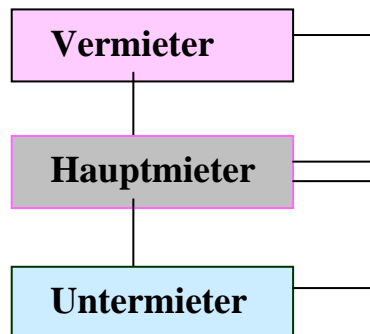


1.7.5.5 Die Untermiete

Untermiete ist:

Weitervermietung einer Wohnung oder Teilen davon durch den Mieter an einen Dritten

Der Untermieter benutzt die Wohnung oder einen Teil davon gegen Entgelt. Der Untermietvertrag bestimmt den Mietzins und den Umfang des Benutzungsrechts. Man unterscheidet zwischen **Hauptmieter** und **Untermieter**. Die zwingenden Mieterschutzbestimmungen gelten auch zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter. D.h. der Hauptmieter muss gegenüber dem Untermieter alle Formalitäten einhalten und dessen Rechte beachten, wie wenn er Vermieter wäre. Umgekehrt hat der Untermieter gegenüber dem Hauptmieter dieselben Rechte und (Pflichten) wie ein normaler Wohnungsmieter seinem Vermieter gegenüber.



Der Hauptmieter muss dem Untermieter mit amtlichem Formular unter Einhaltung von Fristen und Terminen kündigen – der Untermieter kann Erstreckung verlangen.

Haupt- und Untermieter sind an die gesetzlichen Kündigungsfristen gebunden:

Möblierte Zimmer	2 Wochen
Wohnungen	3 Monate

Diese Kündigungsfristen können durch vertragliche Abmachungen verlängert, aber nicht verkürzt werden.

Wer gilt nicht als Untermieter?




Nahe Familienangehörige, Ehegatten und Konkubinatspartner gelten nicht als Untermieter und dürfen ohne weiteres einziehen, solange die Wohnung nicht überbelegt ist. Dem Vermieter sollten jedoch die Personalien der neuen Mitbewohner gemeldet werden.



Der Untermieter stehen bei Schäden und Mängeln sämtliche Mängelrechte gegen den Hauptmieter offen. Diese ist verantwortlich, dass die Mängel behoben werden.

Nach neuem Mietrecht kann die Untermiete nicht durch eine Bestimmung im Mietvertrag ausgeschlossen werden. Das in vielen älteren Mietverträgen enthaltene Untermietverbot ist gilt heute nicht mehr, d.h., auch wenn der Vertrag eine solche Bestimmung enthält, muss die Untermiete grundsätzlich zugelassen werden. Es besteht also immer die Möglichkeit, die Wohnung ganz oder teilweise unterzuvermieten. Der Hauptmieter muss den Vermieter um Zustimmung bitten und ihm die Personalien des Untermieters schicken.

Der Vermieter kann seine Zustimmung nur in folgenden drei Fällen gültig verweigern:

-  Wenn sich der Hauptmieter verweigert, die Bedingungen des Untervermietvertrages bekannt zu geben
-  Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind (Hauptmieter verdient an der Untermieterin)
-  Wenn die Untermiete dem Vermieter wesentliche Nachteile bringt. Dies ist bei Überbelegung oder Nutzungsänderungen denkbar. Vermieterereinwände gegen die Person des Untermieters sind nicht gültig.

Reagiert der Vermieter auf die Mitteilung nicht, so ist seine Zustimmung gültig. Verweigert der Vermieter die Zustimmung zu Unrecht, kann sich der Hauptmieter an die Schlichtungsbehörde wenden.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst erlaubt ist. Der Vermieter kann den Untermieter nur verwarnen falls er sich nicht an die vertraglichen Abmachungen hält.

Wer haftet gegenüber dem Vermieter?

Hauptmieterin und Hauptmieter behalten gegenüber dem Vermieter alle ihre Rechte und Pflichten. Sie müssen dem Vermieter auch dann die Miete bezahlen, wenn der Untermieter gegenüber dem Hauptmieter in Zahlungsrückstand ist.

Der Hauptmieter bleibt auch für alle Schäden an der Mietsache verantwortlich, selbst dann, wenn sie von der Untermietpartei verursacht wurden.