

Mitbewohner gesucht: Was rechtlich gilt

05.02.2026, 09:31 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: ARAG



Die ARAG Experten erklären, worauf Mieter achten sollten

Praktikum in einer anderen Stadt, ein Projekt im Ausland, der Auszug des Partners oder ein finanzieller Engpass – die Gründe, sich einen Mitbewohner für eine komplette oder teilweise Untervermietung in die Wohnung zu holen, sind vielfältig. Genauso vielfältig wie die Regeln, die Mieter beachten müssen, wenn sie in die Rolle des Vermieters schlüpfen. Die ARAG Experten geben Tipps, damit das Projekt „Mitbewohner gesucht“ gut vorbereitet und erfolgreich umgesetzt werden kann.

Anspruch auf Untervermietung?

Grundsätzlich ist es Mietern erlaubt, einen Untermieter aufzunehmen, wenn sie ein berechtigtes Interesse haben. Der Bundesgerichtshof hat aber klargestellt, wo die Grenzen für Mieter liegen, die ihre Wohnung oder Teile davon weitervermieten wollen. Wer mit der Untervermietung Gewinn erzielt, kann sich beispielsweise nicht auf ein „berechtigtes Interesse“ berufen (Az.: VIII ZR 228/23).

Ein solches Interesse kann aber vorliegen, wenn eine längere ausbildungs- oder berufsbedingte Abwesenheit oder eine wirtschaftlich angespannte persönliche Situation eine Untervermietung notwendig machen. Wird dabei nur ein Teil der Wohnung untervermietet – zum Beispiel ein Zimmer – haben Mieter sogar einen Anspruch auf die Erlaubnis ihres Vermieters (Paragraf 553 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch). In diesem Fall ist wichtig, dass sich das Interesse an einer Untervermietung erst nach dem Einzug des Hauptmieters in die Wohnung ergeben hat.

Vermieter ins Boot holen

Egal, ob ganz oder teilweise: Bei einer Untervermietung müssen Mieter ihren Vermieter ins Boot holen. Am besten mit einer schriftlichen Anfrage. Sonst riskieren sie laut ARAG Experten eine Kündigung.

Gründe für ein Verbot der Untervermietung

Vermieter dürfen eine Untervermietung nicht beliebig ablehnen, ganz ohne Gründe geht es also nicht. Ein „Nein“ ist zum Beispiel zulässig, wenn die Wohnung durch zusätzliche Bewohner überfüllt wäre. Auch wenn es berechtigte Zweifel an den Untermietern gibt oder die Wohnung plötzlich anders genutzt werden soll als zum Wohnen, z. B. als Büro oder Geschäft, können Vermieter die Zustimmung verweigern.

Zur Vorsicht raten die ARAG Experten außerdem bei der kurzfristigen Vermietung über Plattformen wie Airbnb: Auch hier ist grundsätzlich die Erlaubnis des Vermieters nötig. Wer ohne grünes Licht vermietet, riskiert eine Kündigung. Selbst dann, wenn die Wohnung nur für wenige Tage Touristen überlassen wird. Hinzu kommt: In vielen Bundesländern haben die Kommunen das Recht, eine sogenannte Zweckentfremdung zu verbieten. Das soll verhindern, dass dringend benötigter Wohnraum dauerhaft oder regelmäßig touristisch genutzt wird. Je nach Stadt oder Gemeinde kann aber eine behördliche Genehmigung für die vorübergehende Vermietung als Ferienwohnung beantragt werden.

Wer haftet für Schäden?

Wenn der Untermieter Schäden verursacht, muss der Hauptmieter dafür geradestehen. Die ARAG Experten weisen darauf hin, dass Mieter in solchen Fällen nicht auf ihre Haftpflichtversicherung setzen können. Denn ein vom Untervermieter verantwortetes Malheur ist in der Regel nicht im Versicherungsschutz des Hauptmieters eingeschlossen. Stattdessen sollte man darauf achten, dass der Untermieter eine Privathaftpflichtversicherung hat. Auch eine Kautions kann sinnvoll sein. Die Höhe der Kautions darf nach Angaben der ARAG Experten maximal drei Nettokaltmieten betragen. In jedem Fall ist ein Übergabeprotokoll ratsam. Eine Inventarliste kann im Schadensfall ebenfalls hilfreich sein. Sie zeigt auf, welche Möbel und Einrichtungsgegenstände dem Untermieter überlassen wurden.

Was gehört bei einer Untervermietung in den Vertrag?

Zu einem Untermietvertrag gehören einige grundlegende Angaben. Dazu zählen die Namen von Haupt- und Untermieter, die Adresse der Wohnung sowie eine klare Beschreibung der Räume, die untervermietet werden, und der gemeinsam genutzten Bereiche. Außerdem sollten Mietdauer, Kündigungsfristen, Miethöhe, Kautions und die Anzahl der übergebenen Schlüssel festgehalten sein. Wichtig ist auch ein Hinweis auf den Hauptmietvertrag und die Hausordnung sowie die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung.

Wie viel darf die Untermiete kosten?

Die Höhe der Untermiete ist grundsätzlich frei vereinbar, sie darf aber nicht unangemessen hoch sein. In Regionen mit Mietpreisbremse gelten deren Vorgaben auch für Untermietverhältnisse. Ein Aufschlag ist nur in begrenztem Umfang zulässig, etwa wenn ein Zimmer möbliert vermietet wird oder Nebenkosten enthalten sind. Eine Gewinnerzielung über die Untermiete ist jedoch nicht erlaubt – andernfalls kann die verlangte Miete unzulässig sein.

Ist eine Untervermietung steuerpflichtig?

Mieteinnahmen aus einer Untervermietung müssen in der Steuererklärung in der Anlage V angegeben werden und können steuerpflichtig sein. Von einer dauerhaften Untervermietung spricht man in der Regel, wenn Wohnraum über einen längeren Zeitraum hinweg fortlaufend überlassen wird, etwa über mehrere Monate oder unbefristet. In diesem Fall

bleiben Mieteinnahmen bis zu 410 Euro im Jahr neben einem Einkommen nur aus Arbeitslohn steuerfrei.

Eine zeitweise Untervermietung liegt dagegen vor, wenn Wohnraum nur gelegentlich oder für klar begrenzte Zeiträume vermietet wird, zum Beispiel während eines Urlaubs oder eines befristeten Auslandsaufenthalts. Hier gilt eine Steuerfreigrenze von bis zu 520 Euro pro Jahr.

Wer durch eine Untervermietung insgesamt keinen Gewinn macht, sondern mehr Kosten hat als Einnahmen, kann steuerlich sogar entlastet werden. Das ist etwa der Fall, wenn die anteilige Miete, Nachzahlungen für Betriebskosten oder notwendige Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten höher sind als die erhaltene Untermiete. Solche Aufwendungen mindern das steuerpflichtige Einkommen.

Darf der Vermieter einen Zuschlag verlangen?

Ein Vermieter darf für eine erlaubte Untervermietung nur unter bestimmten Voraussetzungen einen Zuschlag verlangen. Eine höhere Miete ist nur dann zulässig, wenn dem Vermieter durch die zusätzliche Person tatsächlich Nachteile entstehen, etwa höhere Betriebskosten oder eine stärkere Abnutzung der Wohnung. Einen pauschalen Untermietzuschlag darf der Vermieter nicht verlangen. Ob ein solcher Zuschlag gerechtfertigt ist, muss der Vermieter im Zweifel selbst belegen.

In der Regel sind laut ARAG Experten 20 Prozent der Untermiete als Untermietzuschlag angemessen. Bis zu 25 Prozent sind möglich, wenn der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht. Für preisgebundenen Wohnraum gibt es eine Sonderregelung: Untervermieter müssen bei einem Untermieter lediglich 2,50 Euro monatlich und bei zwei und mehr Untermietern fünf Euro monatlich zahlen.

Weitere interessante Informationen unter:

<https://www.arag.de/rechtsschutzversicherung/mietrechtsschutz/untermietvertrag/>

ARAG SE

ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf
Deutschland

JenniferKallweit (Fachreferentin Kommunikation/Verbraucher-PR)

02119633115

Jennifer.Kallweit@ARAG.de

www.ARAG.de

Portrait

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Sie ist der weltweit größte Rechtsschutzversicherer. Aktiv in insgesamt 19 Ländern – inklusive den USA und Kanada – nimmt die ARAG über ihre internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in vielen internationalen Märkten mit ihren Rechtsschutzversicherungen und Rechtsdienstleistungen eine führende Position ein. Ihren Kunden in Deutschland bietet die ARAG neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft auch eigene einzigartige, bedarfsorientierte Produkte und Services in den Bereichen Komposit und Gesundheit. Mit mehr als 6.100 Mitarbeitenden erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von über 2,8 Milliarden €.

News-ID: 1303061 • Views: 225 (Stand: 13.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1303061/Mitbewohner-gesucht-Was-rechtlich-gilt.html>