

Untervermietung an Monteure/ Vermietung an Monteure

Wer ein freies Zimmer zur Verfügung hat oder längere Zeit nicht Zuhause ist, kann seine Einkünfte durch Untervermietung aufbessern. Der eigene gemietete Wohnraum oder Teile davon dürfen jedoch nicht einfach einer dritten Person zur Verfügung gestellt werden. Und wer haftet im Fall eines entstandenen Schadens durch den Untermieter? Die wichtigsten Informationen zur Untervermietung erhalten Sie hier.

Untervermietung von Wohnungen oder Zimmern an Monteure: Was muss ich beachten?



Sobald ein Hauptmieter seine Unterkunft an eine andere Person zur Nutzung übergibt, ist die Rede von einer Untervermietung, da diese Person kein Vertragspartner des Wohnungs- oder Zimmereigentümers ist. Großer Vorteil an einer Untervermietung ist die Tatsache, dass der eigentliche Mieter länger abwesend sein kann, beispielsweise aus beruflichen Gründen, ohne weiterhin die Miete zahlen zu müssen oder diese zu kündigen. In dieser Zeit kommt der Untermieter, dem die Unterkunft überlassen wird, für die Zahlung der Miete auf.

Unbedingt zu beachten ist, dass bei einer Untervermietung – egal ob vollständig oder teilweise – die Erlaubnis des Vermieters einzuholen ist. Einzige Ausnahme ist eine ausdrückliche Erlaubnis einer Untervermietung im bestehenden Mietvertrag. Ein Vermieter ist gesetzlich nicht dazu verpflichtet einer Untervermietung zuzustimmen. Nur in bestimmten Fällen hat der Mieter nach § 553 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) einen Anspruch darauf, dass die Untervermietung eines Teiles der Wohnung (einzelne Zimmer) gestattet wird. Dafür muss ein „berechtigtes Interesse“ an einer Untervermietung bestehen und der Mieter muss entsprechende persönliche oder wirtschaftliche Gründe vorweisen können.

Berechtigte Gründe eines Mieters für eine teilweise Untervermietung sind beispielsweise:

- Aufnahme eines Verwandten, der pflege- oder fürsorgebedürftig ist
- Mieter benötigt die Einnahmen durch die Untervermietung
- Gründung einer Lebensgemeinschaft mit einer dritten Person
- Notwendige Nebeneinkünfte durch die Untervermietung, weil ein Mitglied der Familie verstorben oder ausgezogen ist, welches bis dahin mit für die Zahlung der Miete zuständig war
- Mieter befindet sich aus beruflichen Gründen vorübergehend in einer anderen Stadt oder im Ausland

Wichtige Gründe eines Vermieters eine Untervermietung zu verweigern, weil diese unzumutbar ist, sind zum Beispiel:

- Störungen der Hausruhe sind durch eine Untervermietung zu erwarten
- Persönliche Streitigkeiten oder Feindschaft zwischen dem Untermieter und dem Vermieter
- Wohnung oder Zimmer würde durch eine Untervermietung überbelegt sein

Stimmt der Vermieter einer Untervermietung zu, muss der Hauptmieter diesem mitteilen, wer der zukünftige Untermieter ist. Ein Anrecht auf Angaben zu den Einkommensverhältnissen und zur Kreditwürdigkeit des Untermieters hat der Vermieter bei privaten Untervermietungen dagegen nicht. Auch der Wechsel eines Untermieters muss jeweils neu vom Vermieter genehmigt werden.

Der Hauptmieter sollte bei einer Untervermietung in jedem Fall berücksichtigen, dass er für Schäden, die der Untermieter verursacht, gegenüber dem Vermieter haftet. Daher ist es für jeden Hauptmieter empfehlenswert auf eine Kautions vom Untermieter als Mietsicherheit zu bestehen. Zusätzlich sollte festgelegt werden, wer für Schönheits-Reparaturen in der Unterkunft zuständig ist und wie die Betriebskosten aufgeteilt bzw. gezahlt werden.

Lehnt der Vermieter eine Untervermietung ab, hat der Mieter nach § 540 BGB ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von drei Monaten anstatt von teilweise bis zu 12 Monaten in alten, unbefristeten Mietverträgen.

Hält der Mieter sich nicht daran und vermietet die Wohnung oder das Zimmer trotz Ablehnung des Vermieters an eine weitere Person unter, hat der Vermieter das Recht das Mietverhältnis zu kündigen – fristgemäß oder sogar fristlos. Dafür muss der Vermieter allerdings die unerlaubte Untervermietung vor Gericht nachweisen können.

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.