

# Inhalt

Einführung.....	1
A. Gebrauchs-/Besitzüberlassung.....	4
I. Vorüberlegung.....	4
II. Definition „Gebrauch“.....	4
III. Originäre Gebrauchsberechtigung.....	6
IV. Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters.....	6
V. Mietrechtliche Regelungen zur Gebrauchsüberlassung.....	8
VI. Arten der Gebrauchsüberlassung.....	10
1. Gefälligkeit für den Mieter.....	10
2. Gast des Mieters.....	11
3. Kunde des Mieters.....	11
4. Mitarbeiter und Angestellte des Mieters.....	12
5. Besuch des Mieters.....	12
6. Aufnahme von Personen in die Wohnung des Mieters/ gemeinsamer Haushalt.....	14
7. Untervermietung.....	15
8. Nachmieter (nach dem Ableben des Hauptmieters) (nur bei der Wohnraummiete).....	16
a) Privilegierter Personenkreis, § 563 BGB.....	16
b) Führung eines gemeinsamen Haushalts/Leben im Haushalt des Mieters.....	17
c) Dauerhaftigkeit des gemeinsamen Haushalts.....	18
d) Nichteintrittserklärung und Kündigung.....	18
e) Abweichende Vereinbarungen.....	20
f) Erben des Mieters.....	20
9. Ersatzmieterstellung.....	20
10. Einlagerung von Gegenständen.....	22
VII. Erlaubnispflicht/Erlaubnisfreiheit bei der Gebrauchsüberlassung.....	23
1. Begriffe im Zusammenhang mit der Erlaubniserteilung des Vermieters.....	23

2.	Erlaubnisfreier Personenkreis.....	23
a)	Nahe Familienangehörige.....	23
b)	Hilfs- und Pflegepersonen .....	25
c)	Grenze der Berechtigung .....	25
d)	Sonderproblem Überbelegung .....	25
3.	Erlaubnispflichtiger Personenkreis .....	27
4.	Untervermietung der Mietsache durch den Mieter .....	28
5.	Grundsätzliches Verbot der (unbefugten) Gebrauchs- überlassung .....	29
B.	Untervermietung von Wohnraum .....	30
I.	Allgemeines .....	30
II.	Wohnraummietverhältnis im Sinne des § 553 BGB.....	31
III.	Gebrauchsüberlassung.....	31
IV.	(Gebrauchsüberlassung) eines Teils des Wohnraums.....	32
1.	Kriterien der teilweisen Gebrauchsüberlassung .....	33
a)	Lebensmittelpunkt .....	33
b)	Sachherrschaft.....	34
c)	Mitgewahrsam.....	34
d)	Die Ansicht des Bundesgerichtshofs .....	35
2.	Stellungnahme .....	36
3.	Kriterien, die für einen Auszug des Mieters und damit für die Unzulässigkeit der Untermiete/ Gebrauchsüberlassung sprechen.....	38
V.	Gebrauchsüberlassung an (einen oder mehrere) Dritte(n) .....	38
VI.	Das berechtigte Interesse des Mieters an der Untervermietung..	39
1.	Das berechtigte Interesse des Mieters .....	40
a)	Persönliches Interesse.....	40
b)	Wirtschaftliches Interesse .....	42
c)	Ernsthaftigkeit des Mieterinteresses/Nachweis der angegebenen Umstände .....	43
d)	Kein Erfordernis eines gesteigerten Mieterinteresses....	46
2.	Keine als berechtigt anerkannte Interessen .....	46
3.	Auswirkungen der Wohnungsmarktlage auf das berechtigte Interesse des Mieters .....	47
4.	Berechtigtes Interesse bei mehreren Mietern .....	49

VII.	Nach Abschluss des Mietvertrages .....	50
1.	Erstmaliger Abschluss eines Mietvertrages.....	51
2.	Eintritt einer Person in das laufende Mietverhältnis .....	51
VIII.	Versagungsgründe .....	51
1.	Wichtiger Grund in der Person des Dritten .....	52
2.	Überbelegung der Wohnung .....	54
3.	Unzumutbare Gebrauchsüberlassung aus sonstigen Gründen .....	56
IX.	Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung .....	61
1.	Anspruch aus § 553 Abs. 1 BGB .....	61
2.	Kein Anspruch aus „Gewohnheitsrecht“ .....	61
X.	Erweiterung der Untervermietung .....	62
XI.	Unter-Untervermietung .....	62
XII.	Abweichende Vereinbarungen .....	63
XIII.	Vermietung an Touristen .....	64
1.	Übernachtungszahlen in ausgewählten touristischen Ballungsgebieten .....	64
2.	Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungsvermietung .....	65
3.	Ferienwohnungsvermietung durch den Mieter .....	66
XIV.	(Gewerbliche) Zwischenvermietung, § 565 BGB .....	67
C.	Der sogenannte Untermietzuschlag (zu Gunsten des Vermieters)/Erhöhung der Miete .....	69
I.	Begriff und Wesen des Untermietzuschlages .....	69
II.	Grund des Untermietzuschlages.....	70
1.	Erhöhte Betriebskosten .....	70
2.	Erhöhte Abnutzung der Mietsache.....	71
3.	Änderung des Vertragszwecks .....	71
III.	Die Ermittlung der Höhe des Untermietzuschlages .....	72
IV.	Begrenzung des Untermietzuschlages .....	74
V.	Folge der Mieterhöhungsberechtigung.....	75
VI.	Sicherung des Untermietzuschlages .....	76
VII.	Dauer des Untermietzuschlages .....	76
VIII.	Mieterhöhung bei bereits erteilter Untervermietungs- erlaubnis.....	77

1.	Mieterhöhung der Grundmiete .....	78
a)	Wohnraummiete.....	78
b)	Geschäftsraummiete .....	79
2.	Mieterhöhung des Untermietzuschlages .....	80
3.	Mieterhöhung der Untermiete .....	80
IX.	Untermietzuschlag und Mietpreisbremse.....	80
X.	Modernisierungsmieterhöhung und Untermiete .....	81
D.	Auskunftsanspruch des Vermieters .....	83
I.	Vor der Erlaubniserteilung.....	84
1.	Interesse des Vermieters.....	84
2.	Problem der Unzumutbarkeit der Erlaubniserteilung.....	85
II.	Nach der Erlaubniserteilung .....	86
III.	Überprüfung durch den Vermieter .....	86
E.	Verlauf des Untervermietungsbegehrens.....	87
I.	Vorüberlegungen .....	87
II.	Geltendmachung des Untervermietungsbegehrens gegenüber dem Vermieter .....	87
1.	Wesen des Untervermietungsbegehrens .....	88
2.	Inhalt des Untervermietungsbegehrens .....	88
3.	Darlegungspflicht des Mieters.....	89
a)	Anforderungen an das Untervermietungsbegehren des Mieters .....	89
b)	Zwischenergebnis .....	91
c)	Auswirkungen auf die Vermieterentscheidung .....	92
3.	Form des Untervermietungsbegehrens .....	92
4.	Erklärender des Untervermietungsbegehrens .....	92
5.	Empfänger des Untervermietungsbegehrens .....	92
6.	Wirkung des Untervermietungsbegehrens.....	93
7.	Begründetheit des Untervermietungsbegehrens .....	93
8.	Rechtsfolgen des Untervermietungsbegehrens .....	93
9.	Untervermietungsverlangen bei mehreren Mietern.....	93
III.	Die Reaktion des Vermieters auf das Untervermietungs- begehren des Mieters .....	94

1. Allgemeine Überlegungen .....	94
2. Überlegungsfrist .....	95
3. Ablehnung oder Erlaubnis als Reaktion des Vermieters.....	95
a) Ablehnung der Erlaubnis.....	96
aa) Wesen der Ablehnung.....	96
bb) Inhalt der Ablehnung .....	96
cc) Form der Ablehnung .....	98
dd) Erklärender der Ablehnung.....	99
ee) Empfänger der Ablehnung .....	99
ff) Wirkung der Ablehnung .....	99
gg) Modifizierte Ablehnung.....	100
ii) Begründung der Ablehnung .....	100
jj) Rechtsfolgen der Ablehnung .....	100
b) Erteilung der Erlaubnis .....	101
aa) Wesen der Erlaubnis.....	101
bb) Inhalt und Umfang der Erlaubnis .....	101
cc) Form der Erlaubnis .....	109
dd) Erklärender der Erlaubnis.....	110
ee) Empfänger der Erlaubnis .....	110
ff) Wirkung der Erlaubnis.....	111
gg) Rechtsfolgen der Erlaubnis .....	112
4. Sonderproblem Schweigen des Vermieters.....	112
a) Abstrakte Frage an den Vermieter .....	113
aa) Mit Rechtsfolgenhinweis des Mieters auf ein eventuelles Schweigen.....	114
bb) Ohne Rechtsfolgenhinweis des Mieters auf ein eventuelles Schweigen.....	114
cc) Mit Fristsetzung zur Stellungnahme.....	114
b) Untervermietungsanfrage ohne vorangegangene Gebrauchsüberlassung.....	114
c) Untervermietungsanfrage ohne vorangegangene Gebrauchsüberlassung mit Fristsetzung durch den Mieter.....	115

d)	Untervermietungsanfrage mit vorangegangener Gebrauchsüberlassung und Kenntnis des Vermieters ...	115
e)	Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz vom 30.04.2001 .....	116
f)	Stellungnahme.....	117
g)	Schweigen des Vermieters als Zustimmungserklärung bei Rechtsfolgenhinweis des Mieters .....	119
h)	Schweigen des Vermieters als Zustimmungserklärung ..	119
i)	Bedeutung von Fragen des Vermieters an den Mieter betreffend Untermietperson .....	119
j)	Keine ordnungsgemäße Untervermietungsanfrage des Mieters /eigenes Fazit .....	120
F.	Widerruf der Erlaubnis .....	121
I.	Wesen des Widerrufs .....	121
II.	Inhalt des Widerrufs.....	121
III.	Form des Widerrufs .....	121
IV.	Erklärender des Widerrufs .....	121
V.	Empfänger des Widerrufs .....	122
VI.	Wirkung des Widerrufs .....	122
VII.	Rechtsfolgen des Widerrufs .....	122
VIII.	Begründetheit des Widerrufs .....	123
1.	Vertragliche Vereinbarung/Wichtiger Grund .....	123
2.	Vorbehalt bei Erlaubniserteilung.....	123
3.	Wichtiger Grund.....	124
a)	Zulässigkeit des Widerrufs bei Vorliegen eines wichtigen Grundes.....	124
b)	Interessenabwägung.....	124
4.	Wegfall des berechtigten Interesses des Mieters.....	125
5.	Widerruf aller Arten der erteilten Erlaubnis .....	125
G.	Erlöschen der Erlaubnis .....	126
I.	Zeitablauf .....	126
II.	Auszug des Hauptmieters .....	127
III.	Beendigung des Untermietverhältnisses .....	127
IV.	Wegfall des berechtigten Interesses an der Untervermietung ...	128
V.	Mitteilungspflicht.....	128

H.	Kündigungsrecht des Mieters bei Ausbleiben der Erlaubnis .....	129
I.	Voraussetzungen des Kündigungsrechts des Mieters .....	129
II.	Fehlen der Kündigungsvoraussetzungen .....	130
III.	Überlegungsfrist .....	130
IV.	Kündigungsfrist .....	130
V.	Form der Kündigung.....	131
VI.	Ausschluss des Sonderkündigungsrechts .....	131
I.	Anfechtung der Erlaubnis .....	131
I.	Wesen der Anfechtung .....	132
II.	Inhalt der Anfechtung.....	132
III.	Form der Anfechtung.....	132
IV.	Erklärender der Anfechtung.....	132
V.	Empfänger der Anfechtung.....	133
VI.	Wirkung der Anfechtung .....	133
VII.	Rechtsfolge der Anfechtung.....	133
VIII.	Begründetheit der Anfechtung.....	133
IX.	Frist zur Anfechtung .....	134
J.	Abmahnung und Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung.....	135
I.	Abmahnung des Mieters .....	135
1.	Definition der Abmahnung .....	135
2.	Funktion der Abmahnung .....	135
3.	Wesen der Abmahnung.....	136
4.	Form der Abmahnung .....	136
5.	Berechtigung zur Abmahnung .....	136
6.	Empfänger der Abmahnung .....	137
7.	Entbehrlichkeit der Abmahnung .....	137
8.	Notwendiger Inhalt einer Abmahnung .....	138
a)	Genauere Beschreibung des vertragswidrigen Verhaltens.....	138
b)	Qualifizierte Abmahnung .....	140
c)	Deutliche Wortwahl .....	141
9.	Fristsetzung anstelle Abmahnung .....	141

10. Keine Rechtsmittel gegen die Abmahnung oder Fristsetzung .....	143
11. Mögliche Rechtsfolge der Abmahnung .....	143
a) Unterlassungsklage .....	143
b) Kündigung.....	144
12. Notwendige Rechtsfolge nach der Abmahnung .....	144
13. Zeitlicher Zusammenhang zwischen Vertragsverletzung und Abmahnung .....	145
14. Umdeutung einer unwirksamen Kündigung in eine Abmahnung .....	146
15. Abdingbarkeit der Abmahnung .....	146
16. Darlegungs- und Beweislast .....	147
II. Kündigung des Mietverhältnisses wegen unerlaubter Untervermietung .....	147
1. Ordentliche fristgemäße Kündigung .....	148
2. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	149
3. Erhebliche Verletzung der Vermieterrechte.....	149
4. Zeitlicher Zusammenhang zwischen Vertragsverletzung und Kündigung .....	149
a) Abhilfefrist zu Gunsten des Mieters.....	149
b) Überlegungsfrist für den Vermieter .....	150
c) Zeitnahe Kündigung .....	151
5. Begründung der Kündigung .....	152
6. Beschränkung der Kündigung.....	152
7. Abweichende Vereinbarungen betreffend die Kündigung ...	153
8. Beweislast(en).....	153
K. Rechtsverhältnisse und Ansprüche der beteiligten Personen.....	155
I. Rechtsverhältnisse.....	155
1. Rechtsverhältnis (Haupt)Vermieter ./ (Haupt)Mieter.....	155
2. Rechtsverhältnis Mieter ./ Untermieter .....	155
3. Rechtsverhältnis Vermieter ./ Untermieter .....	156
II. Ansprüche während bestehender Mietverhältnisse.....	157



1.	Ansprüche Vermieter ./ Mieter im bestehenden Hauptmietverhältnis.....	157
2.	Ansprüche Mieter ./ Vermieter bei bestehendem Hauptmietverhältnis.....	157
3.	Ansprüche Mieter ./ Untermieter im bestehenden Untermietverhältnis .....	158
4.	Ansprüche Vermieter ./ Untermieter im bestehenden Hauptmietverhältnis .....	158
5.	Ansprüche Untermieter ./ Mieter bei bestehendem Untermietverhältnis .....	159
6.	Ansprüche Untermieter ./ Vermieter bei bestehendem Untermietverhältnis .....	159
III.	Ansprüche bei Beendigung der Mietverhältnisse .....	159
1.	Ansprüche Vermieter ./ Mieter bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses.....	159
2.	Ansprüche Vermieter ./ Untermieter bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses.....	160
3.	Ansprüche Vermieter ./ Mieter bei Beendigung des Untermietverhältnisses.....	162
4.	Ansprüche Vermieter ./ Untermieter bei Beendigung des Untermietverhältnisses.....	162
IV.	Haftung des Mieters .....	162
V.	Verhältnis der Mitglieder einer Wohngemeinschaft untereinander .....	163
L.	Besonderheiten bei der Untervermietung von Geschäftsraum .....	164
I.	Keine gesetzliche Pflicht zur Erlaubniserteilung.....	164
II.	Wichtiger Grund zur Verweigerung der Erlaubnis.....	165
III.	Kündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis.....	166
IV.	Schadensersatz des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis.....	167
IV.	Widerruf der Erlaubnis .....	167
V.	Einzelwiderspruch bei genereller Erlaubnis .....	168
VI.	Untervermietungsbegehren an den Vermieter .....	168
VII.	Durchführung des Untermietverhältnisses .....	169

VIII.	Untermietzuschlag in der Gewerberaumiete.....	170
IX.	Beendigung des Untermietverhältnisses .....	171
X.	Ausschluss der Untervermietung .....	171
M.	Untervermietung und Zweckentfremdung.....	172
N.	Untervermietung und Mietpreisbremse .....	175
I.	Abschluss des Untermietvertrages .....	175
II.	Vereinbarung eines Untermietzuschlages .....	175
O.	Untervermietung und Betriebskosten.....	177
I.	Gesetzliches Leitbild der Mietstruktur.....	177
1.	Kalte Betriebskosten .....	177
2.	Warme Betriebskosten.....	177
II.	Abweichende Vereinbarungen .....	178
1.	Vereinbarung einer Mietstruktur .....	178
2.	Vereinbarung von Vorauszahlungen oder Pauschalen auf die Betriebskosten .....	178
III.	Umlageschlüssel für Betriebskosten.....	179
1.	Gesetzliche Regelungen.....	179
2.	Mietvertragliche Vereinbarungen .....	179
3.	Anwendung des Umlageschlüssels Personenanzahl.....	180
P.	Untervermietung und Melderecht.....	182
Q.	Untervermietung und Datenschutz.....	183
I.	Verhältnis Vermieter zum Hauptmieter.....	183
II.	Verhältnis Vermieter zum Untermieter.....	184
R.	Die Vermietung von Wohnraum an mehrere Personen/Wohngemeinschaft.....	186
I.	Abschluss des Mietvertrages mit mehr als einer Person.....	186
II.	Definition der Wohngemeinschaft.....	186
III.	Die Auffassungen zur Mieterstellung.....	187
IV.	Rechtsfolge des Vertragsschlusses .....	194

1. Mietergemeinschaft.....	194
2. Wohngemeinschaft .....	194
S. Vermietertaktiken .....	197
I. Im Zusammenhang mit der Untervermietung .....	197
1. Frühzeitige Überlegungen zur Untervermietung .....	197
2. Vorgehen des Vermieters bei stattgefundener, aber vom Vermieter nicht erlaubter Gebrauchsüberlassung.....	199
3. Vorgehen des Vermieters bei stattgefundener und vom Vermieter genehmigter Gebrauchsüberlassung .....	200
4. Handlungsmöglichkeiten des Mieters und Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters bei Anfrage nach Untervermietung .....	201
a) Generelle Reaktionen .....	201
b) Spezielle Reaktionen .....	202
5. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters .....	202
II. Im Zusammenhang mit der Vermietung an mehrere Personen...	205
1. Vertragsabschluss mit nur einem Mietinteressenten .....	205
2. Vertragsabschluss mit mehreren Mietinteressenten .....	206
III. Konkrete Reaktionen des Vermieters auf Anfrage des Mieters.....	207
T. Kritischer Ausblick .....	208
I. Originäre Entscheidungskompetenz des Eigentümers .....	208
II. Abweichungen vom gesetzlichen Grundsatz .....	208
III. Kollision mit gesetzlichen Leitlinien .....	210
Anhang.....	212
I. Übersicht zum Eintritt in das Mietverhältnis bei Tod des Mieters (zu A. VI. 8. a) .....	212
II. Checklisten .....	213
1. Abmahnung des Mieters.....	213
2. Informationen (durch den Mieter) über das beabsichtigte Untermietverhältnis .....	213
3. Kriterien, die für einen Auszug des (Haupt-)Mieters und damit für die Unzulässigkeit der Untermiete/ Gebrauchsüberlassung sprechen.....	213

4. Vorgehen des Vermieters bei stattgefundenener, aber vom Vermieter nicht erlaubter Gebrauchsüberlassung .....	214
5. Erlaubnis der Untervermietung.....	214
6. Kriterien/Indizien für eine Wohngemeinschaft.....	214
7. Vertragsabschluss mit mehreren Mietinteressenten .....	214
Literaturverzeichnis.....	216