

## Besser gleich zum Fachanwalt Bauen und Wohnen



Rechtsanwalt  
**Falk Ostmann**

Fachanwalt für:

- Bau- und Architektenrecht
- Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)

### Dingeldein • Rechtsanwälte

64404 Bickenbach	Bachgasse 1	0 62 57 / 8 69 50
64283 Darmstadt	Adelungstraße 23	0 61 51 / 50 13 80
64579 Gernsheim	Wallstraße 7	0 62 58 / 8 33 80
64625 Bensheim	Burgstraße 4a	0 62 51 / 5 83 61 50
64372 Ober-Ramstadt	Nd.-Ramstädter Str. 70	0 61 54 / 80 39 80

**Dingeldein • Rechtsanwälte 5 x in Südhessen**

### ■ Die Untervermietung von Wohnraum – eine Kurzübersicht

Manch einer wird sich mit dem Gedanken tragen, die eigene Mietwohnung ganz oder zum Teil an Dritte weiterzuvermieten. Man spricht dann von Untermiete. Gemäß § 540 BGB benötigen Sie jedoch zur Untervermietung die ausdrückliche Genehmigung Ihres Vermieters. Holen Sie eine solche Genehmigung nicht ein, drohen ernsthafte Konsequenzen.

Sie haften für jeden Schaden, der durch die Untervermietung entsteht. Der Vermieter kann eine Unterlassungsklage hinsichtlich der Untervermietung gegen Sie als Mieter führen. Sie machen sich gegebenenfalls gegenüber dem Untermieter schadensersatzpflichtig. Es droht sogar die Kündigung. Denn mit der Untervermietung verwirklichen Sie eine unbefugte Gebrauchsüberlassung der Mietsache, was zu einem Kündigungsrecht des Vermieters führt. Verweigert

der Vermieter allerdings seine Erlaubnis zur Untervermietung, können Sie umgekehrt als Mieter außerordentlich den Mietvertrag kündigen.

Der BGH hat am 08.01.2014 entschieden, dass eine Erlaubnis zur Untervermietung nicht bedeutet, dass Sie einzelne Zimmer tageweise an Touristen vermieten dürfen. Dabei handelt es sich nämlich um eine kommerzielle Nutzung der Wohnung, was nicht mehr von der Erlaubnis zur Untervermietung umfasst ist und einer (weiteren) ausdrücklichen Erlaubnis bedarf.

*Autor: Rechtsanwalt  
Falk Ostmann*

*Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht*

**Dingeldein • Rechtsanwälte**

Bickenbach, Gernsheim  
[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)