

UNTERMIETE

Tipps für Untermieter/innen, Wohngemeinschaften und für Leute, die untervermieten wollen.



Wenn Mieter/innen dritten Personen den Gebrauch der Wohnung oder eines Teils der Wohnung zur entgeltlichen Nutzung überlassen, so liegt ein Untermietverhältnis vor.

Die Aufnahme von engen Familienangehörigen (Ehepartner/in, Lebenspartner/in i.S.v. § 1 Abs. 1 LPartG, Kinder) in die Wohnung ist keine Untervermietung und bedarf keiner Genehmigung. Nichtehele Lebensgemeinschaften/Partnerschaften zählen jedoch nicht zu diesem bevorzugten engen Personenkreis.

In dieser Infoschrift sagen wir Ihnen, was Sie als Hauptmieter/in beachten müssen, wenn Sie Ihre Wohnung teilweise oder zeitlich begrenzt komplett untervermieten wollen. Untermieter/innen unterrichten wir über die rechtlichen Beziehungen zu Hauptmieter/in und Vermieter und die sich daraus ergebenden Konsequenzen.

Diese Infoschrift ersetzt keine Rechtsberatung. Mieter/innen und Untermieter/innen sollten sich vor dem Zusammenwohnen beraten lassen, damit dieses kein böses Ende findet.

■ Berechtigtes Interesse an der Untervermietung

Untervermietung ist nicht allein Sache derjenigen Mieter/innen, die einen Teil ihrer Wohnung anderen Mitmenschen überlassen möchten. Auch Vermieter haben ein Wörtchen mitzureden: Wer seine Wohnung oder einen Teil der Wohnung Dritten zum Gebrauch überlassen will, braucht die Erlaubnis des Vermieters (§ 540 Abs. 1 BGB), wenn diese im Mietvertrag nicht bereits ausdrücklich erteilt worden ist.

Hierauf besteht ein – notfalls auch gerichtlich durchsetzbarer – Anspruch (§ 553 Abs. 1 Satz 1), wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen:

1. Der Mieter/die Mieterin kann ein „berechtigtes Interesse“ an der Untervermietung nachweisen.
2. Das berechnigte Interesse ist erst nach Abschluss des eigenen Mietvertrags entstanden.

Ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung ist dann gegeben, wenn die Mieter/innen vernünftige und nachvollziehbare wirtschaftliche und/oder persönliche Gründe anführen können.

Beispiele:

- Die Mieter/innen verfügen nicht mehr über die finanziellen Mittel wie zur Zeit des Mietvertragsabschlusses (z. B. wegen Arbeitslosigkeit oder Aufnahme eines Studiums) und sind deshalb auf Einnahmen aus Untervermietung angewiesen.
- Während einer vorübergehenden Abwesenheit (z. B. wegen eines Auslandsaufenthalts) sind die Mieter/innen doppelt mit Unterbringungskosten belastet.

- Der/die Ehepartner/in, Lebenspartner/in (i.S.v. § 1 Abs. 1 LPartG) oder ein Familienmitglied zieht aus der gemeinsamen Wohnung aus.
- Ein alleinerziehendes Elternteil will mit jemand anderem zusammenwohnen, um die Kinderbetreuung gemeinsam sichern zu können.

Im Zweifel entscheidet immer der konkrete Einzelfall. Lassen Sie sich deshalb beraten, wie Sie gegenüber Ihrem Vermieter das berechnete Interesse am eindringlichsten darlegen.

Beachten Sie: Das berechnete Interesse an der Untervermietung darf erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Bei einem sehr engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Mietvertragsabschluss und dem Wunsch zur Untervermietung liegt die Vermutung nahe, dass Mieter/innen bereits bei Mietvertragsabschluss eine Gebrauchsüberlassung geplant haben. Bestand von Anfang an ein Interesse an der Untervermietung, fehlt es aber an einer grundlegenden Voraussetzung für den Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis.

■ Erlaubnis zur Untervermietung

Beantragen Sie die Erlaubnis zur Untervermietung **schriftlich** (Einschreiben oder Fax), setzen Sie in Ihrem Antrag eine **Frist** (genaues Datum). Erforderlich ist eine namentliche Benennung des Untermieters/der Untermieterin, um dem Vermieter die Prüfung zu ermöglichen, ob in der Person des Untermieters/der Untermieterin ein Grund für die Versagung der Erlaubnis besteht. Auf die Angabe des Geburtsdatums und des Berufs sowie der Wohnanschrift haben Vermieter einen Anspruch. Auch die Frage nach der verlangten Untermiete ist zulässig. Derartige Angaben sollten Sie auf entsprechende Nachfrage in jedem Fall nachreichen. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die Erlaubnis versagt wird.

Zu den Einkommensverhältnissen des Untermieters/der Untermieterin müssen Sie keine Angaben machen.

Sie sollten jedoch konkret das Zimmer benennen, das untervermietet werden soll (z. B. erstes Zimmer links vom Flur unter Mitbenutzung von Küche und Bad o.ä.).

Lassen Sie sich die **Erlaubnis schriftlich** geben, um Ihre Berechnung zur Untervermietung im Zweifelsfall (z. B. bei Vermieterwechsel) nachweisen zu können.

Viele Vermieter sind dazu übergegangen, Untermietererlaubnisse zeitlich zu befristen. Dies ist unzulässig, sofern hierfür kein Grund angegeben wird. Wurde lediglich eine befristete Erlaubnis erteilt, lassen Sie sich beraten.

Wird die Erlaubnis nur für eine bestimmte Person erteilt, so muss der Mieter/die Mieterin jede folgende Untervermietung neu genehmigen lassen. Haben Vermieter hingegen eine generelle, nicht personengebundene Untermietererlaubnis erteilt, müssen Sie bei einem Wechsel der Untermieterin/des Untermieters nur den Namen der jeweiligen Person mitteilen.

Vermieter dürfen die Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils der Wohnung nur aus den gesetzlich genannten Gründen (§ 553 Abs. 1 Satz 2 BGB) verweigern.

Diese sind:

- In der Person des Untermieters/der Untermieterin liegt ein wichtiger Grund, der die Untervermietung für den Vermieter unzumutbar macht. Dies ist z. B. bei konkretem Verdacht, dass der/die Untermieter/in den Hausfrieden stören wird, der Fall.
- Durch die Untervermietung würde die Wohnung übermäßig belegt.
- Die Untervermietung ist dem Vermieter aus sonstigen Gründen nicht zumutbar.

Selbst wenn laut Mietvertrag eine Untervermietung grundsätzlich nicht gestattet ist, müssen Vermieter sie bei Vorliegen eines berechneten Interesses erlauben.

Bei einem Vermieterwechsel gilt die einmal erteilte Untermietererlaubnis selbstverständlich weiter, und zwar selbst dann, wenn sie nur mündlich erteilt wurde oder der bisherige Vermieter die Untervermietung über lange Zeit widerspruchslos hingenommen und sie damit stillschweigend genehmigt hat.

Ein Anspruch auf Untervermietung der gesamten Wohnung (Weitervermietung) besteht nur in zeitlich begrenzten Ausnahmefällen z. B. bei beruflichen Auslandsaufenthalten. Hier sollten Sie gegebenenfalls einen Arbeitsvertrag o. ä. vorlegen, aus der sich die zeitliche Begrenzung Ihres Aufenthalts ergibt.

■ Keine Untervermietung ohne Erlaubnis

Die Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters stellt eine **Pflichtverletzung** dar, die eine Kündigung zur Folge haben kann.

Voraussetzung hierfür ist jedoch zunächst eine vorherige erfolglose Abmahnung. Der Mieter/die Mieterin muss die Gelegenheit erhalten, die ungenehmigte Untervermietung zu beenden. Erhalten Sie eine Abmahnung, sollten Sie sich schnellstens beraten lassen, da unter Umständen eine fristlose Kündigung droht. Der Vermieter muss die unerlaubte Untervermietung beweisen. Hierfür reicht aber unter Umständen schon das Vorhandensein eines **Namensschilds** des Untermieters/der Untermieterin an Klingelbrett, Briefkasten oder Tür aus.

Beachten Sie: Die Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters kann selbst dann eine ordentliche Kündigung rechtfertigende Vertragsverletzung darstellen, wenn ein berechnetes Interesse an der Untervermietung besteht. Ob diese Pflichtverletzung den Vermieter zur Kündigung berechnete, ist im Einzelfall durch das jeweilige Gericht zu prüfen (BGH, Urt. v. 2. Februar 2011, AZ: VIII ZR 74/10).

Das Risiko sollten Sie nicht eingehen.

Sie sollten deshalb den Vermieter schriftlich und unter Fristsetzung um die Erlaubnis zur Unterver-

mietung bitten. Erfolgt keine Reaktion oder wird die Erlaubnis trotz eines berechneten Interesses verweigert, sollten Sie die Erteilung der Erlaubnis einklagen und erst nach gewonnenem Prozess untervermieten.

■ Wenn die Erlaubnis verweigert wird...

Bei einer Verweigerung der Untermietererlaubnis haben Sie die Möglichkeit, mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten zu kündigen, falls in der Person des/der vorgesehenen Untermieters/Untermieterin kein wichtiger Grund zur Verweigerung vorliegt (§ 540 Abs.1 Satz 2 BGB). In der Regel werden Sie daran aber kein Interesse haben, denn Sie wollen ja die Wohnverhältnisse nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Das Sonderkündigungsrecht kann für Sie dann von Vorteil sein, wenn Sie mietvertraglich einen Kündigungsausschluss vereinbart oder einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen haben.

Liegt ein berechnetes Interesse an der Untervermietung im oben genannten Sinne vor, können Sie Ihren Anspruch gerichtlich durchsetzen. Bis zur Entscheidung vergehen jedoch einige Monate.

Soweit Ihnen durch die unberechtigt verweigerte oder verzögerte Erteilung der Untermietererlaubnis Einnahmen entgangen sind, ist der Vermieter schadensersatzpflichtig. Lassen Sie sich von der Person, an die Sie untervermieten wollten, daher unbedingt schriftlich bestätigen, dass diese einen Teil der Wohnung – vom angegebenen Termin an, für einen konkreten Zeitraum und zu einer bestimmten Miete – anmieten wollte. Diese Bestätigung erleichtert die Durchsetzung Ihrer Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter.

Suchen Sie im Fall einer verweigerten Untermietererlaubnis eine Beratungsstelle auf.

■ Besuchswaiser Aufenthalt

Besucher/innen sind keine Untermieter/innen. Gäste dürfen Sie innerhalb Ihrer vier Wände ohne Genehmigung beliebig oft empfangen und auch für eine angemessene Zeit beherbergen, solange daraus **kein Daueraufenthalt** wird. Eine feste Zeitbegrenzung gibt es nicht. In der Rechtsprechung hat sich ein Zeitraum von 4-6 Wochen durchgesetzt. Das Recht zur Aufnahme von Gästen findet seine Grenzen in der Überbelegung des Wohnraums, bei Belästigung von Mitbewohner/innen, Beschmutzung oder Zerstörung von Gebäudeteilen oder Gemeinschaftseinrichtungen oder sonstiger Störung des Hausfriedens.

■ Familienangehörige und Ehe-/Lebenspartner/innen

Enge Familienangehörige wie Ehe- und Lebenspartner/innen i.S.v. § 1 Abs. 1 LPartG sowie Kinder (auch Stiefkinder, nicht aber Geschwister und entfernte Verwandte) gelten nicht als Untermieter/innen im Sinne des Gesetzes. Ihnen dürfen die

Mieter/innen „den von ihren Weisungen abhängigen Mitgebrauch“ der Wohnung gestatten. Das ist grundsätzlich der Fall, wenn ein **gemeinsamer Haushalt** geführt und den Angehörigen die Wohnung **nicht zum selbstständigen Gebrauch überlassen** wird. Eine über den besuchsmäßigen Aufenthalt hinausgehende längerfristige Aufnahme dieser engen Angehörigen ist dem Vermieter lediglich schriftlich mitzuteilen, bedarf jedoch nicht seiner Genehmigung. Bei Eltern von Mieter/innen kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an. Maßgeblich sind hier die Größe der Wohnung und die Motive für die Aufnahme. Generell gilt, dass durch die Aufnahme von Angehörigen keine Überbelegung der Wohnung eintreten darf!

■ Nichteheliche Lebensgemeinschaft/ Partnerschaft

Für die Aufnahme des Lebenspartners/der Lebenspartnerin in die Mietwohnung ist weiterhin die Erlaubnis des Vermieters erforderlich.

Der nicht näher zu begründende Wunsch des Mieters/der Mieterin, eine nichteheliche Lebensgemeinschaft zu begründen oder fortzusetzen, reicht jedoch in aller Regel aus, um das berechtigte Interesse an der Aufnahme des/der Dritten in die Mietwohnung darzulegen.

Wer als Hauptmieter/in im Rahmen seiner/ihrer Lebensgestaltung aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen mit einem Lebenspartner/einer Lebenspartnerin eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft begründen will, hat demnach grundsätzlich ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs. 1 BGB und damit einen zwingenden Anspruch auf Genehmigung der Teilüberlassung der Wohnung oder der Einräumung des Mitgebrauchs an den Partner/die Partnerin. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur versagen, wenn die Mitbenutzung der Mietwohnung beispielsweise durch eine Überbelegung der Wohnung unzumutbar ist.

■ Wohngemeinschaften

Wenn mehrere Personen (mindestens drei) eine Wohnung als Wohngemeinschaft (WG) anmieten wollen, gibt es verschiedene Möglichkeiten der Vertragsgestaltung:

- Ein WG-Mitglied wird Hauptmieter/in und lässt sich eine generelle, nicht personengebundene Untermieterlaubnis erteilen. Die Untermieter/innen können dann ohne jeweils neue Genehmigung ausgetauscht werden, dem Vermieter sind lediglich die neuen Namen mitzuteilen.
- Alle WG-Mitglieder werden Hauptmieter/innen, können dann aber auch nur alle gemeinsam den Vertrag auflösen.
- Im Mietvertrag wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich um eine WG handelt. In diesem Fall werden alle WG-Mitglieder Hauptmieter/innen.

Da WGs ihrer Art nach mit einer gewissen Fluktuation verbunden sind, sollte bereits im Mietvertrag eine Mietnachfolgeklausel vereinbart werden. Das erleichtert den Mieter/innenwechsel.

Von einer stillschweigenden Vereinbarung kann man ausgehen, wenn der Vermieter dem – ihm ordnungsgemäß angezeigten – Mieter/innenwechsel jahrelang nicht widersprochen hat. Der Mieter/innenwechsel muss dem Vermieter jedoch in jedem Fall mitgeteilt werden. Der Vermieter kann widersprechen, wenn gegen die Mietnachfolger/innen begründete Einwendungen bestehen. Die vertraglich vereinbarte Gesamtpersonenzahl darf in keinem Fall überschritten werden.

Lassen Sie sich beraten, bevor Sie einen Mietvertrag abschließen oder wenn Sie einen Wechsel einzelner Mieter/innen anstreben.

■ Untermietzuschlag

Ein Untermietzuschlag darf nur dann erhoben werden, wenn dem Vermieter die Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Untermieter/eine Untermieterin nur bei einer Erhöhung der Miete zuzumuten wäre (§ 553 Abs. 2 BGB). Hierfür trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast! Ein Zuschlag darf in der Regel also nicht erhoben werden, wenn nur ein Personenwechsel eintritt und sich die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen gegenüber den Verhältnissen vor der beabsichtigten Untervermietung nicht erhöht – z. B. bei Untervermietung nach Auflösung einer Ehe oder Lebenspartnerschaft und Auszug des Partners/der Partnerin. Die Rechtsprechung hierzu ist leider uneinheitlich. Verlangen Vermieter bei gleichbleibender Personenzahl plötzlich einen Untermietzuschlag, sollten Sie sich in jedem Fall beraten lassen.

Wenn enge Familienangehörige die Wohnung unentgeltlich und von den Weisungen des Mieters/der Mieterin abhängig mitbewohnen, entfällt ein Untermietzuschlag ganz.

Für preisgebundenen Neubau ist die Höhe des Untermietzuschlags gesetzlich geregelt (§ 26 Abs. 3 Neubaumietenverordnung) und beträgt dort bei Untervermietung an eine Person 2,50 Euro, bei zwei oder mehr Personen 5 Euro.

Ansonsten darf ein „angemessener“ Zuschlag erhoben werden, der sich nach der Höhe der anfallenden Mehrkosten (z. B. für verbrauchsabhängige Betriebskosten bei vereinbarter Bruttokalt-/Teilklausivmiete) richtet.

■ Verhältnis Vermieter – Mieter/in – Untermieter/in

Der Untermietvertrag wird nur zwischen Haupt- und Untermieter/in geschlossen. Zwischen Vermieter (Eigentümer/in der Wohnung) und Untermieter/in bestehen keine vertraglichen Beziehungen.

Wenn das Hauptmietverhältnis endet, muss auch der/die Untermieter/in ausziehen, es sei denn, er/sie wird Hauptmieter/in der Wohnung. Der

Vermieter hat einen gesetzlichen Anspruch gegen die Untermieter/innen auf Herausgabe und Räumung der Wohnung (§ 546 Abs. 2 BGB).

Untermieter/innen steht unter Umständen ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Hauptmieter/der Hauptmieterin zu, wenn dieser/diese eine fristlose Kündigung aufgrund eigenen Verschuldens erhält und der Untermieter/die Untermieterin deshalb ausziehen muss.

Um unangenehmen Überraschungen vorzubeugen, raten wir allen Untermieter/innen dringend, sich vor Einzug zu vergewissern, ob die Hauptmieter/innen tatsächlich eine Erlaubnis zur Untervermietung – also zum Abschluss eines Untermietvertrags – haben!

Hauptmieter/innen sind dem Vermieter gegenüber für die Wohnung verantwortlich. Das heißt, sie haben auch Schäden, die die Untermieter/innen beim Gebrauch der Wohnung verschulden, dem Vermieter gegenüber zu vertreten (§ 540 Abs. 2 BGB). Deshalb ist es auch für Hauptmieter/innen wichtig, sich durch einen Untermietvertrag rechtlich abzusichern.

■ Untermietvertrag

Der Untermietvertrag zwischen Haupt- und Untermieter/innen sollte unbedingt schriftlich abgefasst sein und folgende wichtige Regelungen enthalten:

- Bezeichnung der zur Nutzung überlassenen Räume,
- Regelung der Mitbenutzung von gemeinschaftlichen Räumen in der Wohnung (Küche, Bad) und/oder von gemeinsamen Haushaltsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Telefon o. ä.),
- Miethöhe,
- eventuelle Kostenbeteiligung des Untermieters/der Untermieterin an Betriebs- und Heizkosten, Strom- und Gaskosten, Schönheitsreparaturen sowie an Erwerb bzw. Instandhaltung von gemeinsamen Haushaltsgegenständen (Waschmaschine, Kühlschrank, Staubsauger u. ä.),
- bei möblierter Untervermietung eine genaue Inventarliste, in der auch der Erhaltungszustand der einzelnen Einrichtungsgegenstände bei Einzug festgehalten ist,
- Kündigungsfristen für Haupt- und Untermieter/innen,
- die Leistung/Rückzahlung von Kauttionen sowie die Verrechnung gezahlter Betriebs- und Heizkostenvorschüsse und gemeinsamer Anschaffungen, wenn der/ die Untermieter/in auszieht.

Es gibt viele Möglichkeiten, vertragliche Vereinbarungen zu treffen, die über den eigentlichen Untermietvertrag hinausgehen, z. B. „WG-Verträge“ oder „Partnerschaftsverträge“. Diese sollten vor allem die persönlichen Lebensverhältnisse berücksichtigen. Lassen Sie sich beraten!

Die Miete, die die Untermieter/innen an die Hauptmieter/innen für den von ihnen genutzten Teil der Wohnung zu zahlen haben, kann frei vereinbart werden. Sie sollte jedoch in einem angemessenen anteiligen Verhältnis zur Miete

stehen, die für die gesamte Wohnung zu entrichten ist. Liegt die verlangte Miete 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse, bei 50% sogar Mietwucher vorliegen.

Bei teilweiser Untervermietung einer Sozialwohnung sind die Bestimmungen des § 21 Wohnungsbindungsgesetz zu beachten.

■ Wenn Hauptmieter/innen ausziehen wollen...

Kündigen Hauptmieter/innen die Wohnung, so haben Untermieter/innen gegenüber dem Vermieter keinen Anspruch darauf, als neue Hauptmieter/innen übernommen zu werden. Eine Übernahme der Wohnung ist nur möglich

– durch Vereinbarung mit dem Vermieter oder

– wenn die Hauptmieter/innen das vertragliche Recht besitzen, Ersatz- bzw. Nachmieter/innen zu stellen.

In Ausnahmefällen kann ein Hauptmietverhältnis mit Untermieter/innen entstehen, wenn der Vermieter nach Beendigung des Mietvertrags und dem Auszug der Hauptmieter/innen die Miete von den Untermieter/innen annimmt und alle die Wohnung betreffenden Angelegenheiten nur noch mit den Untermieter/innen regelt. Darauf zu vertrauen, ist aber mit Risiken behaftet.

Den Mietvertrag nur zum Schein aufrechtzuerhalten, ist ebenfalls gefährlich, denn Mieter/innen müssen die sogenannte Sachherrschaft über die Wohnung behalten. Hierzu müssen sie aber nicht ständig in der Wohnung leben und ihr Lebensmittelpunkt muss sich auch nicht in der Wohnung befinden. Eine längere Abwesenheit kann noch als Teilvermietung angesehen werden (z. B. bei Auslandsaufenthalt). Mieter/innen sollten deshalb die Erreichbarkeit für den Vermieter sichern und hierzu auch ihren Namen am Klingelschild und Briefkasten lassen. Um das persönliche Risiko für Hauptmieter/innen zu begrenzen, sollten sie mit den während ihrer Abwesenheit in der Wohnung als Untermieter/in Verbleibenden unbedingt einen Vertrag schließen, der alle Rechte und Pflichten regelt, sowie diesen eine Vollmacht in allen Mietangelegenheiten geben! Das Gleiche empfiehlt sich auch bei längerem Auslandsaufenthalt der Hauptmieter/innen.

■ Kündigungsfristen und Kündigungsschutz

Untervermietung der gesamten Wohnung

Es gelten die gleichen Mieterschutzbestimmungen (§ 573 BGB) und Kündigungsfristen (§ 573 c Abs. 1 BGB) wie bei Hauptmieter/innen:

- Die Kündigungsfrist durch die Hauptmieter/innen beträgt drei Monate. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

- Wenn das Untermietverhältnis bereits fünf bzw. acht Jahre besteht, verlängert sich die Kündigungsfrist gegenüber den Untermieter/innen um jeweils drei weitere Monate – sie beträgt dann sechs bzw. neun Monate.

- Die Hauptmieter/innen müssen ein „berechtigtes Interesse“ an der Kündigung – z. B. berechtigten Eigenbedarf – nachweisen (§ 573 BGB). Die Untermieter/innen können der Kündigung widersprechen und sich gegebenenfalls auf die Sozialklausel berufen (§ 574 BGB).

Diese Regelungen zum Kündigungsschutz gelten auch bei Vermietung eines oder mehrerer möblierter Zimmer an Untermieter/innen, denen die Räumlichkeit zum dauernden Gebrauch mit ihrer Familie oder mit Personen, mit denen sie/er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, überlassen wurden.

Leerzimmer

Wird ein Leerzimmer in einer von den Hauptmieter/innen selbst bewohnten Wohnung untervermietet, so können die Hauptmieter/innen kündigen, ohne dass sie ein berechtigtes Interesse daran nachzuweisen brauchen. Die normale Kündigungsfrist verlängert sich um drei Monate (§ 573 a BGB).

Beispiel: Beträgt die normale Kündigungsfrist in einem solchen Fall drei Monate, so ist eine Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten möglich.

Diese Regelung hat den Zweck, wegen des engen Zusammenlebens der Parteien die Kündigung zu erleichtern und gilt z. B. auch bei der Vermietung von Einliegerwohnungen. Eine derartige Kündigung unterliegt aber besonders strengen formalen Voraussetzungen und ist schon von daher oftmals unwirksam. In jedem Fall sollten Sie also die Kündigung in einer Beratungsstelle anwaltlich überprüfen lassen!

Untermieter/innen können sich auch hier auf die Sozialklausel berufen.

Möbliertes Zimmer

Achtung bei möblierten Zimmern, Zimmern in Studenten- und Jugendwohnheimen sowie Wohnraum, der an Einzelpersonen nur zu vorübergehendem Gebrauch (z. B. Pensionszimmer) untervermietet wurde! Es gilt nur eingeschränkter Kündigungsschutz (§ 549 Abs. 2 und 3 BGB). Wird ein möbliertes Zimmer in der von den Hauptmieter/innen selbst bewohnten Wohnung untervermietet, so ist die Kündigung am 15. eines Monats für den Ablauf dieses Monats zulässig (§ 573 c Abs. 3 BGB).

Ausnahme: Wird ein möbliertes Zimmer an eine Familie zum dauerhaften Gebrauch vermietet, so gilt der gesetzliche Kündigungsschutz wie oben beschrieben.

Alle diese gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht per Mietvertrag zum Nachteil der Mieter/innen verkürzt werden, wohl aber können längere Kündigungsfristen vertraglich vereinbart werden.

■ Rechtsschutz

Wollen Sie als Untermieter/innen den Rechtsschutz der Berliner MieterGemeinschaft e. V. für Prozesskosten in Mietrechtsfragen in Anspruch nehmen, so müssen Sie beachten, dass die Versicherung nur für Streitigkeiten zwischen Ihnen und Ihrem Vermieter, also dem Hauptmieter/der Hauptmieterin der Wohnung aufkommt. Nicht von der Versicherung gedeckt ist dagegen ein gerichtlicher Streit mit dem Vermieter/Haus- oder Wohnungseigentümer.

Wenn gerichtliche Auseinandersetzungen der Wohngemeinschaft mit dem Hauseigentümer/Vermieter abgesichert werden sollen, muss ein Hauptmieter/eine Hauptmieterin Mitglied mit Rechtsschutz sein. Fragen Sie beim Beitritt nach. Im Einzelfall können Besonderheiten gelten.

Hauptmieter/innen können die Leistungen der Versicherung nur für Streitfälle mit Vermieter/innen in Anspruch nehmen. Streitigkeiten mit dem Untermieter/der Untermieterin dagegen sind nicht versichert.

Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen (insbesondere Ihren Mietvertrag, den Untermietvertrag und einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg) mit.



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.
Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin
Tel. 030 - 2168001 www.bmgev.de