

Bei "gewerblicher Zwischenvermietung" wird der Hauptvermieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages unmittelbarer Vermieter. Er kann mittels eines neuen Hauptmietvertrages einen neuen Untervermieter bestimmen.

Hat Ihr Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung nicht erteilt, müssen Sie zunächst auf [Abgabe der Zustimmung klagen](#). Die unerlaubte Untervermietung kann Grund zur [fristlosen Kündigung](#) sein.

Informieren sie Ihren Vermieter in jedem Fall von dem [Einzug einer weiteren Person!](#)

Zieht ein Untermieter nicht rechtzeitig aus, muss eine [gerichtliche Entscheidung](#) herbeigeführt werden.

Mieteinnahmen aus Untermiete unterliegen der [Umsatzsteuer](#).

Prüfen Sie Ihre [Versicherungsunterlagen](#), z. B. Hausrat!

Sie erreichen uns: (Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen  
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: [zentrale@mieterschutzbund-berlin.de](mailto:zentrale@mieterschutzbund-berlin.de)  
Internet: [www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

Rechtsberatung für Nichtmitglieder  
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

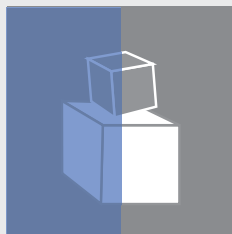
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

# MIETE **R** SCHUTZ BUND

## BERLIN E. V.

### Tipps zur Untervermietung



## Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- Prüfungen von  sofortiger Schriftverkehr
- Mieterhöhungen  kostenfreie Fachberatung
- Kündigungen  günstige Mitgliedsbeiträge
- Betriebskosten  Mietrechtsschutzversicherung

**Ja**, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#15

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.

**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen  
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

## 15. Tipps zur Untervermietung

Das Teilen einer Wohnung mit einem anderen Menschen kann in vielerlei Hinsicht eine Erleichterung bringen. Verringerte Lebenshaltungskosten, gegenseitige Hilfe im Haushalt oder auch das Teilen der Alltagsorgen sind nur einige Aspekte einer Wohngemeinschaft. Für das Zusammenleben ist es nicht immer erforderlich, dass alle in der Wohnung lebenden Personen auch Haupt-Mietvertragsparteien sind.

### Grundsätzlich gilt:

Der Mieter muss vor einer Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters einholen. Der Mieter hat in der Regel einen Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis für einzelne Räume. Das gilt nicht, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund zur Ablehnung vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Eine unberechtigte Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung stellt einen Grund zur außerordentlichen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen dar.

Von der Untermiete spricht man dann, wenn der in der Wohnung lebende Dritte auch für den Gebrauch der Räume einen Mietzins entrichtet.

Keine Untermiete und keine Vermieter Erlaubnis erforderlich bei gemeinsamer Haushaltsführung von

- ⇒ Ehegatten
- ⇒ Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftengesetz
- ⇒ Verlobten

(jedoch Meldepflicht)

Untermiete und Vermieter Erlaubnis regelmäßig erforderlich bei gemeinsamer Haushaltsführung von

- ⇒ Geschwistern
- ⇒ Verwandten
- ⇒ Freunden
- ⇒ Bekannten
- ⇒ Fremden

Der Vermieter muss seine Erlaubnis zur Untervermietung erteilen, wenn

- ⇒ es sich bei der dritten Person um einen nahen Angehörigen handelt, z. B. Geschwister
- ⇒ wenn nach Mietbeginn ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung entstanden ist, z. B. Aufnahme von Pflegepersonen, Wohnung nach Auszug anderer Personen sehr groß und zu teuer, teilweise berufsbedingte Ortsabwesenheit

Der Vermieter muss seine Erlaubnis zur Untervermietung nicht erteilen, wenn

- ⇒ in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund zur Ablehnung vorliegt
- ⇒ der Wohnraum übermäßig belegt würde
- ⇒ dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann

### Hinweise zum Untermietvertrag

- ⇒ Die **Miethöhe** kann frei vereinbart werden. Grenzen sind hierbei auch die Mietpreisüberhöhung (nicht mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete) und Mietwucher. Bei vorhandener Möblierung kann ein Aufschlag gerechtfertigt sein.
- ⇒ Vereinbarungen über **Nebenkosten** sollten eindeutig sein und den Verteilerschlüssel zwischen Mieter und

Untermieter regeln. Auch die Beteiligung an möglichen Renovierungskosten sollte geregelt werden.

- ⇒ Die **Kündigungsschutzvorschriften** (vgl. "Informationen für Mieter" Nr. 40 bis 46 ) gelten auch zugunsten des Untermieters.

Davon werden zwei **Ausnahmen** gestattet:

- ⇒ Das Kündigungsrecht für "**Einliegerwohnungen**" kann auch auf untervermieteten Wohnraum innerhalb der Wohnung des Hauptmieters angewendet werden. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.
- ⇒ Ist der **möbliert untervermietete Wohnraum** Teil der vom Hauptmieter selbst bewohnten Wohnung und der Untermieter keine Familie, kann der Hauptmieter ohne Angabe eines Grundes kündigen. Es gilt eine verkürzte Kündigungsfrist für beide: spätestens am 15. zum Monatsende. Als möbliert gilt Wohnraum mit einem Bett, einem Schrank, Tisch und Stühlen in brauchbarer Qualität. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Wohngemeinschaften mit gemeinsamer Haushaltsführung.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann einer Kündigung widersprochen werden, wenn sie eine **unzumutbare Härte** darstellt. Auch das Gewähren einer **Räumungsfrist** ist unter Umständen möglich.

Soll mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer **Sozialwohnung** untervermietet werden, muss der potentielle Untermieter einen Wohnberechtigungsschein nachweisen.

Im Falle der Untervermietung einer **Sozialwohnung** kann der Vermieter einen Zuschlag auf die Miete in Höhe von 2,50 EUR/Monat für eine Person und 5,00 EUR/Monat für zwei Personen verlangen, im freien Wohnungsbau mehr.

Auch als Untermieter können Sie **Wohngeld** beantragen.

Fortsetzung Seite 4