

Untermiete und Aufnahme Dritter in die Mietwohnung

Frage 1: Was ist Untermiete?

Vielfach wird hierunter jede – außer der besuchsweisen – Aufnahme von Personen in die gemietete Wohnung verstanden. Untermiete liegt aber nur bei „entgeltlicher Gebrauchsüberlassung“ vor; also bei Zahlung von Mietzins durch den Untermieter. Keine Untermiete liegt bei Führung eines gemeinsamen Haushaltes vor. Also sind Ehepaare, Verlobte, Lebensgefährten/innen, Wohngemeinschafts-Mitglieder im Allgemeinen keine Untermieter, auch wenn sie zur Mietzahlung beisteuern. Ebenfalls keine Untermiete liegt bei unentgeltlicher Überlassung von Mieträumen an dritte Personen vor.

Frage 2: Muss ich den Vermieter fragen, wenn ich jemanden in die Wohnung aufnehmen will?

Grundsätzlich ja, insbesondere wenn die ganze Wohnung einem „Dritten“ überlassen werden soll. Wenn Sie selbst wohnen bleiben und jemanden mit in der Wohnung wohnen lassen wollen, muss der Vermieter seine Erlaubnis in bestimmten Fällen erteilen:

- Die Aufnahme eines Ehegatten kann er nicht verbieten, er braucht auch nicht einmal gefragt zu werden.
- Die Aufnahme eines/r Lebensgefährten/in (auch gleichen Geschlechts) muss er hinnehmen, ebenso die Aufnahme der nächsten Angehörigen.
- Die Aufnahme eines „Dritten“ muss weiterhin erlaubt werden, wenn nach Mietbeginn ein „berechtigtes Interesse“ hieran entsteht (zum Beispiel Aufnahme einer Pflegeperson, Untervermietung eines oder mehrerer Zimmer nach Auszug von Familienangehörigen), es sei denn, dies wäre unzumutbar (zum Beispiel Gründe in der Person des Dritten).

Wer vorübergehend, zum Beispiel aus beruflichen Gründen ortsabwesend ist, aber in absehbarer Zeit wieder zurückkehren wird, kann die Wohnung teilweise untervermieten (Amtsgericht Hamburg, 47 C 2278/90, Urteil vom 3.4.1991, für den Fall einer zu ihrem Lebensgefährten umgezogenen Frau, die ihre bisherige Wohnung sicherheitshalber zunächst noch behalten wollte und ihre Tochter dort wohnen ließ).

Was tun, wenn der Vermieter die Erlaubnis verweigert?

Man kann ihn verklagen. Hierfür holen Sie bitte Rechtsrat beim Mieterverein zu Hamburg ein, wobei zugleich geklärt werden kann, ob Sie den/die Mitbewohner/in schon jetzt in die Wohnung aufnehmen können, ohne dass etwas passieren kann. Denn:

Achtung: Grundsätzlich kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn Sie ohne seine Erlaubnis und trotz Abmahnung jemanden in die Wohnung aufgenommen haben (außer einem Ehegatten, Lebensgefährten oder nächsten Verwandten). Nur wenn der Mieter Anspruch auf die Erlaubnis hat, wird die Kündigung von den Gerichten nicht anerkannt.

Frage 3: Was ist beim Abschluss eines Untermietvertrags zu beachten?

Die Miethöhe kann frei ausgehandelt werden, wobei man sich am besten an der vom Hauptmieter gezahlten Miete pro Quadratmeter orientiert. Maßgeblich ist der Mietenspiegel oder bei geförderten Wohnungen die tatsächlich gezahlte Miete. Eine Möblierung kann einen Aufschlag rechtfertigen. Die Vorschriften über Mietpreisüberhöhung und die Mietpreisbremse setzen gewisse Grenzen, die von den Umständen des Einzelfalls abhängen. Eventuelle Vereinbarungen über Nebenkosten sollten möglichst eindeutig sein. In Frage kommt die anteilige Umlage der vom Hauptmieter zu zahlenden Mietneben- und Heizkosten, ferner Strom, Gas, Telefon.

Mietbeginn und Mietdauer sollten ebenfalls festgehalten werden, wobei das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit oder für eine bestimmte Dauer („... bis zum ...“) abgeschlossen werden kann. Wer als Mieter einen längerfristigen Vertrag eingeht, sollte bedenken, dass es nur in seltenen Ausnahmefällen möglich ist, gegen den Willen des Vermieters den Vertrag vorzeitig zu beenden. Allerdings kann die Vertragsauflösung erfahrungsgemäß meist einvernehmlich geregelt werden.

Weiterhin kann eine Beteiligung an Renovierungsarbeiten und -kosten festgelegt werden.

>>>>>

Die Möblierung – sofern vorgesehen – spielt eine wichtige Rolle für die Kündigungsmöglichkeit und -fristen und sollte daher zweifelsfrei vereinbart werden, das heißt mit Aufzählung der mitvermieteten Möbel. Wir kommen auf dieses Thema noch zurück bei Frage 4.

Frage 4: Gibt es Kündigungsschutz und welche Kündigungsfristen gelten?

Normalerweise braucht ein Vermieter einen berechtigten Grund, um kündigen zu können (zum Beispiel Eigenbedarf). Dieser Grundsatz hat bei der Untermiete jedoch Ausnahmen:

Ausnahme A (selten):

Das Kündigungsrecht für sogenannte „Einliegerwohnungen“ kann auch auf untervermieteten Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters (=Hauptmieter) angewendet werden. Kündigungsfrist des Vermieters: Mindestens sechs Monate.

Ausnahme B (praktisch bedeutsam):

Wenn Wohnraum, den der Vermieter „ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat“, Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung und nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist, kann der Vermieter (=Hauptmieter) ohne Angabe eines Grundes kündigen. Das betrifft also den klassischen Fall von Zimmern, die an Einzelpersonen **möbliert** untervermietet werden. Dann kann auch mit besonders kurzer Frist gekündigt werden – natürlich auch vom Mieter –, nämlich spätestens am 15. **zum Monatsende**.

Die Ausnahme B betrifft also den „**möblierten**“ Wohnraum. Beachten Sie den oben zitierten Gesetzeswortlaut („... auszustatten hat“). Auch eine nur „überwiegende“ Möblierung erfordert Bett, Schrank, Tisch und Stühle und zwar in brauchbarer Qualität (kein Sperrmüll).

Achtung: Die vorstehende Regelung gilt nur für echte Untermietverhältnisse, nicht zum Beispiel für Familien oder sonstige Wohngemeinschaften mit gemeinsamer Haushaltsführung. Für das Ausscheiden (beziehungsweise den „Hinauswurf“) von Mitgliedern solcher Gemeinschaften gibt es keine detaillierten gesetzlichen Vorschriften.

Ausnahme C:

Kein Kündigungsschutz besteht gegenüber dem Hauptvermieter, wenn der Zwischenvermieter „wegfällt“, also zum Beispiel sein (Haupt-)Mietverhältnis kündigt. In diesem Fall kann der Hauptvermieter vom Untermieter die Herausgabe der Räume verlangen.

Davon gibt es allerdings zum Schutz des Untermieters eine wichtige Ausnahme: Wer eine Wohnung von einem „**gewerblichen Zwischenvermieter**“ anmietet, hat zwar keine vertraglichen Beziehungen zu dessen Vermieter, dem Eigentümer der Wohnung. Endet aber dessen Mietvertrag mit dem Zwischenvermieter, so wird der Eigentümer unmittelbarer Vermieter des (bisherigen) Untermieters, er tritt an die Stelle des bisherigen Zwischenvermieters. Der Endmieter hängt also beim Fortfall oder Wechsel des gewerblichen Zwischenmieters nicht rechtlich „in der Luft“.
(Vermieter/Eigentümer–Zwischenvermieter–Untermieter)

Frage 5: Gibt es eine Verlängerungsmöglichkeit, wenn das (Unter-)Mietverhältnis endet?

Grundsätzlich ja! Die gesetzlichen Regelungen sind aber kompliziert und hängen von der Art des Mietverhältnisses und der Vereinbarung zur Mietdauer (befristet/unbefristet) ab. Unter bestimmten Voraussetzungen kann einer Kündigung widersprochen werden, wenn sie eine unzumutbare Härte darstellt.

Falls nur eine kurzfristige Verlängerung (einige Wochen oder Monate) benötigt wird, zum Beispiel weil die neue Wohnung noch nicht bezugsfertig ist, genügt es, eine entsprechende Räumungsfrist zu verlangen.

Merke: Man kann einen nicht rechtzeitig ausgezogenen Mieter nicht einfach auf die Straße setzen oder aus der Wohnung aussperren. Dazu ist nur der Gerichtsvollzieher befugt, und der wird nur auf Grund eines „vollstreckbaren Titels“ (Räumungsurteil oder -vergleich) tätig.

Frage 6: Was ist in Bezug auf das Wohnraumschutzgesetz zu beachten?

Seit dem 1. Januar 2019 müssen sich Anbieter von Ferienwohnungen in Hamburg registrieren lassen und Übernachtungen den Steuerbehörden melden. Außerdem wird die Vermietungszeit auf maximal acht Wochen pro Jahr begrenzt und der Bußgeldhöchstbetrag auf 500.000 Euro festgelegt. **Wichtig:** Mieter, die ihre gesamte Wohnung oder auch nur ein Zimmer zeitweise über Airbnb oder ein ähnliches Portal untervermieten möchten, brauchen neben der behördlichen Registrierung auch die ausdrückliche Genehmigung des Vermieters. Wer seine Wohnung ohne diese Genehmigung Touristen überlässt, riskiert eine fristlose Kündigung (LG Berlin, Beschluss vom 18.11.2014, 67 S 360/14).