

UNTERMIETER

MIETE

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, liegt ein Untermietverhältnis vor.

Die Aufnahme von engen Familienangehörigen (Ehepartner/in, Kinder, Eltern) in die Wohnung ist keine Untervermietung. Lebenspartner/innen 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 weitervermieten oder einen Teil davon 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 Untervermietung**

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

Aber Mieter/innen sind dem Vermieter nicht rechtlos ausgeliefert. Sie haben einen – notfalls auch gerichtlich durchsetzbaren – Anspruch auf die Erlaubnis zur Untervermietung (§ 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 berechtigte 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 Ehepartner/die Ehepartnerin oder ein Familienmitglied zieht aus der gemeinsamen Wohnung aus.

- Der Lebenspartner/die Lebenspartnerin soll in die Wohnung aufgenommen werden.
- Ein allein erziehender Elternteil will mit jemand anderem zusammen wohnen, 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 Erlaubnis.

■ Erlaubnis zur Untervermietung

Beantragen Sie die Erlaubnis zur Untervermietung **schriftlich** und setzen Sie dem Vermieter eine **Frist** (genaues Datum). Benennen Sie den Untermieter/die Untermieterin in Ihrem Antrag namentlich. Die Benennung des Untermiters/der Untermieterin ist notwendig, um dem Vermieter die Prüfung zu ermöglichen, ob in der Person des Untermiters/der Untermieterin ein Grund für die Versagung der Erlaubnis liegt. Auch die Angabe des Geburtsdatums und des Berufs sowie der Wohnanschrift kann der Vermieter verlangen. Diese Angaben können Sie auf Verlangen des Vermieters nachreichen.

Eine Informationspflicht besteht nicht, aber der Vermieter kann die Erlaubnis versagen, wenn Sie erforderliche Angaben verweigern.

Zu den Einkommensverhältnissen müssen Sie keine Angaben machen.

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

Wird die Erlaubnis nur für eine bestimmte Person erteilt, muss der Mieter/die Mieterin jede folgende Untervermietung neu genehmigen lassen. Wenn der Vermieter eine generelle, nicht personengebundene Untermieterlaubnis ausgesprochen hat, müssen Sie ihm bei Wechsel der Untermieterin/des Untermiters nur den Namen der jeweiligen Person mitteilen.

Der Vermieter darf 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 Untermiters/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, muss der Vermieter sie bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erlauben.

Wenn der Vermieter wechselt, gilt die einmal erteilte Untermieterlaubnis selbstverständlich weiter, und zwar selbst dann, wenn sie nur mündlich erteilt wurde oder der alte Vermieter die Untervermietung über lange Zeit widerspruchslos hingenommen und sie damit stillschweigend genehmigt hat.

Ein Anspruch auf Untervermietung der gesamten Wohnung (Weitervermietung) besteht nicht. Formulieren Sie Ihren Antrag deshalb klar und unmissverständlich: „... bitte ich um Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils meiner Wohnung.“

■ Keine Untervermietung ohne Erlaubnis

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

Allerdings kann der Vermieter nicht sofort fristlos kündigen. Er muss den Mieter/die Mieterin zunächst schriftlich **abmahnen** und ihm/ihr Gelegenheit geben, 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 allerdings beweisen. Hierfür reicht aber unter Umständen schon das Vorhandensein eines **Namensschilds** des Untermiters/der Untermieterin an Klingelbrett, Briefkasten oder Tür aus.

Beachten Sie: Die Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters stellt selbst dann eine Vertragsverletzung dar, wenn ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung besteht. Dazu hat das Bayerische Oberste Landesgericht entschieden, dass diese Pflichtverletzung den Vermieter zur Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB berechnen kann (BayObLG, Rechtsentscheid vom 26. April 1995, RE-Miet 3/94). Auch der BGH hat entschieden, dass eine Untervermietung ohne Erlaubnis selbst dann eine Vertragsverletzung ist, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Ob diese Pflichtverletzung den Vermieter zur Kündigung berechnen, ist im Einzelfall 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 Untervermietung bitten. Schweigt er oder verweigert er die Erlaubnis trotz Vorliegens eines berechtigten Interesses Ihrerseits, sollten Sie ihn auf Erteilung der Erlaubnis verklagen und erst nach gewonnenem Prozess untervermieten.

■ Wenn der Vermieter die Erlaubnis verweigert ...

Bei Verweigerung der Untermieterlaubnis haben Sie die Möglichkeit, mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten zu kündigen, falls **in der Person des/der vorgesehenen Untermiters/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 haben.

Liegt ein berechtigtes 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 Untervermietung **Einnahmen entgangen** sind, ist der Vermieter schadensersatzpflichtig (ebenfalls BayObLG, RE-Miet 3/94). Lassen Sie sich von der Person, an die Sie untervermieten wollten, schriftlich bestätigen, dass diese einen Teil der Wohnung – vom angegebenen Termin an, für einen konkreten Zeitraum und zu einer bestimmten Miete – anzumieten beabsichtigte. Diese Bestätigung erleichtert die Durchsetzung Ihrer Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter.

Suchen Sie im Fall einer verweigerten Untermieterlaubnis 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, sie richtet sich nach dem Einzelfall.** 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 Ehepartner/in

Enge Familienangehörige wie Ehepartner/in, Eltern und 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 schriftlich mitzuteilen, bedarf jedoch nicht seiner Genehmigung.

Allerdings darf auch durch die Aufnahme von Angehörigen keine Überbelegung der Wohnung eintreten!

■ Lebenspartner/in

Die **Stellung von Lebenspartner/innen** ist durch die Mietrechtsreform und durch das neue Lebenspartnerschaftsgesetz wesentlich **verbessert** worden. Dennoch sind sie **nicht** mit Ehepartnern und Familienangehörigen **gleichgestellt**. Nach einer Entscheidung des BGH (Urt. v. 5. November 2003, AZ: VIII ZR 371/02) bedarf die Aufnahme des Lebenspartners/der Lebenspartnerin in die Mietwohnung der Erlaubnis des Vermieters.

Der BGH hat in diesem Urteil aber auch betont, dass der auf höchstpersönlichen Motiven beruhende und deshalb nicht näher zu begründende Wunsch des Mieters/der Mieterin, eine nicht-eheliche Lebensgemeinschaft zu begründen oder fortzusetzen, in aller Regel ausreicht, um das berechnete 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. Dies gilt sowohl für gleich- als auch andersgeschlechtliche Personen.

Der Vermieter kann die Erlaubnis nur versagen, wenn die Mitbenutzung der Mietwohnung durch den Lebenspartner/die Lebenspartnerin für ihn unzumutbar ist. Gründe dafür können in der Person des Lebenspartners/der Lebenspartnerin bestehen oder aus einer Überbelegung der Wohnung resultieren.

■ 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 wer-

den, 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 Mieterwechsel.

Von einer stillschweigenden Vereinbarung kann man auch ausgehen, wenn der Vermieter dem – ihm ordnungsgemäß angezeigten – Mieterwechsel jahrelang nicht widersprochen hat. Teilweise wird auch die Auffassung vertreten, dass bei der Vermietung an eine WG keine ausdrückliche Vereinbarung zum Mieterwechsel erforderlich sei, weil bei Vermietung an eine WG ein Mieterwechsel von vornherein zu erwarten sei.

Der Mieterwechsel muss dem Vermieter jedoch in jedem Fall mitgeteilt werden. Der Vermieter kann dem Mieterwechsel widersprechen, wenn er gegen die Mietnachfolger/innen begründete Einwendungen erheben kann. Die vertraglich vereinbarte Gesamtpersonenzahl darf nicht überschritten werden.

Lassen Sie sich beraten, bevor Sie einen Mietvertrag abschließen oder wenn Sie einen Wechsel einzelner Mieter 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 Darlegungslast! **Ein Zuschlag darf 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. 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 tatsächlich anfallenden Mehrkosten (z. B. für verbrauchsabhängige Betriebskosten bei vereinbarter Bruttokalt-/Teilklausivmiete) richtet. Suchen Sie im Zweifel eine Beratungsstelle auf!

■ Verhältnis Vermieter – Mieter/in – Untermieter/in

Der Untermietvertrag wird nur zwischen Haupt- und Untermieter/in geschlossen. Zwischen Vermieter (Eigentümer 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 als Hauptmieter/in übernommen. Der Vermieter hat einen gesetzlichen Anspruch gegen die Untermieter/innen auf Herausgabe und Räumung der Wohnung (§ 546 Abs. 2 BGB).

Dem Untermieter/der Untermieterin 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 **Kautionen 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 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann eine Mietpreisüberhöhung, bei über 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 Verfügungsgewalt 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 jedoch 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:

- Zahlen Untermieter/innen die Miete monatlich, ist die Kündigung durch die Hauptmieter/innen spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig – die Kündigungsfrist beträgt also drei Monate.
- 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. Eigenbedarf – nachweisen (§ 573 BGB). Die Untermieter/innen können der Kündigung widersprechen und sich gegebenenfalls auf die **Sozialklausel** berufen (§ 574 BGB).

Diese Regelungen gelten auch bei Vermietung eines oder mehrerer möblierter Zimmer an eine/n Mieter/in zum dauernden Gebrauch mit ihrer/seiner Familie oder mit Personen, mit denen sie/er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

Leerzimmer

Wird ein Leerzimmer in einer von den Hauptmieter/innen selbst bewohnten Wohnung untervermietet, 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, 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!

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

Möbliertes Zimmer

Achtung bei möblierten Zimmern, Zimmern in Studenten- und Jugendwohnheimen sowie Wohnraum, der 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, ist die Kündigung spätestens am 15. eines

Monats für den Ablauf dieses Monats zulässig (§ 573 c Abs. 3 BGB).

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, 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 Haus- oder Wohnungseigentümer.

Wenn für eine Wohngemeinschaft alle Auseinandersetzungen mit dem Hauseigentümer abgesichert werden sollen, muss ein Hauptmieter/eine Hauptmieterin Mitglied mit Rechtsschutz werden.

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

Zum Schluss noch einmal der Hinweis: Die in dieser Infoschrift gegebenen allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Einzelfall nötige anwaltliche Rechtsberatung!

Nehmen Sie zur Beratung bitte Ihren Mietvertrag und den mit Ihrem Vermieter in dieser Angelegenheit gewechselten Schriftverkehr 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. 216 80 01 www.bmgev.de