



Unterarbeitsgruppe „Untervermietung“

Ausgangslage

In der Praxis zeigt sich zunehmend, dass Untervermietung nicht mehr ausschließlich der vorübergehenden Überbrückung persönlicher Lebenssituationen dient, sondern teilweise systematisch zur wirtschaftlichen Nutzung von Wohnraum durch Hauptmieter eingesetzt wird. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten kommt es vermehrt dazu, dass Hauptmieter Wohnungen dauerhaft behalten, obwohl sie diese selbst nicht mehr oder nur noch teilweise nutzen, und sie stattdessen vollständig oder teilweise untervermieten. Die Wohnung wird dadurch faktisch zum Gegenstand eines privaten Weitervermietungsmodells, ohne dass der Eigentümer hierauf Einfluss nehmen kann. Hieraus ergeben sich mehrere strukturelle Probleme:

▪ **Fehlende Informationsmöglichkeiten und Kontrolldefizite**

Ein zentrales praktisches Problem besteht darin, dass es Vermietern häufig nicht möglich ist, zu ermitteln, ob eine Untervermietung stattfindet und zu welchen Bedingungen diese erfolgt. In der Regel treten Untermieter dem Vermieter gegenüber nicht in Erscheinung. Für Vermieter bleibt daher häufig unklar,

- ob überhaupt eine Untervermietung vorliegt,
- wer tatsächlich in der Wohnung lebt, sowie
- zu welchen Bedingungen die Wohnung weitervermietet wird.

Gemäß dem Bundesmeldegesetz besteht für den Vermieter ein Auskunftsanspruch gegenüber der Meldebehörde über die in der Wohnung gemeldeten Personen (§ 50 Abs. 4 BMG). Dieser ist jedoch nur eingeschränkt dazu geeignet, nicht genehmigte Untervermietungen aufzudecken. Die Auskunft muss gesondert beantragt werden und erfasst ausschließlich gemeldete Personen. Weiter ist für die Anmeldung in der Regel lediglich die Bestätigung des Hauptmieters erforderlich (§19 BMG). Gemäß geltendem Melderecht ist eine Beteiligung oder Information des Eigentümers nicht vorgesehen.

Hinzu kommt, dass staatliche Leistungen – etwa Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII – teilweise auf Grundlage von Untermietverträgen bewilligt werden, ohne dass geprüft wird, ob eine hierfür erforderliche Zustimmung des Vermieters überhaupt vorliegt. Auf diese Weise werden nicht genehmigte Untermietverhältnisse behördlich faktisch anerkannt.

Gerade in Fällen, in denen sich Untermieter ordnungsgemäß anmelden, bestehen folglich bislang keine effektiven Kontrollmechanismen. Die Meldebehörden verfügen grundsätzlich über Prüfkompetenzen und können zur Klärung eines Wohnverhältnisses Auskünfte beim Eigentümer oder Wohnungsgeber einholen (§ 19 Abs. 5 BMG). Diese Optionen werden in Bezug auf Untermietverhältnisse jedoch nicht genutzt.



Lösungsansatz

Zur Verbesserung der Kontrollmöglichkeiten sollten Untervermietungen stärker in bestehende Melde- und Verwaltungsverfahren einbezogen werden.

- **Vorlagepflicht der Zustimmung des Vermieters bei Anmeldung eines Untermieters:** Bei der Anmeldung eines Untermieters sollte künftig eine Zustimmung des vermietenden Eigentümers / seine bevollmächtigte Vertretung zur Untervermietung vorgelegt werden müssen.
- **Prüfung durch die Meldebehörden:** Die Meldebehörde kann im Rahmen der Anmeldung ohne erheblichen zusätzlichen Aufwand prüfen, ob für die betreffende Wohnung bereits eine Person gemeldet ist und somit ein mögliches Untermietverhältnis vorliegt. Für den Hauptmieter liegt in der Regel bereits eine Wohnungsgeberbestätigung des vermietenden Eigentümers /seines bevollmächtigten Vertreters vor. Anhand dieser Unterlagen kann nachvollzogen werden, ob die Zustimmungserklärung zur Untervermietung tatsächlich vom ursprünglichen vermietenden Eigentümer / seiner bevollmächtigten Vertretung stammt.
- **Berücksichtigung bei der Gewährung staatlicher Leistungen:** Bei der Gewährung staatlicher Leistungen, insbesondere im Bereich von Wohngeld oder Leistungen nach dem SGB II und SGB XII, sollte grundsätzlich geprüft werden, ob für ein vorgelegtes Untermietverhältnis eine Genehmigung des Eigentümers/bevollmächtigten Vertreters vorliegt.

1. Berechtigtes Interesse des Mieters

Nach § 553 Abs. 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte verlangen, wenn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse des Mieters entsteht. Bereits der Gesetzeswortlaut stellt damit klar, dass das Untervermietungsinteresse erst nach Vertragsschluss entstanden sein muss. Die Rechtsprechung folgt diesen Ausführungen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 08.02.2017 – 65 S 433/16; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 03.03.2016 – 16 C 273/15; BGH, Urteil vom 31.01.2018 – VIII ZR 105/17).

In der Praxis wird diese Voraussetzung jedoch häufig nicht hinreichend beachtet. Untervermietungen werden teilweise bereits kurz nach Abschluss des Mietvertrages oder sogar von Anfang an geplant. Damit wird das gesetzliche Leitbild des § 553 BGB unterlaufen. Die Vorschrift soll dem Mieter ermöglichen, auf nachträgliche Veränderungen seiner Lebensumstände zu reagieren, etwa bei beruflichen oder familiären Entwicklungen oder bei unerwarteten wirtschaftlichen Belastungen. Sie dient hingegen nicht dazu, Wohnungen von vornherein als Zwischenvermietungsobjekte oder zur Gewinnerzielung zu nutzen.

Ein weiteres praktisches Problem liegt in der Darlegung des berechtigten Interesses. In der Praxis werden Untervermietungsbegehren häufig nur sehr pauschal begründet. Gerade bei wirtschaftlich motivierten Untervermietungen wird vielfach lediglich allgemein auf gestiegene Lebenshaltungskosten oder eine angespannte finanzielle Situation verwiesen, ohne dass die konkrete wirtschaftliche Lage näher offengelegt wird. Für



Vermieter ist es daher regelmäßig kaum möglich zu prüfen, ob tatsächlich ein berechtigtes Interesse im Sinne des Gesetzes vorliegt. Die Rechtsprechung hat jedoch klargestellt, dass der Mieter die tatsächlichen Umstände darlegen muss, aus denen sich sein Untervermietungsinteresse ergibt. Der bloße Wunsch, eine weitere Person in die Wohnung aufzunehmen, genügt hierfür nicht. Vielmehr müssen die konkreten Gründe offengelegt werden, damit der Vermieter prüfen kann, ob ein berechtigtes Interesse im Sinne des Gesetzes vorliegt und ob dieses erst nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist (BGH, Beschl. v. 03.10.1984 – VIII ARZ 2/84, NJW 1985, 130)

Hinzu kommt, dass Vermieter in gerichtlichen Verfahren regelmäßig mit erheblichen Beweisproblemen konfrontiert sind. Zwar muss der Mieter grundsätzlich darlegen, dass ein berechtigtes Interesse besteht. In der Praxis ist es jedoch für Vermieter schwierig zu widerlegen, dass die Absicht zur Untervermietung möglicherweise bereits bei Vertragsschluss vorhanden war.

Eine weitere Herausforderung ergibt sich bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern. Es wird vertreten, dass ein berechtigtes Interesse bereits dann vorliegt, wenn dieses lediglich in der Person eines Mieters gegeben ist. Diese Auffassung überzeugt jedoch nicht. Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter einer Wohnung, sind sie sämtlich Vertragsparteien des Mietvertrages. Ansprüche aus dem Mietverhältnis können daher grundsätzlich nur von allen Mietern gemeinsam geltend gemacht werden. Daraus folgt zugleich, dass ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 BGB zwangsläufig bei allen Mietern vorliegen muss.

Lösungsansatz

Die vorgenannten praktischen und rechtlichen Probleme lassen sich etwa durch gesetzliche Klarstellungen zur zeitlichen Entstehung des berechtigten Interesses sowie durch präzisere Darlegungsanforderungen an den Mieter beheben.

- **Klarstellung des zeitlichen Entstehens des berechtigten Interesses** Je näher das geltend gemachte Untervermietungsinteresse zeitlich an den Abschluss des Mietvertrages heranreicht, desto eher spricht dies dafür, dass eine entsprechende Absicht bereits bei Vertragsschluss vorhanden war. In solchen Fällen sollte in der gerichtlichen Praxis eine entsprechende tatsächliche Vermutung berücksichtigt werden. Zur Stärkung der Rechtssicherheit könnte eine solche Vermutungsregel zudem gesetzlich verankert werden, wonach bei einem engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Vertragsabschluss und Untervermietungsbegehren grundsätzlich davon auszugehen ist, dass das Interesse bereits bei Vertragsschluss bestand.
- **Konkretisierung der Darlegungspflichten des Mieters:** Der Mieter sollte verpflichtet werden, sein berechtigtes Interesse konkret, nachvollziehbar und vollständig darzulegen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das geltend gemachte Interesse auf wirtschaftlichen Umständen beruht. In solchen Fällen muss der Mieter offenlegen,
 - aus welchen konkreten Gründen eine wirtschaftliche Belastung besteht,
 - welche finanziellen Verpflichtungen oder Einkommensveränderungen eingetreten sind und
 - in welchem Umfang die Untervermietung zur wirtschaftlichen Entlastung beitragen soll.



Eine pauschale Berufung auf gestiegene Lebenshaltungskosten oder eine allgemein schwierige finanzielle Situation darf hierfür nicht ausreichen.

Die Darlegungspflichten des Mieters müssen dabei so ausgestaltet sein, dass der Vermieter die Möglichkeit erhält, das behauptete Interesse sachlich zu prüfen. Vergleichbar mit den im Medizinrecht entwickelten Aufklärungspflichten – bei denen ein Arzt vor einem Eingriff umfassend über die maßgeblichen Umstände informieren muss – sollte auch der Mieter verpflichtet sein, den Vermieter vollständig und wahrheitsgemäß über die tatsächlichen Gründe seines Untervermietungsbegehrens zu informieren. Der BGH hat diese Anforderung an die Darlegungspflicht eigentlich bereits im Beschluss vom 3.10.1984 (VIII ARZ 2/84) klargestellt.

- **Berechtigtes Interesse bei mehreren Mietern:** Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern sollte gesetzlich klargestellt werden, dass ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 BGB in der Person aller Mieter vorliegen muss. Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter einer Wohnung, sind sie sämtlich Vertragsparteien des Mietvertrages. Die Nutzung der Wohnung sowie die daraus folgenden Rechte und Pflichten betreffen daher alle Mieter gleichermaßen. Eine Untervermietung greift regelmäßig in die Nutzungssphäre aller Mitmieter ein. Zwar wird teilweise vertreten, dass ein berechtigtes Interesse bereits dann vorliegen kann, wenn dieses nur bei einem Mieter gegeben ist. Diese Auffassung überzeugt jedoch nicht vollständig. § 553 BGB knüpft den Anspruch an ein persönliches Interesse aus dem Mietverhältnis. Bei mehreren Mietern besteht dieses Mietverhältnis jedoch gemeinschaftlich mit allen Mietern, sodass ein berechtigtes Interesse grundsätzlich bei allen Mietern vorliegen muss. Eine entsprechende gesetzliche Klarstellung würde zur Rechtssicherheit beitragen und zugleich verhindern, dass § 553 BGB zur Umgehung der vertraglichen Nutzungsstruktur eines gemeinschaftlichen Mietverhältnisses genutzt wird.

- **Gewinnorientierte Untervermietung: Vollzugsdefizite und gesetzgeberischer Handlungsbedarf**

Die jüngste Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur gewinnorientierten Untervermietung ist in diesem Zusammenhang als positiv zu bewerten. Mit Urteil vom 28. Januar 2026 (VIII ZR 228/23) hat der BGH festgestellt, dass die Gewinnerzielung durch Untervermietung, die über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgeht, kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 BGB darstellt. Die Entscheidung bekräftigt die Auffassung, dass die Untervermietung dem Erhalt des Mietverhältnisses bei veränderten Lebensumständen dient und nicht der wirtschaftlichen Weiterverwertung fremden Wohnraums.

In der Praxis kommt es dennoch weiterhin zu Fällen, in denen Wohnungen zu deutlich höheren Preisen weitervermietet werden. In der Konsequenz manifestieren sich Zweitvermietungsmärkte innerhalb bestehender Mietverhältnisse. Vermieter verfügen derzeit jedoch über keine ausreichenden Kontroll- und Durchsetzungsinstrumente, um entsprechende Konstellationen zuverlässig aufzudecken und rechtlich zu verfolgen. Zudem fehlt es bislang an wirksamen zivilrechtlichen Sanktionsmechanismen, die missbräuchliche Untervermietungsmodelle effektiv unterbinden. Vor diesem Hintergrund erscheint es erforderlich, die bestehenden Regelungen durch geeignete



Durchsetzungsinstrumente und klare Sanktionen bei missbräuchlicher Untervermietung zu ergänzen.

Lösungsansatz

Um die dargestellten Fehlentwicklungen wirksam zu begrenzen, bedarf es geeigneter Durchsetzungsinstrumente, die es Vermietern ermöglichen, unzulässige oder gewinnorientierte Untervermietungen aufzudecken und rechtlich zu verfolgen. Hierzu sollten insbesondere Transparenzpflichten gegenüber dem Vermieter geschaffen sowie wirtschaftliche Anreize für missbräuchliche Weitervermietungen beseitigt werden.

- **Bindung an die essentialia negotii des Hauptmietvertrags:** Die Bindung an die als "essentialia negotii" bezeichneten Vertragselemente des Hauptmietvertrages ist essenziell. Dies bedeutet, dass die wesentlichen Vertragsbestandteile des Hauptmietvertrages, insbesondere der Mietzins und der Mietgegenstand, auch die Grundlage des Untermietvertrages bilden müssen. Es ist nicht zulässig, dass mit dem genannten Vorgehen ein darüberhinausgehender Gewinn erzielt wird. Etwaige Zuschläge gegenüber dem Untermieter sollten nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig sein. Dies betrifft insbesondere Möblierungszuschläge, sofern die Möbel vom Hauptmieter bereitgestellt werden und nicht vom Vermieter, sowie Pauschalen für zusätzliche Leistungen wie Strom oder Internet.

- **Gesetzlicher Auskunftsanspruch des Vermieters:** Der Vermieter sollte einen gesetzlich verankerten und einklagbaren Auskunftsanspruch gegenüber dem Mieter erhalten, wenn Anhaltspunkte für eine Gebrauchsüberlassung an einen anderen als durch den Vermieter genehmigten Dritten bestehen. Der Mieter muss in diesem Fall verpflichtet sein, dem Vermieter den Untermietvertrag vollständig vorzulegen bzw. umfassend Auskunft über dessen Inhalt zu erteilen. Hierzu gehören insbesondere Angaben über

- die Person des Untermieters,
- den räumlichen und zeitlichen Umfang der Nutzung sowie
- die wirtschaftlichen Bedingungen der Untervermietung, insbesondere die vereinbarte Untermiete.

Ein solcher Anspruch ist insbesondere auch bei bereits erteilter Genehmigung zur Untervermietung erforderlich. In der Praxis kommt es häufig vor, dass tatsächlich nicht die Person in die Wohnung einzieht, für die der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat, oder dass der tatsächlich abgeschlossene Untermietvertrag inhaltlich von den dem Vermieter vorgelegten Bedingungen abweicht. Ohne einen entsprechenden Auskunftsanspruch besteht für den Vermieter regelmäßig keine effektive Möglichkeit zu überprüfen, ob die Nutzung der Wohnung weiterhin den genehmigten Voraussetzungen entspricht.

Der Auskunftsanspruch ist daher erforderlich, um dem Vermieter die Überprüfung der tatsächlichen Nutzung der Wohnung und der vereinbarten Vertragsbedingungen zu ermöglichen und ihm zugleich die Grundlage zu verschaffen, etwaige Unterlassungs- oder Rückforderungsansprüche sowie Kündigungen gerichtlich durchzusetzen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil eine Untervermietung ohne erforderliche Zustimmung des Vermieters eine vertragswidrige Gebrauchsüberlassung darstellt und regelmäßig



einen Kündigungsgrund nach §§ 540, 543 BGB begründet. Gerade diese Kündigungen sind in der Praxis jedoch häufig nur schwer durchsetzbar, da Vermieter ohne entsprechende Auskunft regelmäßig nicht über die erforderlichen Informationen und Beweismittel verfügen.

- **Zivilrechtlicher Erstattungs- bzw. Gewinnabschöpfungsanspruch bei unzulässiger oder gewinnorientierter Untervermietung:** Es sollte gesetzlich geregelt werden, dass dem Vermieter bei einer gewinnorientierten Untervermietung trotz grundsätzlich erteilter Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung ein zivilrechtlicher Erstattungsanspruch gegen den Hauptmieter zusteht. Erzielt der Hauptmieter aus der Überlassung der Wohnung an Dritte einen wirtschaftlichen Vorteil, muss dieser dem Vermieter herausgegeben werden. Überlässt der Mieter die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters an einen Dritten und erzielt hierbei ein Entgelt, das über seine eigene Mietbelastung hinausgeht, ist er verpflichtet, den daraus resultierenden Mehrerlös an den Vermieter zu erstatten. Maßgeblich ist dabei nicht allein die Gesamthöhe der Untermiete, sondern das Verhältnis zwischen überlassenem Nutzungsanteil und vereinbartem Entgelt. Der Hauptmieter darf für den überlassenen Wohnraum keinen höheren Quadratmeterpreis verlangen, als er selbst gegenüber dem Vermieter schuldet. Ein wirtschaftlicher Vorteil liegt daher bereits dann vor, wenn der Untermieter – bezogen auf Fläche oder Nutzungsanteil – einen höheren Mietpreis entrichtet, auch wenn die insgesamt gezahlte Untermiete die vom Hauptmieter geschuldete Gesamtmiete nicht übersteigt. Ein solcher Erstattungsanspruch stellt sicher, dass wirtschaftliche Vorteile aus der Nutzung fremden Wohnraums nicht beim Hauptmieter verbleiben. Zugleich würde der wirtschaftliche Anreiz für missbräuchliche Untervermietungsmodelle deutlich reduziert.

Dogmatisch ließe sich ein solcher Anspruch zudem über die Grundsätze der Gewinnabschöpfung gemäß § 285 BGB analog (Herausgabe des stellvertretenden commodum) begründen. Erlangt der Hauptmieter durch die Weitervermietung der Wohnung Einnahmen, die wirtschaftlich an die Stelle der ihm eingeräumten Nutzungsmöglichkeit treten, kann dieser Mehrerlös als Surrogat der Nutzung angesehen und dem Eigentümer zugeordnet werden.

- **Hinweis zur Möglichkeit einer Bußgeldregelung bei gewinnbringender Untervermietung:** Die Einführung eines zivilrechtlichen Bußgeldtatbestandes wird von uns grundsätzlich kritisch gesehen. Die bereits in der hierfür eingesetzten Unterarbeitsgruppe geführten Diskussionen haben gezeigt, dass die Einführung zivilrechtlicher Bußgeldregelungen mit erheblichen strukturellen und dogmatischen Problemen verbunden wäre. Insbesondere stellt sich die Frage nach Zuständigkeit, Durchsetzung und systematischer Einordnung innerhalb des bestehenden Mietrechts. Aus unserer Sicht sind zivilrechtliche Instrumente, insbesondere vertragliche Ansprüche wie Unterlassungs-, Kündigungs- sowie Erstattungs- bzw. Gewinnabschöpfungsansprüche, das deutlich sachgerechtere Mittel zur Durchsetzung der Rechte der Vermieter. Sie knüpfen unmittelbar an das bestehende Vertragsverhältnis an und ermöglichen eine effektive Durchsetzung ohne zusätzliche ordnungsrechtliche Sanktionsstrukturen. Sollte der Gesetzgeber gleichwohl erwägen, zivilrechtliche Bußgeldtatbestände einzuführen und die dabei bestehenden strukturellen Probleme lösen, müsste eine solche Regelung konsequenterweise auch



missbräuchliche Formen der Untervermietung erfassen. In diesem Fall wäre zu prüfen, ob auch Hauptmieter, die Wohnraum systematisch ohne Zustimmung des Vermieters oder zu gewinnorientierten Konditionen an Dritte weiterüberlassen, entsprechend sanktioniert werden können.

2. Kontrolle zweckfremder Untervermietung und „Wohnen-auf-Zeit“-Modelle

In der Praxis findet die Untervermietung zunehmend Anwendung, um Wohnungen temporär oder zweckfremd zu vermieten, etwa im Rahmen von "Wohnen-auf-Zeit"-Modellen oder vergleichbaren Vermietungsformen sowie an Gewerbetreibende. In der Konsequenz manifestieren sich de facto parallele Vermietungsstrukturen innerhalb bestehender Mietverhältnisse. In Anbetracht dessen erscheint es sachgerecht, Untervermietungen stärker mit bestehenden Instrumenten der Wohnraumschutz- und Zweckentfremdungsregulierung zu verzahnen.

Lösungsansatz

Zur besseren Kontrolle zweckfremder Nutzungen sollten Untervermietungen künftig stärker in behördliche Prüfverfahren einbezogen werden.

- **Genehmigungspflicht und behördliche Kontrolle bei zweckfremder Untervermietung:** Für Untervermietungen, die über eine bloße Mitnutzung hinausgehen oder bei denen eine zweckfremde Nutzung des Wohnraums in Betracht kommt, ist eine Genehmigung durch die zuständigen Wohnungs- bzw. Zweckentfremdungsbehörden erforderlich. Dies betrifft insbesondere die kurzfristige Ferienvermietung über Plattformen wie Airbnb oder die vollständige Überlassung der Wohnung an gewerbliche Nutzer wie Praxen, Kanzleien oder sonstige Gewerbetreibende. Der Mieter bzw. Untermieter ist dazu verpflichtet, den Untermietvertrag bei der zuständigen Behörde vorzulegen und eine Bestätigung einzuholen, dass durch das Untermietverhältnis keine unzulässige Zweckentfremdung von Wohnraum erfolgt. Diese Genehmigung muss dem Vermieter vorzulegen sein und ist zugleich Voraussetzung für die Anmeldung des Untermieters bei der Meldebehörde, sodass auch dort eine entsprechende Prüfung erfolgen kann.



Unterarbeitsgruppe Mietrecht

Untervermietung II

Die bisherigen Beratungen zu § 553 BGB waren für die Praxis sehr hilfreich. Darauf aufbauend sollten nun gezielt Maßnahmen identifiziert werden, die bestehende Unsicherheiten reduzieren und insbesondere ungerechtfertigte Untervermietung wirksam begrenzen.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend – ergänzend zur bisherigen Diskussion – die aus unserer Sicht wesentlichen Ansatzpunkte für eine gesetzliche Konkretisierung dargestellt:

1. Einbindung der Untervermietung in melde- und verwaltungsrechtliche Verfahren

Bei der Anmeldung einer Person in einer Wohnung sollte durch die Meldebehörde verpflichtend geprüft werden, ob der Eigentümer hiermit einverstanden ist – entweder, weil er selbst als Wohnungsgeber auftritt, oder weil eine entsprechende Zustimmung zur Untervermietung vorliegt. Darüber hinaus sollte auch im Rahmen der Gewährung staatlicher Leistungen, insbesondere bei der Beantragung von Wohngeld, geprüft werden, ob das zugrunde liegende Untermietverhältnis rechtlich zulässig ist, um sicherzustellen, dass öffentliche Mittel nicht auf Grundlage unzulässiger Vertragskonstellationen gewährt werden.

In der vorangegangenen Sitzung wurde der genannte Ansatz bereits erörtert. Die Maßnahmen sind geeignet, einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung von Transparenz und Kontrollmöglichkeiten zu leisten und ungerechtfertigte Untervermietung wirksam zu unterbinden. Es empfiehlt sich, die Sachverhalte durch die Expertenkommission aufzugreifen und an die zuständigen Bundesressorts zur weiteren Prüfung und Umsetzung zu empfehlen.

2. Konkretisierung des berechtigten Interesses durch Positivbeispiele

Das **berechtigte Interesse** im Sinne des § 553 BGB sollte gesetzlich durch Regelbeispiele konkretisiert werden. Ausgangspunkt muss dabei das bereits im Gesetz angelegte Abgrenzungskriterium sein, wonach ein solches Interesse erst nach Abschluss des Mietvertrages entstehen darf. Hieran anknüpfend bedarf es einer positiven Bestimmung, die für alle Beteiligten vorhersehbar und überprüfbar ist. In Betracht kommen insbesondere wesentliche wirtschaftliche Veränderungen (z. B. erhebliche Einkommensverschlechterung) oder persönliche Veränderungen (z. B. Trennung, Pflegebedürftigkeit, vorübergehende Abwesenheit). Die Notwendigkeit einer solchen Konkretisierung zeigt sich auch in der jüngeren Rechtsprechung, die das Tatbestandsmerkmal uneinheitlich konturiert und insbesondere das Verhältnis zwischen zulässiger wirtschaftlicher Entlastung und unzulässiger Gewinnerzielung nicht exakt bestimmt.

Zudem sollte gesetzlich klargestellt werden, dass das berechtigte Interesse grundsätzlich von allen Mietvertragsparteien vorliegen muss. Die jüngere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die insoweit maßgeblich auf die Interessen der tatsächlich in der Wohnung verbleibenden Nutzer abstellt und ein Interesse einzelner Mieter genügen lässt, überzeugt nicht. Sie löst die Anspruchsvoraussetzungen von der vertraglichen Struktur des Mietverhältnisses und führt dazu, dass Vermieter die personelle Zusammensetzung des Mietverhältnisses faktisch nicht mehr steuern können, solange mindestens ein ursprünglicher Mieter verbleibt. Dies widerspricht dem Grundsatz der Vertragsbindung und bedarf einer gesetzgeberischen Korrektur.



Gleichzeitig ist klarzustellen, dass der Mieter im Rahmen seines Zustimmungersuchens verpflichtet ist, das geltend gemachte berechnete Interesse konkret, nachvollziehbar und vollständig darzulegen. Der Mieter hat ausdrücklich offenzulegen und darzulegen, worin sein Interesse an der Untervermietung besteht und auf welchen tatsächlichen Umständen dieses beruht. Dies umfasst insbesondere die maßgeblichen wirtschaftlichen oder persönlichen Veränderungen sowie deren zeitliche Einordnung.

Zur effektiven Durchsetzung dieser Anforderungen bedarf es zudem einer klaren Zuweisung der Darlegungs- und Beweislast: Wird ein entsprechendes Zustimmungersuchen gestellt, ist der Mieter verpflichtet, sein **berechtigtes Interesse** substantiiert darzulegen. Nur auf dieser Grundlage ist der Vermieter in der Lage, sachgerecht zu prüfen und seine Entscheidung rechtssicher zu treffen.

3. Einführung klarer und einklagbarer Auskunftsansprüche

Zur effektiven Durchsetzung der Zustimmungserfordernisse bedarf es klarer und einklagbarer Auskunftsansprüche. Liegen konkrete, niedrighschwellige Anhaltspunkte für eine Untervermietung oder eine von der erteilten Zustimmung abweichende Nutzung vor, muss dem Vermieter ein Auskunftsanspruch gegen den Mieter über das Bestehen, den Umfang und die Bedingungen eines etwaigen Untermietverhältnisses zustehen. Entsprechend der BGH-Rechtsprechung kommt ein Anspruch aus § 242 BGB in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine relevante Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse vorliegen. So hat der BGH etwa im Zusammenhang mit einer vereinbarten Betriebskostenpauschale einen Auskunftsanspruch des Mieters bejaht, wenn aufgrund äußerer Umstände – etwa öffentlich bekannter Kostensteigerungen – Anlass zu der Annahme besteht, dass sich die Kalkulationsgrundlage wesentlich verändert hat. Diese Grundsätze sind auf die Untervermietung übertragbar. Entsprechende Anhaltspunkte können insbesondere in der Anmeldung weiterer Personen, in einer erkennbar regelmäßigen Nutzung durch bislang nicht benannte Dritte oder in einer fehlenden Übereinstimmung zwischen genehmigtem und tatsächlichem Nutzer liegen. In diesen Fällen ist der Mieter verpflichtet, substantiiert Auskunft über die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse zu erteilen. Dies umfasst insbesondere Angaben zur Anzahl der Bewohner, zu deren Identität sowie zum Nutzungszweck und ggf. vereinbarten Entgelt.

Der Auskunftsanspruch sollte zudem während des laufenden Untermietverhältnisses fortbestehen und einen Anspruch auf Vorlage oder Einsicht in den Untermietvertrag umfassen.

Soweit der Mieter das Vorliegen eines Untermietverhältnisses bestreitet, ist er zur Abgabe einer versicherungsbewehrten Erklärung über die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse zu verpflichten.

Korrespondierend hierzu sollte auch dem Untermieter ein Anspruch gegen den Hauptmieter auf Auskunft, über die für die rechtliche Einordnung maßgeblichen Bedingungen des Hauptmietverhältnisses zustehen, insbesondere hinsichtlich Miethöhe, Nutzungsumfang und Mietzeit.

4. Klarstellung des Untermietzuschlags (§ 553 Abs. 2 BGB)

Der Untermietzuschlag wird in der Rechtsprechung teilweise auf konkret nachweisbare Mehrkosten verengt, obwohl dies dem Regelungszweck des § 553 Abs. 2 BGB nicht gerecht wird. Es sollte daher gesetzlich klar gestellt werden, dass der Vermieter im Falle einer Untervermietung grundsätzlich berechtigt ist, einen angemessenen Untermietzuschlag zu verlangen – unabhängig davon, ob im Einzelfall konkret bezifferbare Mehrkosten entstehen. Bereits die mit der Untervermietung einhergehende Veränderung der Nutzungs- und Risikostruktur des Mietverhältnisses rechtfertigt einen solchen Zuschlag. Hierzu zählen insbesondere zusätzlicher Verwaltungs- und Prüfaufwand, Kontrollbedarfe hinsichtlich der Nutzung sowie ein gesteigertes Risiko für die



Hausgemeinschaft und die spätere Rechtsdurchsetzung, bei der regelmäßig zusätzliche räumungs- und vollstreckungsrechtliche Fragestellungen im Hinblick auf weitere Nutzer zu berücksichtigen sind.

Der Untermietzuschlag ist damit Ausdruck eines gebotenen Interessenausgleichs: Der gesetzlich eingeräumte Anspruch des Mieters auf Untervermietung kann nur dann sachgerecht bestehen, wenn die damit typischerweise verbundenen zusätzlichen Belastungen des Vermieters angemessen kompensiert werden, wobei sich der Zuschlag seinerseits im Rahmen der geltenden mietpreisrechtlichen Vorgaben zu halten hat.

Eine solche Klarstellung trägt dem Umstand Rechnung, dass die wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit der Wohnung grundsätzlich beim Vermieter liegt und eine Untervermietung nicht zu einer einseitigen wirtschaftlichen Begünstigung des Mieters führen darf.

5. Klarstellung der kündigungsrechtlichen Folgen unzulässiger Untervermietung

Schließlich bedarf es einer klarstellenden gesetzlichen Regelung zu den kündigungsrechtlichen Folgen unzulässiger Untervermietung. Es sollte ausdrücklich normiert werden, dass jede Gebrauchsüberlassung an Dritte ohne die erforderliche Zustimmung des Vermieters einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung darstellt, unabhängig davon, ob ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung im Einzelfall bestanden hätte. Eine solche Klarstellung ist vor dem Hintergrund der bislang uneinheitlichen Rechtsprechung geboten und dient der Rechtssicherheit. Sie trägt zugleich dem Umstand Rechnung, dass die eigenmächtige Untervermietung einen erheblichen Eingriff in die vertraglich vereinbarte Nutzungsstruktur sowie in die Eigentümerrechte des Vermieters darstellt.

Nur durch eine eindeutige gesetzliche Regelung lässt sich sicherstellen, dass das Zustimmungserfordernis effektiv durchgesetzt wird und eine eigenmächtige Vorwegnahme der Entscheidung des Vermieters nicht sanktionslos bleibt.