



## **Untervermietung und Untermiete - ab wann ist es Zweckentfremdung?**

*Wohnimmobilien-Spezialist Aigner Immobilien klärt auf*

Der Wohnraum in den Metropolen ist knapp. Da erscheint die zusätzliche Nutzung durch Untervermietung oft sinnvoll. Dazu bedarf es der Genehmigung des Vermieters - und diese schließt nicht jede Weitervermietung ein. Aigner Immobilien hat die wichtigsten Tipps zusammengestellt, um Ärger vorzubeugen - und zeigt auf, wann es zur strafrechtlichen Zweckentfremdung wird.

Die klassische Untervermietung ist die Gebrauchsüberlassung eines Teils der Wohnung an Dritte. Familienangehörige und Lebensgefährten zählen hierbei nicht als Dritte im Sinne des Gesetzes. Die Komplettüberlassung an eine Person gilt nicht mehr als Untervermietung. Grundsätzlich muss beim Vermieter um die Erlaubnis für einen Untermieter angefragt werden. Mieter sollten sich die Genehmigung schriftlich geben lassen und beachten, dass sie nur für die genannte Person gültig ist! (Ausnahme ist die Wohngemeinschaft, für die bei einem Untermieter-Wechsel keine neue Genehmigung beim Vermieter eingeholt werden muss; dieser sollte aber über den Wechsel informiert werden.) Wird eine Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters untervermietet, riskiert der Mieter die fristlose Kündigung. Der Vermieter kann eine erteilte Genehmigung widerrufen; in diesem Fall hat der Mieter das Untermietverhältnis unverzüglich zu beenden. Grundsätzlich unterliegt das Untermietverhältnis dem allgemeinen Mietrecht mit den jeweiligen Fristen für Mieter und Untermieter. Wird das Hauptmietverhältnis gekündigt, muss auch der Untermieter die Wohnung räumen.

Das Recht auf Untervermietung liegt vor, wenn ein Teil der Wohnung, beispielsweise wegen doppelter Haushaltsführung aus beruflichen Gründen, nicht genutzt wird. Hilfe im Alter, Pflege oder Kinderbetreuung sind weitere Gründe für einen Untermieter. Immobilienexperte Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH, erklärt: "Auch die Aufnahme von Eltern, Kindern oder in Not geratener Geschwister ist ein triftiger Grund. Oder wenn die Wohnung nach Trennung oder Scheidung zu groß und die Miete zu hoch ist. Aber Vorsicht: Gewerbsmäßiges Vermieten, beispielsweise als Ferienwohnung, ist keine Untervermietung mehr, sondern eine sogenannte Zweckentfremdung des Wohnraums, die in München strafbar ist und sehr teuer werden kann!"

Als Zweckentfremdung gilt die Nutzung von Wohnimmobilien für berufliche oder gewerbliche Zwecke, zur Beherbergung von Touristen, als Ferienwohnung und wenn Wohnraum abgebrochen wird oder länger als drei Monate leer steht. Bei Verstoß gegen das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) der Stadt München droht eine Geldbuße von bis zu 50.000 Euro.

Weitere Informationen, zum Beispiel zu [Vermietung München](#), [Haus vermieten München](#), [Wohnung inserieren München](#) und vielen anderen Themen sind auf <https://www.mietwohnungsboerse.de> zu finden.

## **Pressekontakt**

Aigner Immobilien GmbH

Frau Christina Vollmer  
Ruffinistraße 26  
80637 München

[aigner-immobilien.de](mailto:aigner-immobilien.de)  
[presse@aigner-immobilien.de](mailto:presse@aigner-immobilien.de)

## **Firmenkontakt**

Aigner Immobilien GmbH

Frau Christina Vollmer  
Ruffinistraße 26  
80637 München

[aigner-immobilien.de](mailto:aigner-immobilien.de)  
[presse@aigner-immobilien.de](mailto:presse@aigner-immobilien.de)

Die inhabergeführte, mehrfach ausgezeichnete Aigner Immobilien GmbH gehört mit 25 Jahren Markterfahrung und einem durchschnittlichen Objektvolumen von über 300 Mio. Euro im Jahr zu den TOP 5 der Maklerunternehmen im Großraum München. An sieben Standorten in München, Starnberg und Frankfurt am Main konzentrieren sich mehr als 100 Mitarbeiter auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Dienstleistungsspektrum reicht von der klassischen Wohnimmobilienvermittlung über die Vermarktung von Investmentprojekten bis hin zum Vertrieb von Baurägermaßnahmen, die durch eine unternehmenseigene Marketingabteilung begleitet werden. Die Mitarbeiter zeichnet eine fachlich hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche aus. Als Berater und Vermittler begleiten sie Projektentwicklungen im wohnwirtschaftlichen und im gewerblichen Bereich. Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine marktorientierte Wertermittlung durch firmeneigene Architekten und Gutachter. Abgerundet wird das Leistungsspektrum durch eine bankenunabhängige Finanzierungsberatung. Die Aigner Immobilien GmbH ist Mitglied von "DIP - Deutsche Immobilien-Partner", dem zu den Branchenführern zählenden, 1988 gegründeten Verbund unabhängiger Immobiliendienstleister mit 14 Partnern an bundesweit mehr als 25 Standorten und vier weiteren Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als "preferred partners" mit insgesamt über 800 Experten und einem jährlichen Transaktionsvolumen von rd. EUR 1,5 Mrd. aus vermittelten Immobilienverkäufen sowie mehr als 260.000 Quadratmetern vermittelter gewerblicher Mietfläche (2015).