

RECHTE UND PFLICHTEN IM UNTERMIETVERHÄLTNIS

Es gibt nach wie vor viele Menschen in Münster, die zur Untermiete wohnen. Einige von ihnen können sich nur die Miete für ein einzelnes Zimmer leisten. Andere wieder haben Interesse an einer nur vorübergehenden Bleibe oder möchten in einer Wohngemeinschaft leben. Auch für Untermietverhältnisse gibt es rechtliche Regelungen, die zu kennen einige Auseinandersetzungen ersparen kann.

Untermieter ist derjenige, der von einer Person, die selbst Mieter (im folgenden: Hauptmieter) der Räume ist, gemietet hat.

Ein Mietvertrag besteht zwischen Vermieter und Hauptmieter und ein zweiter Mietvertrag zwischen Hauptmieter und Untermieter. Vertragliche Beziehungen zwischen Vermieter und Untermieter bestehen nicht.

Gegenstand einer Untervermietung können Zimmer, ganze Wohnungen oder Häuser sein. Auch wenn der Hauptmieter nicht mehr in der Wohnung wohnt, handelt es sich weiterhin um ein Untermietverhältnis.

Verhältnis Hauptmieter / Untermieter

Im Verhältnis zum Untermieter ist der Hauptmieter zunächst einmal ein ganz normaler Vermieter. Es gelten die gleichen gesetzlichen Regelungen wie in jedem anderen Mietverhältnis.

Besonderheiten gibt es bei der Kündigung (s.u.).

Häufig gibt es zwischen Hauptmieter und Untermieter keinen schriftlichen Mietvertrag. Auch mündlich abgeschlossene Mietverträge sind gültig. Wir empfehlen dringend, in jedem Fall auch Untermietverträge schriftlich zu vereinbaren. Zum einen lassen sich mündliche Vereinbarungen im Streitfall oft nicht beweisen. Zum anderen ist eine klare Regelung zu Beginn des Mietverhältnisses wichtig. Spätere Streitigkeiten darüber, was man genau vereinbart hatte, können, gerade wenn man in derselben Wohnung zusammenlebt, für beide Seiten sehr unerfreulich sein.

Schriftlicher Vertrag vermeidet Streit

Gibt es keine ausdrücklichen schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen, so gelten die gesetzlichen Regelungen. In den meisten schriftlichen Mietvertragsformularen ist z. B. vereinbart, dass die Mieter Schönheitsreparaturen ausführen sowie Kleinreparaturen bis zu einem bestimmten Betrag bezahlen müssen. Gibt es eine solche Vereinbarung zwischen Hauptmieter und Untermieterin nicht, dann trifft die gesetzliche Instandsetzungspflicht vollen Umfanges den Hauptmieter. Er kann ohne ausdrückliche Vereinbarung weder eine Kostenbeteiligung von dem Untermieter verlangen, wenn z. B. der Wasserhahn defekt ist noch das Streichen und Tapezieren der vermieteten Räume.

Ist zwischen Hauptmieter und Untermieter eine Gesamtmiete vereinbart, ohne dass eine Regelung zu Betriebskosten getroffen wurde, handelt es sich in der Regel um eine Inklusivmiete. Hat der Hauptmieter in einem solchen Fall eine Betriebskostennachzahlung an seinen Vermieter zu zahlen, so kann er von dem Untermieter keine Kostenübernahme bzw. -beteiligung verlangen.

Die beiden Beispiele zeigen, wie entscheidend es ist, zu Beginn des Vertrages zu vereinbaren, welche Verpflichtungen der Untermieter übernimmt.

Nachträglich können solche Vereinbarungen nur getroffen werden, wenn beide Parteien damit einverstanden sind.

Pflichten des Hauptmieters

Der Hauptmieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die untervermieteten Räume in vertragsgemäßem Zustand sind. Ein vertraglicher Ausschluss dieser Verpflichtung ist nicht zulässig.

Treten Mängel auf, steht dem Untermieter das gesetzliche Minderungsrecht zu. Ob der Hauptmieter tatsächlich in der Lage ist, z.B. ein undichtes Dach instand zu setzen, spielt keine Rolle. Er muss sich mit seinem eigenen Vermieter auseinandersetzen, von dem er eine Reparatur verlangen kann und demgegenüber er eine Mietminderung vornehmen kann. Der Hauptmieter ist als Vermieter auch gesetzlich verpflichtet, seinem Untermieter die Nutzung der vermieteten Räume zu gewährleisten. Er darf das Hauptmietverhältnis nicht ohne berechtigtes Interesse kündigen oder durch eigenes Verschulden (z. B. Nichtzahlen der Miete oder versäumtes Einholen der Untermieterlaubnis) eine Kündigung seines Vermieters provozieren. Muss der Untermieter die Wohnung aufgrund eines Verschuldens des Hauptmieters räumen, so kann der Hauptmieter verpflichtet werden, ihm den durch Umzugskosten, höhere Miete, Prozesskosten etc. entstandenen Schaden zu ersetzen.

Kündigung des Untermietverhältnisses

Im Wesentlichen richtet sich die Kündigung des Untermietverhältnisses nach denselben rechtlichen Vorschriften wie in jedem anderen Mietverhältnis. Insbesondere müssen Kündigungen schriftlich erklärt werden und beide Seiten müssen sich an die vereinbarten oder gesetzlich festgelegten Kündigungsfristen halten. Kündigt der Hauptmieter, so muss er ein berechtigtes Interesse an der Auflösung des Mietvertrages haben und dies erläutern. Erhält er seinerseits von seinem Vermieter eine wirksame Kündigung oder machen es veränderte Lebensumstände für ihn unzumutbar, den

Hauptmietvertrag fortzuführen, so kann damit ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Untermietverhältnisses begründet werden.

Besonderheiten gelten, wenn Hauptmieter und Untermieter in der selben Wohnung wohnen. Der Hauptmieter hat dann ein Sonderkündigungsrecht (§ 573a BGB).

Die Kündigung bedarf keiner Begründung, wenn der Hauptmieter sich ausdrücklich auf das Sonderkündigungsrecht beruft. Die Kündigungsfrist verlängert sich allerdings um drei Monate.

Ist beim Zusammenleben in derselben Wohnung der Wohnraum möbliert untervermietet, gelten wieder andere Regelungen (§ 573a und § 549 Absatz 2 BGB). Auch hier bedarf die Kündigung des Hauptmieters keiner Begründung.

Darüber hinaus verkürzen sich die Kündigungsfristen (§ 573c Absatz 3 BGB). Die Kündigung kann im Regelfall bis zum 15. eines Monats zum Ende desselben Monats (!) erklärt werden.

Ist möblierter Wohnraum an eine Familie untervermietet, so gelten diese kurzen Fristen allerdings nicht.

Achtung: Ist möblierter Wohnraum untervermietet, lebt der Hauptmieter jedoch in einer anderen Wohnung, dann gelten die normalen Kündigungsregelungen und -fristen!

Verhältnis Vermieter / Untervermieter

Zwischen Untermieter und Vermieter bestehen keine vertraglichen Beziehungen. Ansprüche aus dem Untermietverhältnis können nur an den Hauptmieter gerichtet werden. Endet das Hauptmietverhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter, hat der Vermieter einen direkten Anspruch auf Räumung der Wohnung auch gegen den Untermieter, § 546 Abs. 2 BGB. Eine Kündigung kann und muss er ihm gegenüber nicht aussprechen!

Zieht der Untermieter nach einer berechtigten Räumungsaufforderung des Vermieters nicht aus, so muss er auch die Kosten eines gegen ihn gerichteten Räumungsprozesses zahlen. Diese Kosten können vermieden werden, wenn der Untermieter den Vermieter um eine angemessene Räumungsfrist bittet. Geht der Vermieter nicht darauf ein, so muss er damit rechnen, die Prozesskosten zu tragen. Der Vermieter hat allerdings auch gegenüber dem Untermieter nicht das Recht, eigenmächtig die Wohnung zu betreten und sie zu räumen. Zieht der Untermieter nicht aus, so muss er eine Räumungsklage einreichen.

Achtung:

Auch wenn der Untermieter die Miete direkt an den Vermieter zahlt, entsteht kein Mietverhältnis zwischen ihm und dem Vermieter, es besteht kein Recht darauf, den Hauptmietvertrag zu übernehmen. Nur in Ausnahmefällen, in denen der Vermieter weiß und billigt, dass der Untermieter die Wohnung allein bewohnt und alle die Wohnung betreffenden Angelegenheiten nur noch mit ihm regelt, kann man von einem Mietverhältnis zwischen Vermieter und Untermieter ausgehen.

Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Kompetente und schnelle Beratung erteilen unsere Juristinnen und Juristen.

Stand: 06/10.

MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.

ACHTERMANNSTRAßE 10 ~ 48143 MÜNSTER ~ TEL.: 02 51 / 51 17 59 ~ FAX: 02 51 / 51 17 58

MSV@MUENSTER.DE ~ WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE

ÖFFNUNGSZEITEN: MONTAG-DONNERSTAG: 8:30 UHR-13:00 UHR UND 14:00-18:00 UHR. FREITAG 9:00-12:00 UHR.

Persönliche Beratung für Mitglieder des Vereins nach Terminvereinbarung. Beitrittsunterlagen senden wir Ihnen gerne zu.

Rufen Sie uns doch einfach an!