



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Herrn Stadtrat  
Richter

BIA

über Rathaus-Post

Datum: 06.08.18

### **Nachgefragt: Illegale Wohnungs-Untervermietungen in München**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 01198 der BIA vom 17.05.2018,  
eingegangen am 17.05.2018

Az. D-HA II/V1 6820-14-0070

Sehr geehrter Herr Stadtrat Richter,

in Ihrer Anfrage vom 17.05.2018 führen Sie Folgendes aus:

„Ein aktueller Streitfall aus dem Bereich des Mietrechts wirft weitergehende Fragen auf. Berichten der Lokalpresse zufolge hatte ein im Ausland lebender Mieter („Hassan I.“) seine Wohnung an einen Interessenten mit Familie („Marko S.“) untervermietet. Wegen einer unbezahlten Rechnung war es zu einer körperlichen Auseinandersetzung gekommen, was den Vorgang polizei- und aktenkundig machte (hier nach: <https://www.abendzeitung-muenchen.de/inhalt.verrueckter-prozess-in-muenchen-vom-vermieter-gekuendigt-untermieter-schlaegt-mieter.8b9c5445-18ec-43d0-950d-5121bebbdfbf.html>; zul. abgerufen: 17.05.2018, 02.40 Uhr; KR). Für Untervermietungen ist grundsätzlich die Genehmigung des Vermieters einzuholen, die dieser z.B. ablehnen kann, wenn es sich beim Untervermieter um einen Unbekannten handelt oder die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde. Mit Blick auf den genannten Fall stellt sich nicht zuletzt die Frage, ob es in München möglicherweise häufiger zu illegalen Wohnungs-Untervermietungen durch Ausländer kommt.“

Zu Ihrer Anfrage vom 17.05.2018 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Wie viele Fälle von unerlaubter Untervermietung wurden dem KVR bzw. dem Sozialreferat in den letzten drei Jahren, also seit Mitte 2015 (angefragter Stichtag: 01.06.2015), bekannt?

Antwort:

Rechte und Pflichten bei der Untervermietung von Wohnraum sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt (§§ 540 und 553 BGB): Danach kann die Mieterin bzw. der Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils des Wohnraums verlangen, wenn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse entstanden ist. Ein berechtigtes Interesse liegt z.B. dann vor, wenn die Mieterin oder der Mieter aus finanziellen Gründen auf Mieteinnahmen angewiesen ist. Die Untervermietung kann von der Vermieterin bzw. dem Vermieter abgelehnt werden, wenn der Wohnraum durch die Untervermietung überbelegt werden würde oder in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Vermieterinnen und Vermieter haben bei Vorliegen eines berechtigten Interesses nicht das Recht, Untermieterinnen oder Untermieter wegen deren Nationalität oder Herkunft abzulehnen.

Da Mietverträge privatrechtliche Verträge sind, ist allein die Vermieterin bzw. der Vermieter dafür verantwortlich, eine Untervermietung zu erlauben bzw. die Genehmigung zu versagen. Im Streitfall - z.B. nach einer fristlosen Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung - müssen die zuständigen Mietgerichte entscheiden, ob ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung vorlag bzw. zu Recht gekündigt wurde.

Da die Frage, ob eine Untervermietung erlaubt ist, eine privatrechtliche Frage zwischen den Mietparteien darstellt, liegen dem Sozialreferat keine Zahlen zu unerlaubten Untervermietungen vor.

Frage 2:

Wie viele städtische Wohnungen waren dabei betroffen?

Antwort:

Nach Erfahrungen der Beratungsstelle für Miet- und Wohnungsfragen des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, genehmigen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Untervermietung, wenn ein berechtigtes Interesse hierfür besteht. Wie häufig die städtischen Gesellschaften wegen einer unerlaubten Untervermietung kündigen bzw. den Rechtsweg beschreiten, ist dem Sozialreferat nicht bekannt. Für den gesamten geförderten Wohnraum im Sinne des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes und des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes führt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Belegungskontrollen durch. Eine gesonderte Statistik zum Thema unerlaubte Unter- bzw. Weitervermietung wird von der zuständigen Abteilung des Amtes nicht geführt.

Frage 3:

Inwieweit waren Sozialleistungsbezieher bzw. Asylbewerber beteiligt?

Antwort:

Eine entsprechende Statistik wird im Sozialreferat nicht geführt.

Frage 4:

Welche Konsequenzen wurden bei den unter 2. und 3. nachgefragten Fällen gezogen?

Antwort:

Konsequenzen aus einer unerlaubten Unter- bzw. Weitervermietung zu ziehen (z.B. durch Abmahnung und ggf. Kündigung), ist Aufgabe der Vermieterinnen und Vermieter, z.B. der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Darüber hinaus führt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Soziale Wohnraumversorgung/Belegungssicherung, Belegungskontrollen durch, um sicherzustellen, dass geförderter Wohnraum ausschließlich von hierzu berechtigten Personen genutzt wird. Nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird entschieden, ob eine Weitervermietung nachträglich genehmigt werden kann, der Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses aufgefordert oder ein Räumungsbescheid erlassen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin