



Untervermietung in Corona-Zeiten. Was ist zu beachten?

Praktikum in einer anderen Stadt, Projekt im Ausland, Auszug des Partners oder finanzieller Engpass wegen Corona – die Gründe, sich einen Mitbewohner für eine komplette oder teilweise Untervermietung in die Wohnung zu holen, sind vielfältig. Genauso vielfältig wie die Regeln, die Mieter plötzlich beachten müssen, wenn sie in die Rolle des Vermieters schlüpfen.

Erlaubnis des Vermieters: Meistens nötig, aber nicht immer

Anders sieht es aus, wenn Sie nur einen Teil der Wohnung untervermieten. Also zum Beispiel ein Zimmer behalten, um sich Platz für Sie selbst und Ihre persönlichen Dinge freizuhalten. In diesem Fall haben Sie einen Anspruch auf die Erlaubnis Ihres Vermieters, wenn es ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung gibt. Das kann z. B. eine längere ausbildungsbedingte Abwesenheit sein oder eine wirtschaftlich angespannte Situation durch die Corona-Pandemie.

Wichtig ist nach Auskunft der ARAG Experten, dass sich Ihr Interesse an einer Untervermietung erst nach Einzug in die Wohnung ergeben hat.

Gründe für ein Verbot der Untervermietung

Grundsätzlich hat Ihr Vermieter bei einer teilweisen Untervermietung drei Gründe, seine Erlaubnis zu verweigern: Bei einer Überbelegung der Wohnung, wenn Untermieter unzumutbar erscheinen oder wenn die Untervermietung dazu führen würde, dass die Wohnung zweckwidrig genutzt

würde – etwa durch die Eröffnung eines Geschäfts in den Wohnräumen.

Wichtig zu wissen ist, dass Sie Ihre vier Wände nicht unbedingt als Feriendomizil anbieten dürfen – auch wenn Ihr Vermieter eine Untervermietung gestattet. Vermieten Sie Ihre Wohnung während Ihrer Reise tageweise an Touristen, kann Ihnen eine Kündigung vom Vermieter ins Haus trudeln.

Zudem gibt es in vielen Bundesländern ein Zweckentfremdungsverbot. Danach darf Wohnraum nicht zweckentfremdet werden, etwa für touristische Zwecke.

Der Mieter haftet für Schäden

Auch wenn es der Untermieter war, der Schäden verursachte, stehen Sie als Mieter dafür gerade. Ganz wichtig: Bauen Sie in diesen Fällen nicht auf Ihre Haftpflichtversicherung. Denn ein vom Untervermieter verantwortetes Malheur ist in der Regel nicht im Versicherungsschutz eingeschlossen.

Stattdessen sollten Sie darauf achten, dass der neue Mitbewohner eine Privathaftpflichtversicherung hat. Auch eine Kautions kann hierbei eine sinnvolle Lösung für beide

Seiten sein. Die Höhe der Kautions darf nach Angaben der ARAG Experten maximal drei Nettokaltmieten betragen.

Zudem ist ein Übergabeprotokoll in jedem Fall ratsam. Eine Inventarliste kann ebenfalls nicht schaden. Sie zeigt auf, welche Möbel und Einrichtungsgegenstände Sie dem Mieter überlassen – und verhindert, dass diese unverhofft auf Reise gehen.

Vertrauen ist gut, Vertrag ist besser

Zu den wichtigsten Angaben in einem Untermietvertrag gehören die Namen von Haupt- und Mieter, die Anschrift der Wohnung, eine genaue Beschreibung der (unter)vermieteten Räume und gemeinsam benutzter Geräte, ein Verweis auf den Hauptmietvertrag und die geltende Hausordnung, die Mietzeit, Kündigungsfristen, die Höhe der Miete und der Kautions sowie die Anzahl der an den Mieter ausgehändigten Wohnungsschlüssel.

Zudem sollte dem Untermietvertrag auch eine Zustimmung des Hauptvermieters über das Untermietverhältnis beiliegen.

Höhe der Untermiete

Die Untermiete muss zwar nicht im Verhältnis der Miete entsprechen, darf aber auch keine abstrusen Höhen erreichen. In Bundesländern, in denen die Mietpreisbremse gilt, müssen Sie sich auch als Untervermieter daran halten. Werden möblierte Zimmer vermietet, darf ein Möblierungszuschlag berechnet werden.

Steuern auf Mieteinnahmen

Mieteinnahmen müssen bei der Steuererklärung in Anlage V angegeben werden und sind unter Umständen steuerpflichtig. Bei einer dauerhaften Untervermietung sind Mieteinnahmen von bis zu 410 Euro im Jahr steuerfrei, wenn Sie nur zeitweise untervermieten, sind pro Jahr maximal 520 Euro erlaubt.

Wer mit dem Untermietverhältnis Verlust macht, also für anteilige Miete, Nachzahlungen von Betriebskosten oder Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten verhältnismäßig mehr bezahlt, als er durch die Untermiete einnimmt, der muss schlussendlich sogar weniger Steuern zahlen. Der Verlust verringert nämlich in diesem Fall das steuerpflichtige Einkommen.

Untermietzuschlag

Vermieter dürfen einen Untermietzuschlag verlangen, wenn sie ihrem Mieter eine Untervermietung erlauben, die ihnen andernfalls nicht zumutbar wäre. Der Vermieter darf also nicht

in jedem Fall seine Erlaubnis von der Zahlung einer höheren Miete abhängig machen, sondern nur dann, wenn er durch die Aufnahme des Dritten vermehrt belastet wird, etwa durch eine stärkere Abnutzung der Wohnung oder durch eine höhere Belastung mit Betriebskosten.

Wenn also zum Beispiel ein Hauptmieter nach einer Trennung oder Scheidung auszieht und der verbleibende Mieter einen Teil der Wohnung untervermieten möchte, dürfte kein Anspruch auf eine Mieterhöhung bestehen, da sich die Anzahl der Personen nicht ändert. Die Unzumutbarkeit muss übrigens immer der Vermieter nachweisen.

In der Regel sind 20 Prozent der Untermiete als Untermietzuschlag angemessen. Bis zu 25 Prozent sind möglich, wenn der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht. Für preisgebundenen Wohnraum gibt es eine Sonderregelung: Untervermieter müssen bei einem Mieter lediglich 2,50 Euro monatlich und bei zwei und mehr Mietern fünf Euro monatlich zahlen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4920771/untervermietung-in-corona-zeiten-was-ist-zu-beachten/>