umfassenden Service rund um die Immobilie – von der kostenlosen Beratung für Mitglieder bis zum günstigen Versicherungsschutz. In Bayern gibt es 105 Haus & Grund-Vereine, die die Interessen von über 140.000 Mitgliedern – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Bayern – vertreten. Die bayerischen Haus & Grund-Vereine sind unter dem Dach des Landesverbandes **Haus & Grund Bayern** zusammengeschlossen. Der Landesverband engagiert sich in Politik und Gesellschaft, damit die Interessen der privaten Eigentümer etwa in Gesetzgebungsverfahren gehört werden. Haus & Grund Bayern ist Mitglied von **Haus & Grund Deutschland**. Dem Dachverband in Berlin gehören über die 22 Landesverbände etwa 900 Haus & Grund-Vereine sowie rund 1 Mio. Mitglieder an.