



Untermiete – Worauf zu achten ist

Es gibt diverse Gründe, die einen dazu veranlassen, seine Wohnung unterzuvermieten. Niemand hat etwas von einem leer stehenden Zimmer. Damit man in Sachen Untermiete rechtlich auf der sicheren Seite ist, gibt es ein paar Dinge zu beachten.

Wann ist ein Untermieter erlaubt?

Im Jahr 2015 hat der BGH ein Urteil gefällt, welches die Situation etwas verkompliziert.

Wenn es sich um eine kommerzielle Vermietung handelt, wie es beispielsweise bei Airbnb der Fall ist, ist eine Untervermietung nicht einfach so erlaubt. Hier sollte man sich bei der jeweiligen Stadt über die Gesetzeslage informieren.

Bei einem sogenannten „berechtigten Interesse“ ist es eine andere Situation: Dies entsteht immer aus familiären oder wirtschaftlichen Gründen und ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Mieter aus beruflichen Gründen für längere Zeit im Ausland ist.

Allerdings hat der Mieter nur Anspruch darauf, einen Teil seiner Wohnung zu vermieten. Der Anspruch auf Untervermietung entfällt, wenn man die ganze Wohnung vermieten möchte. Der Vermieter hat also das Recht, die Untermiete zu verbieten.

Eine Erlaubnis muss der Hauptmieter aber in jedem Fall vom Vermieter einholen. Andernfalls kann der Vermieter den Mieter auf Unterlassung verklagen und im Extremfall sogar das Mietverhältnis kündigen.

Vertrag inhaltlich richtig aufsetzen

Wenn der Untervermieter die Wohnung nicht ausräumen möchte und möbliert untervermietet, ist es besonders wichtig, sich den Untermieter genau anzuschauen.

Zudem sollte ein Untermietvertrag immer schriftlich erfolgen, um eine Befristung nachweisen zu können. Dauert die Untermiete länger als ein Jahr, ist das sogar Pflicht. Inhaltlich sollte sich der Vertrag an normalen Mietverträgen orientieren. Der Mieter wird dann Vermieter und der Untermieter Mieter.

Zu den dort festgelegten Inhalten zählt auch die Kautions. Allerdings darf die Höhe der Kautions nicht willkürlich gewählt werden. Diese darf maximal das Dreifache einer Monatsmiete ohne Nebenkosten betragen.

Der eigentliche Mietvertrag mit dem Vermieter der Wohnung bleibt selbstverständlich von dem neuen Vertrag unberührt. Der im Vertrag genannte Mieter ist also weiterhin verpflichtet, die Miete pünktlich an den Vermieter zu bezahlen.

Neue Einnahmequelle - Aufschlag auf die eigentliche Miete

Zu welchem Preis die Wohnung untervermietet wird, ist die Sache des Untervermieters. Der Vermieter kann unter Umständen verlangen, dass der Mieter eine höhere Miete zahlt, wenn beispielsweise mehr Personen als bisher in die Wohnung einziehen.

Die Miete des Untermieters darf allerdings nicht sittenwidrig hoch sein und – soweit vorhanden – ist die Mietpreisbremse zu beachten.

Die Haftung

Für Schäden an Möbeln haftet der Mieter, wenn er den Schaden fahrlässig oder gar vorsätzlich verursacht hat. Schäden an der Mietsache muss der Untervermieter allerdings dem Vermieter anzeigen, sodass dieser seine Ansprüche gegenüber dem Untervermieter geltend machen kann.

Bild: © psdesign1 / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4945285/untermiete-worauf-zu-achten-ist/>