



Ratgeber Untermiete

Es gibt zahlreiche Mietverhältnisse, in denen - vor allem hinsichtlich des Kündigungsschutzes - andere Spielregeln herrschen als normalerweise. Die „klassischen“ Untermieter sind hier nur eine Spielart. Dieser Ratgeber versucht aufzulisten, welche Typen es gibt und welche rechtlichen Regelungen jeweils greifen.

1. Untermiete

Wohnungen können teilweise oder als ganzes untervermietet werden. Im ersten Fall bleibt der Hauptmieter in der Wohnung und vermietet lediglich ein oder mehrere Zimmer unter. Im zweiten Fall wird die gesamte Wohnung dem Untermieter überlassen. Letzteres kommt vor allem dann vor, wenn ein Mieter sich vorübergehend anderswo - z. B. im Ausland - aufhält, später aber in die Wohnung zurückkehren will. Auch bei Wohngemeinschaften kommt diese Vertragsform vor - doch dazu später mehr.

Wichtigstes Merkmal von Untermietern ist es, dass sie ihren Mietvertrag nicht mit den Eigentümern der Wohnungen haben, sondern mit den Hauptmietern. Der Untermieter zahlt an den Hauptmieter, er kann auch nur diesem gegenüber kündigen. Denn er hat nur zu dem Hauptmieter ein Vertragsverhältnis. Auf das Vertragsverhältnis zwischen dem Hauptmieter und dem Vermieter hat der Untermieter keinen Einfluss. Das bedeutet u.a., dass auch der Untermieter die Wohnung verlassen muss, wenn der Hauptmieter kündigt.

Erlaubnis zur Untervermietung

Wer einen Untermieter in die Wohnung aufnehmen will, sei es ganz oder teilweise, sei es vorübergehend oder auf Dauer, sollte auf jeden Fall den Vermieter vorher um Erlaubnis fragen. Wer dies versäumt, riskiert eine fristlose Kündigung (siehe Ratgeber Kündigung). Alternativ dazu kann der Vermieter auch verlangen, dass der Untermieter wieder auszieht.

Unter Umständen haben Mieter jedoch einen Anspruch darauf, dass ihnen diese Erlaubnis erteilt wird. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn Ihnen die Wohnung aufgrund des Auszugs eines Teils der früheren Mitbewohner (Beispiel: Scheidung) die Wohnung zu groß und die Miete zu hoch wird. Ein anderes Beispiel ist, dass die Miete infolge von Arbeitslosigkeit zu teuer wird. Liegt ein solches „berechtigtes Interesse“ vor, kann die Erlaubnis zur Untervermietung sogar vor Gericht eingeklagt werden. Wichtig ist jedoch, dass dieses Interesse erst nach Abschluß des Hauptmietvertrages entstanden sein darf.

Besteht ein Anspruch auf Untervermietung, muss außerdem die konkrete Person genannt werden, an die untervermietet werden soll. Einen generellen Anspruch auf Untervermietung gibt es nicht. Vermieter können Einwände machen, wenn

- die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde;
- ihnen die Person des Untermieters nicht zugemutet werden kann. Nicht zumutbar sind zum Beispiel Untermieter, die die Vermieter früher einmal beleidigt, bedroht oder gar angegriffen haben. Ausländer sind hingegen grundsätzlich zumutbar. Auch die finanziellen Verhältnisse der Untermieter gehen die Vermieter nichts an (schließlich haften die Hauptmieter für die Miete). Und die Bildung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft kann auch ein kirchlicher Vermieter ebensowenig mit einem „Nein“ zur Untervermietung verhindern wie die Bildung einer Wohngemeinschaft;
- sie andere, wichtige Gründe haben, die das Gesetz nicht näher bezeichnet.

Verweigert ein Vermieter generell die Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung, oder lehnt er einen zumutbaren Untermieter ab, hat der Hauptmieter ein Sonderkündigungsrecht - mit drei-Monats-Frist. Dieses Sonderkündigungsrecht kann deshalb für Mieter interessant sein, die auch nach in Kraft treten der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 noch eine längere Kündigungsfrist oder ein befristetes Mietverhältnis haben. Weitere Informationen im Ratgeber Kündigung.

Sollte per Vertrag eine sogenannte „Bruttomiete“ gezahlt werden, also eine Miete, in der die Betriebskosten (Wasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinfeger etc.) bereits enthalten sind, können Vermieter ihre Erlaubnis auch von der Zahlung eines angemessenen Mietzuschlags abhängig machen.

Untermieter - Vermieter

Zwischen Untermieter und Vermieter besteht kein Vertrag. Das bedeutet, dass der Vermieter dem Untermieter nicht kündigen kann. Das bedeutet aber auch, dass der Untermieter keinen Kündigungsschutz dem Vermieter gegenüber hat.

Ausnahme: Wenn Vermieter und Hauptmieter einträglich zusammengearbeitet haben, um den Untermieter loszuwerden, hat der Untermieter auch gegenüber dem Vermieter Kündigungsschutz (zum Kündigungsschutz siehe ebenfalls Ratgeber Kündigung).

Auch bei gewerblichen Zwischenvermietungen (Beispiel: Bauherrenmodell) haben die (Unter-) Mieter gegen über den Eigentümer Kündigungsschutz.

Untermieter - Hauptmieter

Gegenüber den Hauptmieter genießen Untermieter jedoch nur dann Kündigungsschutz, wenn die Wohnung als ganzes untervermietet wurde. Bei einer teilweise untervermieteten Wohnung können Hauptmieter Untermieter also jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Hier gilt allerdings eine um drei Monate verlängerte Kündigungsfrist, also sechs oder neun Monate, je nach Dauer des Untermietverhältnisses (vgl. wiederum Ratgeber Kündigung).

2. Möblierte Zimmer

Wer ein möbliertes Zimmer bewohnt, egal ob als Untermieter in der Wohnung eines Hauptmieters oder als Mieter in der Wohnung des Vermieters, genießt ebenfalls keinen Kündigungsschutz. Hier gibt es außerdem extrem kurze Kündigungsfristen, und zwar

- jeden Tag für den Ablauf des folgenden Tages, wenn die Miete tageweise bezahlt wird;
- bis zum ersten Werktag einer Woche zum Samstag, wenn die Miete wöchentlich gezahlt wird;
- bis zum 15. zum Ende eines Monats, wenn die Miete monatlich gezahlt wird.

Nicht als möblierte Zimmer gelten in sich abgeschlossene Appartements außerhalb der Vermieterwohnung. Hier gilt der normale Kündigungsschutz wie in allen „normalen“ Mietwohnungen, auch wenn ein Appartement möbliert ist.

3. Einliegerwohnungen

Keinen Kündigungsschutz gibt es auch für Mieter von Einliegerwohnungen. Das sind Wohnungen in Zwei-Parteien-Häusern, in denen außer der einen Mietpartei nur noch der Vermieter wohnt.

Kein Kündigungsschutz bedeutet: Vermieter können auch ohne die ansonsten nötigen gesetzlichen Gründe kündigen, wenn sie sich auf diesen speziellen Sonderfall berufen. Es gelten dann jedoch die bereits erwähnten um drei Monate verlängerten Kündigungsfristen. Wer also eine Einliegerwohnung anmietet, sollte sich vorher darüber im Klaren sein, dass jeder Streit, jede Verstimmung im Verhältnis zum Vermieter zum Ende des Mietverhältnisses führen kann.

Mieter haben bei einer solchen Sonderkündigung jedoch einen Trumpf in der Hand: Stellt der Auszug für sie eine besondere soziale Härte dar, können sie sich auf die Härtefallregelung des Bürgerlichen Gesetzbuches berufen, die im Ratgeber Kündigung ausführlich erläutert wird. Dies führt immer dazu, dass ein Gericht, das zur Entscheidung angerufen wird, die Interessen der Mieter gegen die der Vermieter abwägen muss.

Dabei dürfen auf Vermieterseite nur die Gründe berücksichtigt werden, die im Kündigungsschreiben angeführt sind. Bei der Sonderkündigung in einer Einliegerwohnung werden aber meist keine weiteren Kündigungsgründe genannt - es ist normalerweise ja auch nicht nötig. In einem solchen Fall zählen vor Gericht also nur die Interessen der Mieter - mit der Folge, dass sie wohnen bleiben können, wenn ihre sozialen Härten nicht völlig aus der Luft gegriffen waren.

Vermieter sind deshalb aber teilweise schon dazu übergegangen, auch solche Sonderkündigungen in Einliegerwohnungen zu begründen, um im Zweifelsfall gewappnet zu sein. Wenn sie denn gesetzlich anerkannte Gründe haben (z.B. Eigenbedarf), können sie natürlich auch doppelt kündigen: Einmal unter Berufung auf die Einliegerwohnungsregelung mit verlängerter Frist und hilfsweise wegen des Eigenbedarfs mit normaler Frist.

4. Wohngemeinschaften

Auch bei Wohngemeinschaften gibt es Untermietverhältnisse: Ein Hauptmieter mit mehreren Untermieter können ebenso eine WG bilden wie eine Gruppe von Hauptmieter. Beide Modelle haben Vor- und Nachteile, sowohl was das Verhältnis zu den VermieterInnen angeht als auch das der Mitglieder untereinander. Ausführlich informiert der Ratgeber „Untermiete“.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Juni 2015