

Untermiete und Untervermietung

Vermieter – Hauptmieter – Untermieter: Was Sie darüber wissen sollten

Bei der Untervermietung beziehungsweise dem Wohnen zur Untermiete können Probleme auf drei Ebenen auftreten:

Verhältnis: Hauptmieter – Vermieter
Verhältnis: Hauptmieter – Untermieter
Verhältnis: Vermieter – Untermieter

A. Wer ist Untermieter – wer nicht?

- **Untermiete** ist dadurch gekennzeichnet, dass der Untermieter Mietzins an den Hauptmieter zahlt und einen vom Haushalt des Hauptmieters unabhängigen Haushalt – möglicherweise bei Mitbenutzung von Küche und Toilette – führt.

- Die Aufnahme von **nahen Familienangehörigen** (Ehegatte, Kinder, Eltern) in die Wohnung ist keine Untervermietung und daher auch nicht erlaubnispflichtig. Heiratet beispielsweise die Mieterin, dann kann sie ohne Erlaubnis des Vermieters ihren **Ehegatten** in die Wohnung aufnehmen. Für entferntere Familienangehörige geht dies nicht so ohne weiteres. So zählen weder Geschwister noch sonstige Verwandte zu diesem bevorzugten Personenkreis. Bei Vorhandensein eines berechtigten Interesses (siehe unten) kann der Mieter auch für ihm nahestehende Personen, die nicht als enge Familienangehörige gelten, eine Untermieterlaubnis erhalten.

- Nicht wie ein Ehegatte ist die **Lebenspartnerin bzw. der Lebenspartner** bei der Aufnahme in die Mietwohnung zu behandeln. Der Bundesgerichtshof (v. 5.11. 2003 – VIII ZR 371/02 -) hat vielmehr entschieden, dass der Mieter einer Wohnung der – im Regelfall zu erteilenden – Erlaubnis des Vermieters bedarf, wenn er seinen Lebensgefährten in die Wohnung aufnehmen will. Der BGH hat klargestellt, dass von dem Grundsatz auszugehen ist, dass der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt ist, den Gebrauch der gemieteten Wohnung einem Dritten zu überlassen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB). Den berechtigten Belangen des Mieters trägt das Gesetz allerdings dadurch Rechnung, dass es in § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB dem Mieter ausdrücklich einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters zur Aufnahme eines Dritten in die gemietete Wohnung einräumt, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat. Dazu hat der Bundesgerichtshof betont, dass der – auf höchstpersönlichen Motiven beruhende und deshalb nicht näher zu begründende – Wunsch des Mieters, eine nicht-eheleiche Lebensgemeinschaft zu begründen oder fortzusetzen, in aller Regel ausreicht, um ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme des Dritten in die Wohnung darzulegen. Die Erlaubnis kann der Vermieter nach § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB nur versagen, wenn die Mitbenutzung der Wohnung durch die weitere Person für ihn, zum Beispiel wegen einer Überbelegung der Wohnung, unzumutbar ist.

- **Besucher** sind keine Untermieter. Der Vermieter hat kein Recht, dem Mieter Vorschriften über den Empfang

von Besuchern zu machen. Auch ein Besuch für längere Dauer ist gestattet. Der Mieter darf also in aller Regel für mehrere Wochen (etwa sechs bis acht) auch ohne Einwilligung des Vermieters Besucher in seiner Wohnung aufnehmen. In den genannten Fällen benötigt der Mieter also kein besonderes berechtigtes Interesse – dieses ergibt sich bereits aus den Umständen oder dem Personenkreis, aus dem der Besucher stammt.

- Die Probleme bei der Anmietung einer Wohnung durch eine **Wohngemeinschaft** sind in Info Nr. 97 dargestellt.

B. Verhältnis: Hauptmieter – Vermieter

Es sind zwei Fälle von Untervermietung zu unterscheiden:

- die vollständige Weitervermietung der gesamten Wohnung
- die Weitervermietung eines Teiles der Wohnung („Untervermietung“)

Für die **vollständige Untervermietung** der gesamten Wohnung ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich (§ 540 Abs. 1 BGB). Gibt der Vermieter die erbetene Erlaubnis nicht, so kann der Mieter lediglich mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Einzelheiten zu diesem **Sonderkündigungsrecht** entnehmen Sie bitte dem Info Nr. 22.

Anspruch auf Untervermietung

Wer untervermieten will, braucht die Genehmigung des Vermieters, es sei denn, diese wurde bereits im Mietvertrag ausdrücklich gegeben (§ 540 Abs. 1 BGB). Der Mieter hat jedoch einen – notfalls auch gerichtlich durchsetzbaren – Anspruch auf Erlaubnis zur **Untervermietung eines Teiles** der Wohnung, wenn die folgenden vier Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen:

1. Berechtigtes Interesse

Ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis, der auch nicht durch einen Formularmietvertrag ausgeschlossen werden kann, hat ein „berechtigtes Interesse“ zur Voraussetzung.

Hierunter verstehen Juristen einleuchtende wirtschaftliche und/oder persönliche Gründe. Als persönlich einleuchtender Grund zählt generell die Aufnahme eines Dritten, zu dem keine freundschaftliche Beziehung bestehen muss,

als einleuchtender wirtschaftlicher Grund, wenn damit der Mieter eine finanzielle Entlastung erreichen kann.

Beispiele für „berechtigtes Interesse“:

- Aufnahme einer Untermieterin nach Ehescheidung und Auszug des früheren Ehegatten und Mitmieters;
- Aufnahme eines Untermieters zur Gründung einer auf Dauer angelegten Wohngemeinschaft, unabhängig davon, ob es sich bei dem Untermieter um eine Person

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



gleichen oder anderen Geschlechts handelt;

- Aufnahme der in Wohnungsnot geratenen Schwester in die Wohnung;
- Aufnahme eines Untermieters zur Kinderbetreuung, wenn der bisherige Mitmieter die Wohnung etwa aus beruflichen Gründen verlassen muss;
- Aufnahme eines Untermieters, wenn aus der bisher bereits bestehenden Wohngemeinschaft ein Mitglied ausscheidet.

Die berechtigten Interessen des Mieters gehen grundsätzlich den Interessen des Vermieters vor (BGH v. 27.9.2023 - VIII ZR 88/22 -).

2. Untervermietung nur eines Teiles

Aus den genannten Beispielfällen ergibt sich, dass der Mieter, der den Anspruch auf Untervermietung geltend machen will, jeweils noch selbst in der Wohnung wohnt. Darüber hinaus besteht jedoch auch dann ein Anspruch auf teilweise Untervermietung der Wohnung, wenn der Mieter aus beruflichen oder anderen wichtigen Gründen vorübergehend von seinem eigentlichen Wohnort abwesend sein wird. Beabsichtigt jedoch ein Mieter, etwa für mehrere Jahre ins **Ausland** zu gehen, besteht nicht ohne weiteres ein Anspruch auf Untervermietung (Rechtsberatung). Der Anspruch des Wohnungsmieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung setzt jedoch nicht voraus, dass der Mieter in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt hat. Das heißt, der Wohnraummieter, der seinen Lebensmittelpunkt nicht mehr in Berlin hat, weil er beispielsweise in Westdeutschland arbeitet, kann die Erlaubnis zur Untervermietung der Berliner Wohnung auch dann verlangen, wenn er nur ein Zimmer der Wohnung für seine eigene Nutzung behält (vgl. BGH v. 23.11.2005 - VIII ZR 4/05 -).

Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich auch bei einer **Einzimmerwohnung** gegeben sein (BGH v. 13.9.2023 - VIII ZR 109/22 -). Zur Ausübung des dem Mieter, wie bei einer Untervermietung notwendig, vorbehaltenen Gewahrsams an Teilen der Wohnung, so verschwindend diese im Verhältnis zur Wohnung im Übrigen auch bemessen sein mögen (z.B. Lagern persönlicher Gegenstände in einem Schrank und einer Kommode sowie in einem im Flur gelegenen, durch einen Vorhang abgetrennten, nur vom Untervermieter zu nutzenden Bereich von der Größe eines Quadratmeters) bedarf es, jedenfalls wenn der Untervermieter einen Wohnungsschlüssel zurückbehält, keines Aufenthalts des Untervermieters in der Wohnung oder gar einer (wie auch immer gearteten) Schlafstatt. Denn beide möglichen Nutzungsformen stellen lediglich Beispiele dar, die um vorbehaltene Zeiten für Urlaub (vom Auslandsaufenthalt des Untervermieters während der verabredeten Untermietzeit) oder anderweitige kurzzeitige Aufenthalte erweitert werden können (BGH v. 13.9.2023 - VIII ZR 109/22 -).

3. Maßgeblicher Zeitpunkt des Anspruchs

Das berechnete Interesse an der Untervermietung darf erst **nach Abschluss des Mietvertrages** entstanden sein. Da reicht der Wunsch des Mieters, in Zukunft mit einer anderen Person zusammenleben zu wollen, bereits aus. Dem Vermieter darf sich allerdings nicht die Vermutung aufdrängen, dass die Absicht einer Untervermietung bereits bei Abschluss des Mietvertrages bestanden hat, was bei einem sehr engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Einzug und dem geäußerten Wunsch, unterzuvermieten, in der Regel der Fall sein wird. Für die Beurteilung der Frage, ob das berechnete Interesse nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist, kommt es auch bei einem nach dem Tod des ehemaligen Hauptmieters gemäß § 563 Abs. 1, 2 BGB erfolgten Eintritt eines Mieters auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrages an (BGH v. 31.1.2018 - VIII ZR 105/17 -).

4. Keine Unzumutbarkeit für den Vermieter

Der Vermieter darf die Erlaubnis nur verweigern, wenn dafür in der Person des zukünftigen Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, der **Wohnraum übermäßig belegt** werden würde oder aus anderen Gründen dem Vermieter die Untervermietung nicht zugemutet werden könnte. Auch der vom Vermieter möglicherweise genannte „wichtige Grund“ ist gerichtlich überprüfbar.

Nur bei Nichtbeachtung einer dieser vier Bedingungen nach § 553 Abs. 1 BGB (zum Beispiel bei Weitervermietung der gesamten Wohnung), kommt eine **fristlose Kündigung** des Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen „unbefugter Gebrauchsüberlassung“ in Frage (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Der Kündigung muss aber eine Abmahnung durch den Vermieter vorausgegangen sein, so dass der Mieter noch einmal Gelegenheit erhält, die unbefugte Untervermietung zu beenden. Unabhängig davon ist eine **ordentliche Kündigung** möglich, wenn der Mieter es versäumt, die Erlaubnis beim Vermieter einzuholen (siehe unten).

Der Kündigungsgrund der unerlaubten Untervermietung ist substantiiert vorgetragen, wenn der Vermieter auf Namensschilder von anderen Personen am Briefkasten und Befragung von Hausbewohnern hinweist (BGH v. 12.10.2021 - VIII ZR 91/20 -).

Untermietzuschlag

Der Vermieter kann theoretisch seine Erlaubnis zur Untervermietung von einer Mieterhöhung abhängig machen, wenn ihm die Zustimmung sonst nicht zumutbar ist (§ 553 Abs. 2 BGB). Nur für **Sozialwohnungen** ist die Höhe des Untermietzuschlags gesetzlich geregelt. Er beträgt 2,50 bis 5 Euro monatlich (§ 26 Abs. 3 NMV).

§ 553 Abs. 2 BGB erfordert eine an sämtlichen Umständen des Einzelfalls ausgerichtete Zumutbarkeitsprüfung. Schematische Wertungen, die für die Erhebung eines Untermietzuschlags stets und schon die stärkere Belegung der Wohnung oder die Erzielung zusätzlicher (Untermiet-)Einnahmen durch den Mieter ausreichen lassen, sind wegen des sich aus dem Wortlaut der Norm („zuzumuten“) und der Gesetzes-





systematik ergebenden Ausnahmecharakters des § 553 Abs. 2 BGB nicht gerechtfertigt (LG Berlin v. 11.1.2024 - 67 S 184/23-).

Die Erlaubnis zur Untervermietung sollte schriftlich beantragt werden, wobei der Name und die Anschrift sowie das Alter des vorgesehenen Untermieters dem Vermieter zu nennen sind.

Der Mieter ist nicht verpflichtet, dem Vermieter Angaben über die **Einkommensverhältnisse des Untermieters** zu machen.

Auch die Erlaubnis sollte man sich schriftlich geben lassen, um sie später besser beweisen zu können. Wurde die Erlaubnis erteilt und betrifft sie nur eine bestimmte Person, muss der Mieter jede weitere Untervermietung vom Vermieter erneut genehmigen lassen. Hat der Vermieter eine **generelle und nicht personengebundene Berechtigung** zur Untervermietung ausgesprochen, so muss ihm nur der Name des jeweiligen Untermieters mitgeteilt werden. Wenn der **Vermieter wechselt**, so gilt die einmal erteilte Untervermietungs Erlaubnis selbstverständlich weiter.

Achtung: Kündigung droht!

Eine erlaubnislos vorgenommene Untervermietung berechtigt den Vermieter wegen des Verbots rechtsmissbräuchlichen Verhaltens jedenfalls dann nicht zur Kündigung des Hauptmietverhältnisses, wenn der Mieter rechtzeitig vor Überlassung der Räumlichkeit(en) an den ordnungsgemäß benannten Untermieter um Erlaubnis nachgesucht hat und der Vermieter aus Rechtsgründen gehalten gewesen wäre, die Erlaubnis wie erbeten zu erteilen (BGH v. 13.9.2023 - VIII ZR 109/22 -).

Da ein Mieter nie eindeutig wissen kann, ob dem Vermieter die Person des Untermieters nicht vielleicht doch ausnahmsweise unzumutbar ist und er deshalb die Genehmigung berechtigterweise verweigern kann (vgl. § 553 Absatz 1 Satz 2 BGB), besteht bei Einzug des Untermieters vor Erteilung der Genehmigung grundsätzlich die Gefahr der Kündigung – trotz dieses an sich mieterfreundlichen Urteils des BGH.

Deshalb ist jedem Mieter, der untervermieten will und der ein berechtigtes Interesse hieran hat, zu raten:

- Das Schreiben, in dem der Mieter substantiiert sein berechtigtes Interesse an der Untervermietung darlegt, sollte zugleich eine **Fristsetzung** zu Erteilung der Erlaubnis enthalten. Die Frist ist genau zu bestimmen, z.B. „bis zum 31.8.2017“.
- Hält man es für nötig, kann schon in diesem Schreiben angekündigt werden, dass man nach fruchtlosem Ablauf der Frist **Leistungsklage** auf Abgabe der Erlaubniserteilung durch den Vermieter erheben werde.
- Mitunter ist der Hinweis angebracht, dass man sich bei pflichtwidriger Nichterteilung der Untervermietungs Erlaubnis **Schadenersatzansprüche** aus positiver Vertragsverletzung vorbehalte.
- Zur Durchsetzung des Schadenersatzanspruches ist es ratsam, den potenziellen Untermieter schriftlich bestätigen zu lassen, dass er – im Falle einer erteilten Untervermietungs Erlaubnis – bereit gewesen wäre, den fraglichen Teil der Wohnung ab einem bestimmten Termin

zu einem bestimmten Mietzins für einen konkreten Zeitraum anzumieten.

- Solange die Erlaubnis des Vermieters nicht schriftlich vorliegt, sollte der Untermieter die Wohnung nicht beziehen.
- Vor Erhebung der Klage auf Untervermietung ist unbedingt eine Mietrechtsberatung in Anspruch zu nehmen.

Untermietvertrag

Der Hauptmieter ist dem Vermieter gegenüber für die Wohnung verantwortlich. Das heißt, er hat auch Schäden, die der Untermieter beim Gebrauch der Wohnung verschuldet, dem Vermieter gegenüber zu vertreten (§ 540 Abs. 2 BGB). Deshalb ist es auch für den Hauptmieter wichtig, sich durch einen schriftlichen Untermietvertrag rechtlich abzusichern.

Rechtsschutz

Ein Hauptmieter kann die Leistungen der Rechtsschutzversicherung des Berliner Mieterverein e.V. nur für Streitfälle mit dem Vermieter (= Haus- oder Wohnungseigentümer) in Anspruch nehmen. Streitigkeiten mit dem Untermieter sind dagegen nicht versichert.

C. Verhältnis: Hauptmieter – Untermieter

Zwischen Mieter und Untermieter gilt das normale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Es kommt also in erster Linie darauf an, was die Mietvertragsparteien im Untermietvertrag zur Regelung ihres Rechtsverhältnisses vereinbart haben.

Auch ein ohne Erlaubnis des Vermieters abgeschlossener Untermietvertrag ist wirksam. Besonderheiten gibt es jedoch beim Kündigungsschutz. Auch herrscht vielfach Unsicherheit bezüglich der im Untermietverhältnis zulässigen Miethöhe.

Kündigungsschutz

● Bei **Untervermietung einer ganzen Wohnung** gelten die normalen Kündigungsfristen gemäß § 573 c BGB wie bei Hauptmietern. Demnach ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig – die Kündigungsfrist beträgt also drei Monate. Für den kündigenden Hauptmieter verlängert sich die Kündigungsfrist nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des untervermieteten Wohnraumes um jeweils drei Monate. Zudem muss der Hauptmieter ein „berechtigtes Interesse“ (zum Beispiel berechtigten Eigenbedarf) an der Kündigung nachweisen (§ 573 BGB). Der Untermieter kann der Kündigung widersprechen und sich gegebenenfalls auf die Sozialklausel berufen (§§ 574 ff. BGB). Das berechtigte Interesse besteht nach § 573 Abs. 1 Satz 1 oder § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in der konkreten Absicht des Hauptmieters, in die angemietete Wohnung alsbald zurückkehren zu wollen. Die Abwendung der Gefahr, den (vorsorglichen) Erhalt der seit Jahren nicht genutzten Wohnung durch eine Kündigung des Hauptmietverhältnisses nach §





573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu verlieren, ist dagegen kein ausreichendes berechtigtes Interesse an der Kündigung des Untermietverhältnisses (BGH v. 3.8.2021 - VIII ZR 329/19 -).

● Bewohnt ein vermeintlicher Untermieter **zusammen mit dem Hauptmieter eine Wohnung** ohne Untermietvertrag und kann er auch nicht den Abschluss eines mündlichen Vertrages beweisen, kann der Wohnungsinhaber seinen „Gast“ jederzeit zur sofortigen Räumung der Wohnung auffordern (vgl. §§ 605, 723, 812 BGB).

● Wird ein **Leerzimmer** (oder mehrere) **in einer vom Hauptmieter selbst bewohnten Wohnung** untervermietet, so kann der Hauptmieter auch kündigen, ohne dass er ein berechtigtes Interesse (zum Beispiel Eigenbedarf) nachzuweisen braucht. Die normale Kündigungsfrist verlängert sich dann aber um drei Monate (§ 573 a Abs. 2 BGB; siehe auch Info Nr. 90).

● Wer als Einzelperson ein **möbliertes Zimmer** in der Wohnung des Hauptmieters bewohnt, muss auf eine Kündigung ohne Kündigungsgrund jeweils bis zum 15. eines Monats für den Ablauf dieses Monats gefasst sein (§ 573 c Abs. 3 BGB). Die Berufung auf eine Härte nach der sogenannten Sozialklausel kommt hier nicht in Frage (§ 549 Abs. 2 BGB). Ausnahme: Wird ein möbliertes Zimmer an eine **Familie** zum dauerhaften Gebrauch vermietet, so gilt der gesetzliche Kündigungsschutz wie oben beschrieben.

Die gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht per Mietvertrag zum Nachteil des Untermieters verkürzt werden, wohl aber können längere Kündigungsfristen vertraglich vereinbart werden.

Die zulässige Miethöhe

Auch für die Mietpreisgestaltung gilt im Untermietverhältnis kein Unterschied zum normalen Hauptmietverhältnis – wiederum mit der Ausnahme, dass möblierte Zimmer, die an andere Personen als eine Familie vermietet wurden, von den Schutzvorschriften des Mietpreisrechts ganz ausgenommen sind (§ 549 Abs. 2 BGB). Die Miete, die der Untermieter an den Hauptmieter zu zahlen hat, kann also bei Beginn des Untermietverhältnisses grundsätzlich frei vereinbart werden. Allerdings ist auch hier die **Mietpreisbremse** (siehe *Info Nr. 169*) und ggfs. das Verbot der **Mietpreisüberhöhung** (siehe *Info Nr. 21*) zu beachten. Wird eine **Sozialwohnung** teilweise untervermietet, ist § 21 WoBindG zu beachten.

D. Verhältnis: Vermieter – Untermieter

Vertragliche Beziehungen zwischen diesen beiden Personen gibt es nicht. In den meisten Fällen, in denen das (Haupt-) Mietverhältnis gekündigt wird, muss auch der Untermieter die Wohnung räumen (§§ 546 Abs. 2, 985 BGB).

Hiervon gibt es jedoch zwei wichtige Ausnahmen:

1. Der Untermieter kann sich gegenüber dem Hauptvermieter auf den Kündigungsschutz und auf die Sozialklausel berufen, wenn Hauptvermieter und Mieter (= Zwischenvermieter) einverständlich zusammengearbeitet haben, um dem Untermieter den für den Wohnraum geltenden Kündigungsschutz abzuschneiden (vgl. BVerfG v. 11.6.1991 - 1

BvR 538/90 -).

2. Hat der Eigentümer (= Hauptvermieter) seine Eigentumswohnung einem Vermietungsunternehmen zur Weitervermietung überlassen und hat dieses die Wohnung weitervermietet, ist der Wohnungsmieter rechtlich ebenfalls Untermieter. Er hat gegenüber dem Eigentümer (Hauptvermieter) jedoch den vollen Kündigungsschutz, wenn der **gewerbliche Zwischenvermieter** ausscheidet (§ 565 BGB; siehe *Info Nr. 110*).

Hat der Hauptmieter das Ende des Mietverhältnisses zu vertreten, können dem Untermieter **Schadensersatzansprüche** gegen den Hauptmieter zustehen. **Im Übrigen ist allen Untermietern dringend zu raten, sich vor Einzug zu vergewissern, dass der Hauptmieter tatsächlich eine Erlaubnis zur Untervermietung hat.**

Vom Untermieter zum Hauptmieter

Einen Rechtsanspruch des Untermieters, bei Ende des Hauptmietvertrages seinerseits Mieter zu werden, also zum Hauptmieter zu „erstarken“, gibt es nicht. Eine Übernahme der Wohnung kann nur durch Vereinbarung mit dem Vermieter erreicht werden oder wenn der Hauptmieter das vertragliche Recht besitzt, einen Ersatz- beziehungsweise Nachmieter zu stellen. Allein durch die Mietzahlung des Untermieters an den Vermieter kommt kein Mietvertrag mit dem Vermieter zustande (BGH vom 10.10. 2007 - XII ZR 12/07 -).

Diese – für Untermieter – unbefriedigende Rechtslage ist auch der Grund dafür, dass in Berlin viele Hauptmietverhältnisse zum Schein aufrechterhalten werden, obwohl der oder die Hauptmieter schon längst die Wohnung verlassen haben und woanders wohnen. Erfährt der Vermieter von diesem Sachverhalt, kann er in der Regel wegen „unbefugter Gebrauchsüberlassung der Wohnung“ fristlos nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen.

Ein Untermieter, der nach Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung einen (Haupt)Mietvertrag mit dem Eigentümer abschließt, kann sich nach anschließendem Verkauf der Wohnung gegenüber dem Erwerber nicht auf die Kündigungssperrfrist des § 577 a BGB berufen (BGH v. 22.6.2022 - VIII ZR 356/20 -).

Rechtsschutz

Wollen Sie als Untermieter den Prozesskostenrechtsschutz des Berliner Mieterverein e.V. in Anspruch nehmen, so müssen Sie beachten, dass die Versicherung nur für Streitigkeiten mit dem Hauptmieter aufkommt, denn dieser ist ja in dem Fall Ihr „Vermieter“. Nicht von der Versicherung gedeckt ist dagegen ein gerichtlicher Streit mit dem Haus- oder Wohnungseigentümer. Wenn für eine Wohngemeinschaft eine Auseinandersetzung mit dem Hauseigentümer abgesichert werden soll, so muss ein Hauptmieter die Mitgliedschaft im BMV erlangen und dem BMV mitteilen, welche Personen zu der Wohngemeinschaft gehören. Nur dann besteht Rechtsschutz nach den allgemeinen Bedingungen.

Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETER VEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.

