

Untermieterin zahlt erste Miete und Kautions nicht fristgerecht

09.02.2018 13:51

Preis: **40,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Daniel Saeger



ich habe ein möbliertes Zimmer in meiner 3-Zimmer-Mietwohnung zum 1. Februar untervermietet, da ich mich einige Monate im Ausland aufhalte, jedoch zwischenzeitlich immer wieder in meine Heimatstadt zurückkomme und für einige Tage in meiner Wohnung sein werde.

Meine Untermieterin (58) hat auf mich einen soliden und vertrauenswürdigen Eindruck gemacht, so dass ich ihr aufgrund eines mit meiner Abreise übereinstimmenden Auszugs die Wohnungsschlüssel übergeben habe, ohne die Kautions (1 Monatsmiete) und die erste Mietzahlung im Voraus erhalten zu haben.

Wir haben einen Untermietvertrag aufgesetzt, in dem die Zahlung der Miete bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus vereinbart wurde.

Seit Dienstag versuche ich die Untermieterin telefonisch zu erreichen, aber nachdem sie meinen ersten Anruf weggedrückt hat, ist nun seit Tagen das Handy ausgeschaltet und es geht nur noch die Mailbox dran.

Ich denke nun, bis zum 15. diesen Monat in meine Heimatstadt zu reisen, um ihr direkt fristgerecht zu kündigen, da sie keinerlei Interesse zeigt, Ihren vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen.

Da die Untermieterin auf alle Fälle drei Monate einziehen wollte, haben wir vertraglich Folgendes vereinbart:

Mietdauer: Das Untermietverhältnis beginnt am 01.02.201x.

Es endet frühestens am 30.04.201x und spätestens am 31.07.201x.

Das Untermietverhältnis endet spätestens am 31.7., da dann die Wohnung vom Hauptmieter wieder vollständig benötigt wird.

Der Untermietvertrag kann jeweils zu Ende des Monats, mit zwei Wochen Vorankündigungsfrist gekündigt werden.

Kündigung:

Hauptmieter: Der Hauptmieter als Vermieter kann bei der Untervermietung von möbliertem Wohnraum bis zum 15. eines Monats zum Ablauf des gleichen Monats kündigen.

Untermieter: Abweichend hiervon gilt für den Untermieter die Regelung, dass er bis zum 15. eines Monats zum Ablauf des gleichen Monats kündigen kann. Der Zugang der schriftlichen Kündigung ist hier massgebend.

Handelt es sich um ein befristetes Untermietverhältnis, das ich nun erst zum 30.04. kündigen kann oder kann ich wie vertraglich festgesetzt zum 15. eines Monats zum Ablauf des gleichen Monats kündigen?

Was sollte im Kündigungsschreiben enthalten sein?

Wie verhält es sich, wenn sie in die Wohnungstür ein neues Schloss eingebaut hat und ich mit meiner kleinen Tochter vor verschlossener Tür stehe? Kann ich dann die Polizei rufen und mir so Zugang zur Wohnung verschaffen? Oder einen Schlüsseldienst verständigen?

Leider habe ich es versäumt, dem Vermieter über die auf drei Monate angelegte Untervermietung Bescheid zu geben. Was würde passieren, wenn mein Vermieter davon Wind bekommt und mir deswegen fristlos kündigt?

Vielen Dank für Ihre Antwort.

Freundliche Grüsse

W

Sehr geehrte Fragenstellerin,

in der Tat ist bei selbstbewohnten Mieträumen, die man selber möbliert hat, die Kündigung an sich mit spätestem Zugang am 15. ten eines Monats zum Monatsende hin möglich - [§ 573 c Abs. 3](#) i.V.m. [§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB](#) .

Hier kann man die Vereinbarung aber durchaus so auslegen, dass vor dem 30.4. die ordentliche Kündigung ausgeschlossen sein sollte. Zumindest ist die Regelung insofern unklar, weil auch noch die ordentliche Kündigung im Nachfolgenden erwähnt wird. Zu einem ähnlich gelagertem Fall : BGH, 10.7.2013, [VIII ZR 388/12](#) .

Jedenfalls ist bei 2 aufeinanderfolgenden ausstehenden Mieten ist sicher die außerordentliche Kündigung möglich. Die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung halte ich derzeit eher für limitiert. Zumal sich ein Hauptsacheverfahren sowieso über Monate hinweg zieht. Will man hier den nicht risikofreien Weg der ordentlichen Kündigung gehen sollte man unbedingt eine Zahlungsfrist vor Kündigung setzen und die ordentliche Kündigung androhen.

Bei Austausch des Schlosses müsste man deswegen so oder so vorrangig im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes vorgehen. Natürlich kann man - Zeugen notwendig - auch als Schadensersatz die Übernachtungskosten / die Kosten der Rechtsverfolgung geltend machen. Der Rück-Austausch des Schlosses ohne Einräumung einer erneuten Besitzmöglichkeit kann als verbotene Eigenmacht - LG Berlin, 6.12.2004, [12 O 633/04](#) - gewertet werden. Ein normaler Polizist dürfte die Tür nicht öffnen. Ein Schlüsseldienst macht gegen Geld sicher alles - egal, ob es juristisch sauber oder nicht ist.

Eine fristlose Kündigung seitens des Vermieters sehe ich nicht, auch wenn er von dem Sachverhalt erfahren sollte. Denn ein berechtigtes Interesse der Untervermietung kann man gerade bei Auslandsaufenthalt recht einfach konstruieren.

Bei Zahlungsverzug entgegen der vertraglichen Vereinbarung empfiehlt es sich in der Regel umgehend einen Kollegen vor Ort einzuschalten, um den Mieter juristisch schnellstens los zu werden. Die Kosten hierfür muss der säumige Mieter tragen.

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Saeger
- Rechtsanwalt -

Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

