

## Wohnraumuntermietvertrag<sup>1</sup>

zwischen

Name/Adresse/Postleitzahl/Ort:

---

---

- nachfolgend Hauptmieter/in genannt -

und

Name/Adresse/Postleitzahl/Ort:

---

---

- nachfolgend Untermieter/in genannt -

wird folgender Untermietvertrag geschlossen:

### § 1 Mietsache

(1) Der/die Hauptmieter/in hat von (Name/Adresse/Postleitzahl/Ort):

---

---

- nachfolgend Vermieter/in genannt -

---

<sup>1</sup> Das Muster wurde im August 2022 erstellt. Nach dieser Zeit erfolgte Gesetzesänderungen oder Änderungen in der Rechtsprechung wurden nicht berücksichtigt.

auf Grundlage des Mietvertrages (nachfolgend Hauptmietvertrag genannt) vom \_\_\_\_\_ (Datum) folgende Wohnung gemietet (Adresse/Postleitzahl/Ort):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Die Regelungen des Hauptmietvertrages gelten für das Untermietverhältnis ergänzend zu diesem Untermietvertrag. Der Hauptmietvertrag wird diesem Untermietvertrag als Anlage beigelegt.

- (2) Die Wohnung ist in der \_\_\_\_\_ Etage links/mittig/rechts.
- (3) Die Wohnung hat \_\_\_\_\_ Zimmer, \_\_\_\_\_ Bad/Bäder, \_\_\_\_\_ Küche/n. Die Wohnfläche beträgt \_\_\_\_\_ Quadratmeter. Zur Wohnung gehören außerdem \_\_\_\_\_ Dachbodenfläche/n (Nr.: \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ Keller, \_\_\_\_\_ Garten/Terrasse/n/ Balkon/e, \_\_\_\_\_ Garage/Stellplatz (Nr.: \_\_\_\_\_).
- (4) Die Erlaubnis des/der Vermieters/Vermieterin zur Untervermietung liegt dem/der Untermieter/in schriftlich vor.
- (5) Der/die Hauptmieter/in vermietet an den/die Untermieter/in ausschließlich zu dessen Nutzung die gesamte Wohnung nebst dazugehörigen o. g. Nebenräume/folgende der o. g. Einheiten: \_\_\_\_\_ Zimmer, \_\_\_\_\_ Bad/Bäder, \_\_\_\_\_ Küche/n, \_\_\_\_\_ Dachbodenfläche/n (Nr.: \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ Keller, \_\_\_\_\_ Garten/Terrasse/n/ Balkon/e, \_\_\_\_\_ Garage/Stellplatz (Nr.: \_\_\_\_\_). Der/die Untermieter/in darf diese Einheiten entsprechend ihrer Bestimmung nutzen. Die ausschließlich an den/die Untermieter/in vermietete Wohnfläche beträgt \_\_\_\_\_ Quadratmeter.
- (6) Der/die Hauptmieter/in vermietet an den/die Untermieter/in zur gemeinschaftlichen Nutzung des/der Hauptmieterin und sämtlicher Untermieter/innen die folgenden Einheiten: \_\_\_\_\_ Zimmer, \_\_\_\_\_ Bad/Bäder, \_\_\_\_\_ Küche/n, \_\_\_\_\_ Dachbodenfläche/n (Nr.: \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ Keller, \_\_\_\_\_ Garten/Terrasse/n/ Balkon/e, \_\_\_\_\_ Garage/Stellplatz (Nr.: \_\_\_\_\_). Der/die Untermieter/in darf diese Einheiten entsprechend ihrer Bestimmung nutzen. Die gemeinschaftlich zu nutzende Wohnfläche beträgt \_\_\_\_\_ Quadratmeter.
- (7) Die ausschließlich an den/die Untervermieter/in vermieteten Wohnräume sind möbliert/teilmöbliert/nicht möbliert. Die gemeinschaftlich zu nutzenden Wohnräume sind möbliert/teilmöbliert/nicht möbliert.

- (8) Während der Dauer des Untermietverhältnisses dürfen bereits vorhandene Einrichtungsgegenstände nur mit Genehmigung des Hauptmieters entfernt oder anderweitig aufgestellt werden.
- (9) Dem/der Untermieter/in ist bekannt, dass der/die Hauptmieter/in selbst Mieter/in ist und er/sie gegenüber dem/der Vermieter/in der Wohnung keinen Kündigungsschutz genießt.
- (10) Dem Untermieter werden vom Hauptmieter für die Dauer der Untermietzeit folgende Anzahl von Schlüsseln ausgehändigt: Briefkasten \_\_\_\_\_, Hauseingangstür \_\_\_\_\_, Wohnungseingangstür \_\_\_\_\_, Keller \_\_\_\_\_, Dachboden \_\_\_\_\_, sonstiges: \_\_\_\_\_ für \_\_\_\_\_.
- (11) Die Vertragsparteien werden ein Übergabeprotokoll anfertigen, welches als Anlage diesem Vertrag beigelegt wird.
- (12) Die Übergabe des Mietgegenstandes an den/die Untermieter/in erfolgt nach dem Eingang der ersten Miete nebst Betriebskosten (Gesamtmiete) und der ersten Rate der Mietkaution auf dem Konto des Hauptmieters. Beginnt das Untermietverhältnis an einem anderen Tag als am 1. Tag eines Monats, wird die erste Gesamtmiete anteilig berechnet.

## § 2 Vertragsdauer

- (1) Das Untermietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_.
- (2) Das Untermietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit/befristet bis zum \_\_\_\_\_.
- (3) Das Untermietverhältnis besteht im längsten Fall so lange wie der Hauptmietvertrag geschlossen wurde. Endet der Hauptmietvertrag – gleich auch welchen Gründen – endet damit ohne Ausnahme der Untermietvertrag. Im Hauptmietvertrags des/der Hauptmieters/Hauptmieterin ist folgendes Mietenddatum vereinbart \_\_\_\_\_.
- (4) Setzt der/die Untermieter/in nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, findet eine Verlängerung des Untermietverhältnisses nach § 545 BGB nicht statt.

## § 3 Miete und Nebenkosten

- (1) Die Nettokaltmiete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ EUR.
- (2) Die Nebenkosten-Vorauszahlung beträgt monatlich \_\_\_\_\_ EUR/Die Nebenkosten werden monatlich pauschal mit \_\_\_\_\_ EUR abgegolten.

- (3) Der zu zahlende Mietzins beträgt monatlich unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen/Pauschalen insgesamt \_\_\_\_\_ EUR.
- (4) Änderungen der Miete oder der Vorauszahlungen/Pauschalen des Hauptmietvertrages, gelten auch im Verhältnis des/der Hauptmieters/Hauptmieterin zum/r Untermieter/in.

#### § 4 Weitere Leistungen

- (1) Die Versorgungsleistungen für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme, Internet, \_\_\_\_\_ betragen \_\_\_\_\_ EUR/bezieht der/die Untermieter/in direkt auf eigene Rechnung. Änderungen der Preise für diese Versorgungsleistungen gelten auch im Verhältnis des/der Hauptmieters/Hauptmieterin zum/r Untermieter/in.
- (2) Die Kosten von dem/r Untermieter/in selbst betriebenen Einrichtungen trägt diese/r.

#### § 5 Mietzahlungen

Die Gesamtmiete ist inklusive der Vorauszahlungen/Pauschalen für die weiteren Leistungen monatlich im Voraus, spätestens jedoch bis zum dritten Werktag des Monats (maßgebend ist der Zahlungseingang auf dem Konto des/der Hauptmieters/Hauptmieterin) auf folgendes Konto des/der Hauptmieters/Hauptmieterin einzuzahlen:

Kontoinhaber/in: \_\_\_\_\_  
IBAN: \_\_\_\_\_  
BIC: \_\_\_\_\_  
Kreditinstitut: \_\_\_\_\_.

#### § 6 Kautions

- (1) Der/Die Untermieter/in zahlt dem/r Hauptmieter/in eine Kautions gem. § 551 BGB in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Untermietverhältnis.
- (2) Die Kautions ist von dem/r Hauptmieter/in gesondert von anderem Geld zu verwahren. Dafür wird ein Kautionskonto eröffnet.
- (3) Die Kautions muss nicht zinsbringend angelegt werden.

- (4) Die Kautions erhält der/die Untermieter/in spätestens nach \_\_\_\_\_ Wochen nach Beendigung des Untermietvertrags zurück, sofern von dem/r Untermieter/in sämtliche Ansprüche aus dem Vertrag erfüllt wurden. Anderenfalls ist der/die Hauptmieter/in zur Einbehaltung eines Teils der Kautions berechtigt. Gründe können sein: ausstehende Mietzahlungen, vom Untermieter verursachte Schäden am Objekt und ähnliches.
- (5) Ein „Abwohnen“ der Kautions durch den/die Untermieter/in am Ende der Mietzeit ist nicht zulässig.

### § 7 Kündigung

- (1) Das Kündigungsrecht des/der Hauptmieters/Hauptmieterin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, wenn der Untermietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde. Die gesetzliche Frist beträgt zwei Wochen. Wurde der Untermietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen, so kann er vor Ablauf der Untermietzeit nicht ordentlich gekündigt werden.
- (2) Abweichend hiervon gilt für den/die Untermieter/in die Regelung, dass er/sie bis zum dritten Werktag des Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen kann. Der Zugang der schriftlichen Kündigung ist hier maßgebend.
- (3) Eine fristlose Kündigung ist nach gesetzlichen Vorschriften zulässig.

### § 8 Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Ende des Untermietvertrags hat der/die Untermieter/in die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch eventuelle Kopien, sind dem/r Hauptmieter/in zu übergeben. Der/die Untermieter/in haftet für alle Schäden, die dem/r Hauptmieter/in oder einem/r Mietnachfolger/in aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
- (2) Hat der/die Untermieter/in bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er/sie auf Verlangen des/r Hauptmieters/Hauptmieterin verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

## § 9 Überlassung der Mietsache an Dritte

- (1) Der/die Untermieter/in wird den Mietgegenstand dauerhaft allein/mit \_\_\_\_\_ Personen bewohnen.
- (2) Weitere Personen dürfen nur mit einer Erlaubnis des/der Hauptmieter/in in die untervermieteten Räumlichkeiten einziehen. Der/die Hauptmieter/in darf den Einzug untersagen, wenn dies zu einer Überbelegung der Räumlichkeiten führen würde, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt oder die Gebrauchsüberlassung für den/die Hauptmieter/in aus sonstigen Gründen unzumutbar ist. Eine Veränderung der Anzahl der Bewohner ist dem/r Hauptmieter/in unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Eine weitere Untervermietung der Mietsache durch den/die Untermieter/in ist ohne schriftliche Erlaubnis durch den/die Hauptmieter/in nicht gestattet. Bei Verstoß behält sich der/die Hauptmieter/in vor, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Möglichkeiten zu kündigen.

## § 10 Schönheitsreparaturen, Pflege, Instandhaltung

- (1) Während der Untermietdauer führt der/die Untermieter/in je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderliche Schönheitsreparaturen in den Einheiten, die ihm/ihr zur alleinigen Nutzung untervermietet sind, auf eigene Kosten durch.
- (2) Werden Schönheitsreparaturen in Einheiten durchgeführt, die zur gemeinschaftlichen Nutzung untervermietet sind, beteiligt sich der/die Untermieter/in entsprechend seinem/ihrem Anteil an den Kosten für diese Reparaturen. Die Kosten werden durch die Anzahl der Mieter/innen geteilt. Waren die Schönheitsreparaturen nach dem Grad der Abnutzung nicht notwendig, entfällt eine Beteiligung durch den/die Untermieter/in.
- (3) Der/die Untermieter/in hat die Mietsache mittels der geeigneten Putzmittel durch regelmäßiges Reinigen sauber und frei von Ungeziefer zu halten.
- (4) Die vermieteten Räume müssen ordnungsgemäß gelüftet werden.
- (5) Rauchen ist in den Gemeinschaftsräumen verboten.
- (6) Falls es die Außentemperatur erfordert, müssen die Räume, durch die Wasser- und Heizungsrohre laufen, ausreichend beheizt werden. Auch bei Abwesenheit des/r Untermieters/Untermieterin muss das Haus so beheizt werden, dass keine Kälteschäden (insbesondere Einfrieren von Leitungen, Glasbruch, Schimmel) auftreten.

- (7) Kommt der/die Untermieter/in den Verpflichtungen nach diesem Paragraphen nicht nach, so haftet er für die deswegen entstehenden Schäden.
- (8) Vorbehaltlich abweichender Regelungen in diesem Vertrag ist der/die Hauptmieter/in zur Instandhaltung und Instandsetzung der untervermieteten Einheiten verpflichtet.
- (9) In dem Fall, dass die Einheiten ganz oder überwiegend zerstört oder wesentlich beschädigt werden, entfällt die Verpflichtung des Hauptmieters zur Instandsetzung der Mietsache.
- (10) Der/die Untermieter/in ist verpflichtet, dem/r Hauptmieter/in sämtliche Schäden an der Mietsache unverzüglich zu melden.

### § 11 Anmeldung

Der/die Hauptmieter/in verpflichtet sich, dem/r Untermieter/in die nach § 19 des Bundesmeldegesetzes für die Anmeldung und gegebenenfalls für die Abmeldung erforderliche Bestätigung für die Anmeldung und gegebenenfalls für die Abmeldung erforderliche Bestätigung rechtzeitig zukommen zu lassen. Der/die Untermieter/in verpflichtet sich, dem/r Hauptmieter/in die amtliche Meldebestätigung unverzüglich nach der Anmeldung und gegebenenfalls nach der Abmeldung vorzulegen.

### § 12 Zugangsberechtigung

- (1) Der/die Hauptmieter/in, der/die Vermieter/in oder von diesen Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des/r Untermieters/Untermieterin ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Bei längerer Abwesenheit hat der/die Untermieter/in sicherzustellen, dass die Rechte des/r Hauptmieters/Hauptmieterin und Vermieter/in nach Absatz 1 ausgeübt werden können.

### § 13 Zusatzvereinbarungen

- (1) Der Untermieter ist verpflichtet, sich an der regelmäßigen Reinigung von gemeinschaftlich benutzten Räumen und Einrichtungen (z. B. Toilette, Bad, Küche, Kühlschrank usw.) nachfolgender Maßgabe zu beteiligen: \_\_\_\_\_.

(2) Die Haustierhaltung ist mit Ausnahme von Kleintieren in üblichem Umfang (z. B. Ziervögel und Zierfische) und Hunden und Katzen nach Abwägung der Vermieter – und Mieterinteressen nicht gestattet.

(3) Sonstige weitere Vereinbarungen: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

### § 14 Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abweichen vom Schriftformerfordernis selbst.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, nichtig sein oder nichtig werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen/nichtigen Bestimmung werden die Parteien eine solche Bestimmung treffen, die dem mit der unwirksamen/nichtigen Bestimmung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt.

---

Ort

Ort

---

Datum

Datum

---

Unterschrift Hauptmieter/in

Unterschrift Untermieter/in