



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e.V.

Rechte und Pflichten im Untermietverhältnis



19

Untermieter*in ist die Person, die von einer Person, die selbst Mieter*in (im Folgenden: Hauptmieter*in) der Räume ist, gemietet hat. Ein Mietvertrag besteht zwischen Vermieter*in und Hauptmieter*in und ein zweiter Mietvertrag zwischen Hauptmieter*in und Untermieter*in. Vertragliche Beziehungen zwischen Vermieter*in und Untermieter*in bestehen nicht. Gegenstand einer Untervermietung können Zimmer, ganze Wohnungen oder Häuser sein (siehe Info 6 »Untermiete« zum Anspruch gegen Vermieter*innen auf Erteilung der Untermieterlaubnis). Auch wenn die Hauptmieter*in nicht mehr in der Wohnung wohnt, handelt es sich weiterhin um ein Untermietverhältnis.

Verhältnis Hauptmieter*in/Untermieter*in

Im Verhältnis zur Untermieter*in ist die Hauptmieter*in zunächst einmal eine ganz normale Vermieter*in. Es gelten die gleichen gesetzlichen Regelungen wie in jedem anderen Mietverhältnis. Es gibt jedoch Besonderheiten bei der Kündigung. Häufig gibt es zwischen Hauptmieter*in und Untermieter*in keinen schriftlichen Mietvertrag. Auch mündlich abgeschlossene Mietverträge sind gültig. MhM empfiehlt dringend, auch Untermietverträge schriftlich zu vereinbaren. Zum einen lassen sich mündliche Vereinbarungen im Streitfall schwer 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.

Was gilt?

Gibt es keine ausdrücklichen schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen, so gelten die gesetzlichen Regelungen. In den meisten schriftlichen Mietvertragsformularen ist zum Beispiel vereinbart, dass die Mieter*in Schönheitsreparaturen ausführen sowie Kleinreparaturen bis zu einem bestimmten Betrag bezahlen muss. Gibt es eine solche Vereinbarung zwischen Hauptmieter*in



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren
Sie unter: 040 / 431 394 - 0



und Untermieter*in nicht, dann trifft die gesetzliche Instandsetzungspflicht vollen Umfanges die Hauptmieter*in. Er*Sie kann ohne ausdrückliche Vereinbarung weder eine Kostenbeteiligung von der Untermieter*in verlangen, wenn zum Beispiel der Wasserhahn defekt ist, noch das Streichen und Tapezieren der vermieteten Räume.

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

Die beiden Beispiele zeigen, wie entscheidend es ist, zu Beginn des Vertrages zu vereinbaren, welche Verpflichtungen die Untermieter*in übernimmt. Nachträglich können solche Vereinbarungen nur getroffen werden, wenn beide Parteien damit einverstanden sind.

Pflichten der Hauptmieter*in

Die Hauptmieter*in ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass die untervermieteten Räume keine Mängel aufweisen. Ein vertraglicher Ausschluss dieser Verpflichtung ist nicht zulässig (siehe Info 4). Treten Mängel auf, steht der Untermieter*in das gesetzliche Minderungsrecht zu. Ob die Hauptmieter*in tatsächlich in der Lage ist, zum Beispiel ein undichtes Dach in Stand zu setzen, spielt keine Rolle. Er*Sie muss sich mit der eigenen Vermieter*in auseinandersetzen, von dem*der eine Reparatur verlangt und dem*der gegenüber die Miete gemindert werden kann.

Die Hauptmieter*in ist als Vermieter*in auch gesetzlich verpflichtet, der Untermieter*in die Nutzung der vermieteten Räume zu gewährleisten. Er*Sie darf deshalb den eigenen Mietvertrag nicht ohne Weiteres kündigen oder durch eigenes Verschulden (zum Beispiel Nichtzahlen der Miete oder versäumtes Einholen der Untermieterlaubnis) eine Kündigung der Vermieter*in provozieren. Muss die Untermieter*in die Wohnung aufgrund eines Verschuldens der Hauptmieter*in räumen, so kann die Hauptmieter*in verpflichtet werden, den durch Umzug entstandenen Schaden zu ersetzen.

Kündigung des Untermietverhältnisses

Im Wesentlichen richtet sich die Kündigung des Untermietverhältnisses nach denselben rechtlichen Vorschriften wie in jedem anderen Mietverhältnis (siehe dazu Infos 17 und 18). Insbesondere müssen Kündigungen schriftlich erklärt werden und beide Seiten müssen sich an die vereinbarten oder gesetzlich festgelegten Kündigungsfristen halten. Kündigt die Hauptmieter*in, so muss sie*er ein berechtigtes Interesse an der Auflösung des Mietvertrages haben und erläutern (siehe Info 17). Erhält sie*er von der Vermieter*in eine wirksame Kündigung oder machen es veränderte Lebensumstände für sie*ihn unzumutbar, den Hauptmietvertrag fortzuführen, so kann damit ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Untermietverhältnisses begründet werden.

Besonderheiten gelten, wenn Hauptmieter*in und Untermieter*in in derselben Wohnung wohnen. Die Hauptmieter*in hat dann ein Sonderkündigungsrecht (§ 573 a BGB). Die Kündigung bedarf keiner Begründung, wenn die Hauptmieter*in 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 (§ 573 a und § 549 Absatz 2 BGB). Auch hier bedarf die Kündigung der Hauptmieter*in keiner Begründung. Darüber hinaus verkürzen sich die Kündigungsfristen (§ 573 c 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.

Wichtig

Ist möblierter Wohnraum untervermietet, lebt die Hauptmieter*in jedoch in einer anderen Wohnung, dann gelten die normalen Kündigungsregelungen und -fristen.

Verhältnis Vermieter*in/Untermieter*in

Zwischen Untermieter*in und Vermieter*in bestehen keine vertraglichen Beziehungen. Ansprüche aus dem Untermietverhältnis können nur an die Hauptmieter*in gerichtet werden. Endet das Hauptmietverhältnis zwischen Vermieter*in und Hauptmieter*in, hat die Vermieter*in einen direkten Anspruch auf Räumung der Wohnung auch gegen die Untermieter*in, § 546 Absatz 2 BGB. Eine Kündigung kann und muss ihr*ihm gegenüber nicht ausgesprochen werden. Zieht die Untermieter*in nach einer berechtigten Räumungsaufforderung der Vermieter*in nicht aus, so muss er*sie auch die Kosten eines gegen sie*ihn gerichteten Räumungsprozesses zahlen. Diese Kosten können durch die ausdrückliche Anerkennung des Räumungsanspruchs und Bitte um angemessene Räumungsfrist vermieden werden. Geht die Vermieter*in nicht darauf ein, so muss er*sie damit rechnen, die Prozesskosten zu tragen.

Die Vermieter*in hat allerdings auch gegenüber der Untermieter*in nicht das Recht, eigenmächtig die Wohnung zu betreten und sie zu räumen. Zieht diese*r nicht aus, so muss die Vermieter*in eine Räumungsklage einreichen.

Achtung

Auch wenn die Untermieter*in die Miete direkt an die Vermieter*in zahlt, entsteht mit der Vermieter*in kein Mietverhältnis und auch kein Recht, den Hauptmietvertrag zu übernehmen.

Mediation bei MhM

Entsteht im Untermietverhältnis ein Konflikt, so kann MhM nicht Hauptmieter*in und Untermieter*in gegeneinander beraten. Mediator*innen bieten auf Wunsch Vermittlungsgespräche an. Bitte melden Sie sich bei Interesse in der MhM-Zentrale.

Stand 8 / 2020

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394 - 0
Fax 040 / 431 394 - 44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de

