

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Vermietung eines Zimmers

Herr M. aus München fragt: Ich bewohne derzeit alleine eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung. Da ich nicht so viel Platz benötige, möchte ich ein Zimmer untervermieten. Gibt es spezielle Untermietverträge? Ich habe Bedenken, dass ich im Falle von Unstimmigkeiten den Mieter nicht wieder losbekomme, immerhin teile ich zwangsläufig Bad, Küche und Flur mit ihm. Gibt es hier Sonderregeln?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Die Frage nach einem Untermietvertrag wird sehr häufig gestellt. Bei der Untermiete handelt es sich rechtlich um ein reguläres Mietverhältnis, bei dem nicht wie sonst üblich der Eigentümer, sondern ein Mieter als Vermieter auftritt; insofern gibt es keinen speziellen „Untermietvertrag“. In Ihrem Fall, da Sie selbst Eigentümer und nicht Mieter sind, handelt es sich ohnehin nicht um ein Untermietverhältnis.

Das BGB sieht die Möglichkeit der erleichterten Kündigung bei einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung vor. Unter Hinweis hierauf können Sie dann sogar ohne Angabe von Gründen kündigen, allerdings verlängert sich die Kündigungsfrist um 3 Monate. Das bedeutet je nach Länge des Mietverhältnisses beträgt diese mindestens 6 Monate.

Handelt es sich bei Ihnen allerdings um ein voll möbliertes Zimmer, das an eine Einzelperson vermietet wird, gelten gem. § 549 II Nr. 2 BGB bestimmte Mieterschutzvorschriften ausnahmsweise nicht. Hierbei ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig. Um Ihrer Sorge ausreichend Rechnung zu tragen, ist es also empfehlenswert, das Zimmer voll ausgestattet zu vermieten.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de

