



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte  
Vorsitzender des BA 02  
Herr Andreas Klose  
Tal 13  
80331 München

Datum 29.07.19

**Zeitlich begrenzte Untervermietung erlauben**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06304 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 –  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 21.05.2019

Sehr geehrter Herr Klose,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,  
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Der Bezirksausschuss beantragt, dass sich Herr Oberbürgermeister über den Städtetag für  
eine Erweiterung der rechtlichen Möglichkeiten der Mieterinnen und Mieter einsetzt, ihre  
Wohnungen zeitlich begrenzt unterzuvermieten. Ziel des Antrags ist eine gesetzliche  
Änderung, wonach Mieterinnen und Mieter maximal zwei Mal im Kalenderjahr für insgesamt  
maximal vier Wochen ihre Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters bzw. der Vermieterin z.B.  
an (Medizin-)Touristen untervermieten dürfen. Nach dem Antrag des Bezirksausschusses  
sollen Mieterinnen und Mieter bei einer zeitlich begrenzten Untervermietung lediglich  
verpflichtet werden, dem Vermieter bzw. der Vermieterin die Untervermietung mitzuteilen.

Das Sozialreferat steht einer gesetzlichen Änderung im o.g. Sinne sehr kritisch gegenüber.

Es stellt eine erhebliche Einschränkung der Rechte von Vermieterinnen und Vermietern dar,  
eine Untervermietung der vollständigen Wohnung an Dritte ohne ihre Erlaubnis zuzulassen.  
Die bisherige gesetzliche Regelung sieht einerseits vor, dass grundsätzlich eine Erlaubnis zur  
Untervermietung beim Vermieter bzw. bei der Vermieterin einzuholen ist. Die Vermieter sind  
andererseits jedoch verpflichtet, bei einem nachvollziehbaren Grund auf Mieterseite die  
Erlaubnis für die Untervermietung eines Teils der Wohnung zu erteilen. Dies stellt aus meiner  
Sicht einen ausgewogenen Kompromiss für beide Seiten dar. Der Vermieter bzw. die  
Vermieterin behält die Übersicht, welche Personen in dem vermieteten Anwesen wohnen und

kann im Einzelfall (z.B. wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt wäre), eine Untervermietung ablehnen. Die Mieter, bei denen nach Überlassung der Mietsache ein „berechtigtes Interesse“ an einer Untervermietung entsteht, können bereits nach bisheriger Rechtsprechung ihren Anspruch auf Untervermietung eines Teils der Wohnung durchsetzen. Dafür reichen nach der Rechtsprechung z.B. einleuchtende wirtschaftliche Gründe (z.B. zur Sicherung der Mietzahlung) aus.

Ein wenn auch zeitlich begrenztes Recht zur Untervermietung ohne Erlaubnis der Vermieterseite durchbricht diese Balance zwischen den Mietparteien, indem sie zum einen den Vermieterinnen und Vermietern die Kontrolle darüber nimmt, wer in dem von ihnen vermieteten Anwesen wohnt. Ein Anspruch auf vollständige Weitervermietung der Wohnung geht zum anderen über die bisherige Rechtslage deutlich hinaus, wonach nur ein Anspruch auf teilweise Untervermietung der Wohnung besteht. Hintergrund hierfür ist, dass der Mieter bzw. die Mieterin trotz Untervermietung weiterhin die Verantwortung für die Nutzung der Wohnung trägt. Der Anspruch, auch ohne Erlaubnis der Vermieterin bzw. des Vermieters die Wohnung vollständig z.B. an Touristen zu vermieten, wird voraussichtlich zu erheblichen Konflikten mit Nachbarinnen und Nachbarn führen, wie dies bereits jetzt bei zahlreichen Fällen der Untervermietung z.B. an Medizintouristen zu beobachten ist. Darüber hinaus würde ein Anreiz geschaffen werden, Wohnraum anzumieten, der absehbar nur durch hochpreisige Untervermietung refinanzierbar ist. Von der Rechtsprechung wird betont, dass die Untervermietung von Wohnraum dadurch gekennzeichnet ist, dass „der Mieter die Wohnung oder einen Teil davon mit Genehmigung des Vermieters einem Dritten auf unbestimmte Zeit oder für einen (nach Monaten oder Jahren) befristeten Zeitraum überlässt...“. Hiervon unterscheidet sich „die Überlassung der Wohnung an Touristen grundlegend“ (vgl. Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 08.01.2014, Aktenzeichen: VIII ZR 210/13). Touristen sind nicht vergleichbar mit Personen, die - z.B. wegen einer zeitlich befristeten Tätigkeit - in München ihren Lebensmittelpunkt aufweisen. Nach meiner Einschätzung würde durch eine erleichterte Freigabe von Untervermietungsmöglichkeiten das Geschäft einschlägiger Internetplattformen nicht gebremst, sondern vielmehr angeheizt werden. Die Unterbringung einer wachsenden Zahl von Touristen und deren problematische Folgeerscheinungen (z.B. die Zunahme der Fälle von Zweckentfremdung) können nicht über eine Änderung mietrechtlicher Vorschriften gelöst werden.

Für Vermieterinnen und Vermieter ist die zeitliche Begrenzung der „Untervermietung ohne Erlaubnis“ nicht kontrollierbar, da ein Verstoß gegen die Begrenzung kaum beweisbar ist. Infolge der in der Regel kurzfristigen Vermietung sind Touristen bei rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mieter z.B. als Zeugen nicht „greifbar“. Langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen darüber, ob Mieterinnen und Mieter gegen die zeitliche Grenze der „Untervermietung ohne Erlaubnis“ verstoßen haben, sind absehbar. Eine flächendeckende Kontrolle seitens städtischer Behörden, ob gegen die im Antrag genannte maximale Dauer der Untervermietung verstoßen wird, ist personell nicht leistbar. In der Praxis sind darüber hinaus erhebliche Schwierigkeiten zu erwarten, Verstöße nachzuweisen und zu ahnden.

Das Sozialreferat steht kreativen Ideen, dem angespannten Wohnungsmarkt und den sehr hohen Mieten zu begegnen, grundsätzlich sehr positiv gegenüber. Allerdings würde eine gesetzliche Änderung im Sinne des Antrags, das auf diesem Teilgebiet des Mietrechts (Untervermietung) bestehende und funktionierende Gleichgewicht zwischen den Mietparteien

gefährden, Konflikte zwischen den Mietparteien fördern und erhebliche Probleme bei Kontrolle und Ahndung von Verstößen nach sich ziehen. Daher lehnt es das Sozialreferat aus fachlicher Sicht ab, den o.g. Antrag des BA 02 zu unterstützen bzw. zu vollziehen.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 06304 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 vom 21.05.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin