



Untermiete Rechte und Pflichten

Die Zahl der Untermietverhältnisse steigt immer mehr an. Grund hierfür sind steigende Mietpreise sowie die Lage am Wohnungsmarkt. Zu unterscheiden sind bei der Untermiete zunächst einmal unterschiedliche Konstellationen: Entweder sind Sie selbst Untermieter oder wollen es werden, oder Sie beabsichtigen die von Ihnen gemietete Wohnung oder einen Teil davon einer Person zu überlassen.

Untermieter ist die Person, welche nicht direkt einen Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen hat, sondern welche die Wohnung vom Mieter (Hauptmieter) einer Wohnung gemietet hat. Vertragliche Beziehungen bestehen somit unmittelbar nur zwischen Untermieter und Hauptmieter, nicht zwischen Untermieter und Vermieter.

Im Verhältnis zum Untermieter ist der Hauptmieter deshalb rechtlich als Vermieter zu behandeln. Es gelten dieselben rechtlichen Bestimmungen wie in jedem anderen Mietverhältnis auch: So ist ein mündlich abgeschlossener Mietvertrag gültig, besteht die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen durch den Untermieter nur bei einer wirksamen Vereinbarung, müssen Kleinreparaturen nur dann bis zu einem bestimmten Betrag vom Untermieter getragen werden, wenn dies vertraglich festgehalten wurde. Gleiches gilt für die Regelungen hinsichtlich der Betriebskosten, welche vom Untermieter nur dann zu bezahlen sind, wenn eine Vereinbarung diesbezüglich getroffen wurde.

Ebenso hat der Hauptmieter die Räume in vertragsgemäßen Zustand zu halten. Sollten in der Wohnung Mängel auftreten, steht dem Untermieter unabhängig von einem Verschulden des Hauptmieters ein Minderungsrecht zu. Der Hauptmieter selbst muss sich dann wiederum mit seinem Vermieter auseinandersetzen. Andererseits ist der Hauptmieter dem Vermieter gegenüber verantwortlich, das heißt, er hat Schäden, die der Untermieter verursacht, dem Vermieter gegenüber zu vertreten.

Für die Kündigung des Untermietverhältnisses gelten im Wesentlichen die gleichen Vorschriften wie für jedes andere Mietverhältnis. So bedarf die Kündigung der Schriftform, es müssen die Kündigungsfristen beachtet werden und die Kündigung des Hauptmieters ist nur möglich, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt.

Besonderheiten bestehen, wenn der Hauptmieter das Mietverhältnis selbst beendet oder vom Vermieter eine wirksame Kündigung, z.B. wegen Eigenbedarf, erhält. Die Beendigung des Hauptmietverhältnisses führt nicht automatisch zu einem berechtigten Interesse an der Beendigung des Untermietverhältnisses. Jedoch können wirtschaftliche Schäden oder veränderte Lebensumstände, die die Fortsetzung des Untermietverhältnisses für den Hauptmieter unzumutbar machen, ein berechtigtes Interesse begründen. Ebenso kann die Eigenbedarfskündigung des Vermieters an den Untermieter weitergegeben werden.

Zu beachten ist zudem, dass bei einer teilweisen Untervermietung, bei welcher der Hauptmieter einen Teil der Wohnung **selbst** bewohnt, überhaupt keine Begründung erforderlich ist, wenn der Hauptmieter sich auf dieses Sonderkündigungsrecht beruft. Allerdings verlängert sich in diesem Fall die Kündigungsfrist um drei Monate.

Hat der Hauptmieter die teilweise vermietete und von ihm **selbst** bewohnte Wohnung zudem noch überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet, verkürzen sich darüber hinaus noch Kündigungsfristen. Eine Kündigung kann dann bis zum 15. eines Monats zum Monatsende, also mit nur zweiwöchiger Frist, ausgesprochen werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn der möblierte Wohnraum an eine Familie untervermietet worden ist. Ist die Wohnung insgesamt untervermietet, gelten auch bei möbliert vermietetem Wohnraum die normalen Kündigungsvorschriften.

Wie bereits erwähnt bestehen zwischen Untermieter und Vermieter **keine** vertraglichen Beziehungen. Im Falle, dass das Mietverhältnis zwischen Hauptmieter und Vermieter endet, hat der Vermieter jedoch einen eigenständigen Herausgabeanspruch gegen den Untermieter. Voraussetzung ist, dass eine Aufforderung zur Räumung der Wohnung erfolgt ist. Um die Kosten eines Räumungsprozesses zu vermeiden, sollte der Untermieter den Vermieter in diesem Fall um eine Räumungsfrist bitten. Erfolgt der vorzeitige Auszug aufgrund eines Verschuldens des Hauptmieters (z. B. Mietschulden), besteht die Möglichkeit den entstandenen Schaden (Umzugskosten, Mietdifferenz) beim Hauptmieter einzufordern.

Wenn Sie als Mieter eine Person in die von Ihnen gemietete Wohnung aufnehmen wollen, benötigen Sie hierfür in der Regel die Erlaubnis Ihres Vermieters. Dies gilt sowohl für die vollständige Untervermietung des Wohnraums als auch für die Untervermietung eines Teils des Mietobjekts. Unerheblich ist auch, ob die Überlassung kostenlos erfolgt oder Miete bezahlt wird. Überlassen Sie einer Person Ihre Wohnung, ohne diese Voraussetzung zu beachten, kann dies zu einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter führen. Vorausgehen muss allerdings eine Abmahnung des Vermieters mit der Aufforderung, das Untermietverhältnis sofort zu beenden.

Eine Untervermietung ohne Erlaubnis stellt auch dann eine Vertragsverletzung dar, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Ob tatsächlich eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist, stellt eine Einzelfallentscheidung dar. Allerdings sollte dieses Risiko nicht eingegangen werden.

Keiner Erlaubnis Ihres Vermieters bedarf es, wenn es sich lediglich um **Besuch** handelt. Besuche können vom Mieter in beliebiger Zahl und Häufigkeit empfangen werden, sofern der Hausfrieden nicht verletzt wird und der Besucher sich lediglich vorübergehend in Ihrer Wohnung aufhält. Eine Höchstdauer für Besuche läßt sich nicht verbindlich festlegen; sie ist an dem Anlaß (z. B. Trennung vom Partner, wirtschaftlicher Neuanfang, Besuch aus dem Ausland) auszurichten. Wenn der Besuch nicht mit seinem gesamten Hab und Gut bei Ihnen einzieht, kann als Faustregel eine Aufnahme von ca. 4 Wochen ohne Einwilligung des Vermieters erfolgen.

Ebenfalls keiner Erlaubnis des Vermieters bedarf es, wenn ein naher Familienangehöriger (Ehegatten, Kinder, Eltern) dauerhaft in die Wohnung aufgenommen werden soll. Dies gilt auch, wenn das eigene Kind bereits volljährig ist und vor dem Einzug schon einen eigenen Hausstand geführt hat.

Dies gilt jedoch nicht für Geschwister, hierfür bedarf es der Zustimmung des Vermieters. Auch die Aufnahme des nicht-ehelichen Lebensgefährten wird als erlaubnispflichtig angesehen.

Zudem darf durch die Aufnahme von Personen keine Überbelegung der Wohnung erfolgen. Als Faustregel gilt hier: Jedem Erwachsenen müssen mindestens 8 qm, jedem bis zu 6 Jahre alten Kind mindestens 6 qm zur Verfügung stehen.

Liegt keine der oben beschriebenen Ausnahmen vor und ist nicht schon im Mietvertrag eine Regelung hinsichtlich der Untermiete getroffen, müssen Sie bei Ihrem Vermieter die Erlaubnis für die Untermiete einholen. Dies sollte prinzipiell **schriftlich** erfolgen, damit im Zweifelsfall (z.B. bei Vermieterwechsel) die Berechtigung zur Untervermietung nachgewiesen werden kann. In dem Schreiben sollte der Name, das Alter und der Beruf des Untermieters angegeben werden. Da die erteilte Zustimmung in der Regel personenbezogen ist, muss bei jeder neuen Untervermietung eine neue Erlaubnis eingeholt werden.

Wollen Sie nur **einen Teil der Wohnung untervermieten**, können Sie von Ihrem Vermieter die Erlaubnis verlangen (und gerichtlich durchsetzen), wenn **nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse hierfür entsteht**. Das berechtigte Interesse kann auf einer Änderung der familiären oder wirtschaftlichen Situation beruhen und mit jedem vernünftigen, einleuchtenden und nachvollziehbaren Grund dargelegt werden. Deshalb sollten Sie Ihrem Vermieter bereits mit dem ersten Schreiben die konkreten Umstände ausführlich erläutern, aus denen sich Ihr berechtigtes Interesse ergibt. In Betracht kommen hier zum Beispiel Aufnahme des Lebensgefährten zur Gründung eines gemeinsamen Hausstandes, Einkommensverschlechterungen durch Arbeitslosigkeit, Auszug eines Mitbewohners und dadurch entstehende Mietmehrbelastung, vorübergehender Auslandsaufenthalt verbunden mit doppelter Mietzahlung.

Ein berechtigtes Interesse des Mieters liegt auch dann vor, wenn er Wohnraum untervermieten will, in dem er nicht seinen Lebensmittelpunkt hat. Demnach genügt ein zeitweiser Aufenthalt in der zur Untervermietung bestimmten Wohnung.

Nach einer Entscheidung des BGH (VIII ZR 228/23) besteht jedoch kein berechtigtes Interesse, wenn eine über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende Gewinnerzielung durch die Untervermietung erfolgt. Die Untermiete muss also kostendeckend sein.

Sind oben genannte Voraussetzungen erfüllt, darf der Vermieter die Zustimmung nur in Ausnahmefällen aus wichtigem Grund verweigern. In Betracht kommen die bereits erwähnte Überbelegung der Wohnung sowie ein in der Person des Untermieters liegender Grund z. B. die Besorgnis der Belästigung. Nicht ausreichend ist hingegen die befürchtete Zahlungsunfähigkeit des Untermieters oder seine ausländische Staatsangehörigkeit.

Verweigert Ihnen der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung, ohne hierfür einen wichtigen Grund anführen zu können, können Sie das Mietverhältnis unter der Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen. Dies gilt auch für befristete Wohnraummietverhältnisse bei und Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses.

Selbst wenn laut Mietvertrag eine Untervermietung grundsätzlich nicht gestattet ist, muss der Vermieter sie bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erlauben.

Beabsichtigen Sie die ganze Wohnung unterzuvermieten, besteht kein Anspruch, dass der Vermieter seine Erlaubnis hierzu gibt. Der Vermieter kann diese ohne Angaben von Gründen verweigern. Von einer vollständigen Überlassung der Wohnung ist auszugehen, wenn der Mieter den Besitz an der Wohnung aufgibt. Dies ist auch der Fall, wenn die Wohnung an den Ehepartner oder an Kinder überlassen wird, die diese gemeinsam mit dem Mieter bewohnt haben, jedoch nicht selbst Vertragspartner geworden sind. Auch hier haben Sie jedoch die Möglichkeit, das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen, falls der Vermieter keinen wichtigen Grund für die Verweigerung der Erlaubnis hat.

Achtung: Häufig macht der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung davon abhängig, dass ein Untermietzuschlag bezahlt wird. Bei freifinanzierten Wohnungen besteht ein solcher Anspruch jedoch nur, wenn die Untervermietung ohne Mietanhebung für Ihren Vermieter unzumutbar wäre. Denkbar ist dieser Fall vor allem, wenn Sie eine Bruttomiete bezahlen, in der die Nebenkosten enthalten sind.

Hinweis: Eine Beratung durch MIETER HELFEN MIETERN ist im Untermietverhältnis nur möglich, wenn Sie selbst Untermieter sind. Als Hauptmieter kann eine Beratung im Verhältnis zum Untermieter nicht durchgeführt werden.

MUSTERBRIEF (Beispiele):

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe vor, ein Zimmer meiner Wohnung ab ... an Herrn/Frau (Name, Geburtsdatum, Beruf) unterzuvermieten. Für die Untervermietung besteht ein berechtigtes Interesse.

Ich bin auf eine Beteiligung an den Mietkosten angewiesen, da mein derzeitiges Einkommen lediglich ... beträgt und weil (Alternativ.

- *ich nach dem Auszug meiner Mitbewohnerin die sich an den Mietkosten beteiligt hat, die Miete nicht alleine tragen kann.*
- *ich durch Arbeitslosigkeit Einkommenseinbußen habe.*
- *ich mich beruflich häufig auswärts aufhalte und daher mit doppelten Unterbringungskosten belastet bin.*

oder

Ich möchte Frau ... in die Wohnung aufnehmen. Bei Frau ... handelt es sich um meine Lebensgefährtin, mit der ich in Zukunft zusammenleben möchte.

Ich bitte Sie daher um Erlaubnis zur Untervermietung und weise darauf hin, dass ich einen Anspruch auf diese Zustimmung habe. Es wäre freundlich, wenn Sie mir bis zum ... (drei Wochen) Bescheid geben könnten.