

# Untermietvertrag

Kostenloses Musterdokument

# UNTERMietVERTRAG

Zwischen

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

nachfolgend Hauptmieter genannt

und

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

nachfolgend Untermieter genannt wird folgender Untermietvertrag geschlossen:

## §1 MIETSACHE

### 1 Der Hauptmieter hat von

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

nachfolgend Vermieter genannt folgende Wohnung gemietet:

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Lage der Wohnung:

Etage: \_\_\_\_\_ links \_\_\_\_\_ rechts \_\_\_\_\_

Folgende Räume werden untervermietet:

Zimmer \_\_\_\_\_ Küche \_\_\_\_\_ Bad \_\_\_\_\_ Dachboden \_\_\_\_\_ (Nr. \_\_\_\_\_ )

Garage/Stellplatz \_\_\_\_\_ Garten \_\_\_\_\_ Keller \_\_\_\_\_ (Nr. \_\_\_\_\_ )

### 2 Die Wohnung ist:

möbliert      teilmöbliert      nicht möbliert

### 3 Dem Untermieter ist bekannt, dass sein Vermieter selbst Mieter ist und er gegenüber dem Eigentümer der Wohnung keinen Kündigungsschutz genießt.

### 4 Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, sofern nicht anders in §5 geregelt. Für die Kündigung gelten die gesetzlichen Vorschriften. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, findet eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB nicht statt.

- 5 Die ausschließlich vom Untermieter genutzte Wohnfläche beträgt: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Die vermietete Gemeinschaftsfläche beträgt: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- 6 Dieser Mietvertrag wurde dem Untermieter in Kopie ausgehändigt.
- 7 Diese Wohnung wird vom Hauptmieter an den Untermieter untervermietet.  
Die schriftliche Zustimmung des Vermieters liegt dem Untermieter vor.
- 8 Das Übergabeprotokoll wird hinsichtlich darin enthaltener Beschreibungen der Mietsache und der Einrichtungen Vertragsbestandteil.
- 9 Dem Untermieter werden vom Hauptmieter für die Dauer der Untermietzeit folgende Anzahl von Schlüsseln ausgehändigt:  
Briefkasten: \_\_\_\_\_ Hauseingangstür: \_\_\_\_\_ Wohnungseingangstür : \_\_\_\_\_  
Keller: \_\_\_\_\_ Dachboden: \_\_\_\_\_ Sonstiges: \_\_\_\_\_ für \_\_\_\_\_

## §2 MIETE UND NEBENKOSTEN

- 1 Die Nettomiete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ EUR,  
in Worten: \_\_\_\_\_
- 2 Die Nebenkosten-Vorauszahlung beträgt monatlich \_\_\_\_\_ EUR,  
in Worten: \_\_\_\_\_  
alternativ: Die Nebenkosten werden monatlich pauschal mit \_\_\_\_\_ EUR,  
in Worten: \_\_\_\_\_ abgegolten.
- 3 Der zu zahlende Mietzins beträgt monatlich unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen bzw. Pauschalen insgesamt \_\_\_\_\_ EUR,  
in Worten: \_\_\_\_\_
- 4 Änderungen der Miete oder der Vorauszahlungen/Pauschalen des Hauptmietvertrages, gelten auch im Verhältnis des Hauptmieters zum Untermieter. Der Hauptmieter kann erhöhte Zahlungen vom Untermieter nur nach Vorlage eines schriftlichen Nachweises der Erhöhung im Hauptmietverhältnis durchsetzen. Eine Kopie des Hauptmietvertrages ist dem Untermieter vorzulegen. Die Abrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen richtet sich nach den Vorschriften des Hauptmietvertrages.

## § 3 Weitere Leistungen

Die Versorgungsleistungen für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme  
sind im Mietpreis inbegriffen  
bezieht der Mieter direkt auf eigene Rechnung.

Die Kosten vom Mieter selbst betriebener Einrichtungen trägt dieser. Telekommunikationskosten bezahlt der Mieter gemäß der Vereinbarung in § 13.

## § 4 Einrichtung/Gebrauchsüberlassung

Mitvermietet sind folgende Einrichtungsgegenstände:


Während der Dauer des Untermietverhältnisses dürfen Einrichtungsgegenstände nur mit Genehmigung des Hauptmieters entfernt oder anderweitig aufgestellt werden. Der Untermieter ist ohne schriftliche Erlaubnis des Hauptmieters (Vermieter) nicht berechtigt, die Mieträume ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte zu überlassen oder andere Personen als die beim Vertragsschluss angegebenen zusätzlich oder ersatzweise in die Mieträume aufzunehmen.

## § 5 Schönheitsreparaturen

Der Hauptmieter wird von der Durchführung von Schönheitsreparaturen freigestellt. Für eine dem Untermieter renoviert übergebene Wohnung oder eine Wohnung, bei der Hauptmieter dem Untermieter einen angemessenen Ausgleich für die von ihm nicht durchgeführte Renovierung geleistet hat, gilt Folgendes: Der Untermieter hat die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen nach Maßgabe folgender Fristen auszuführen:

- Wand- und Deckenanstriche in Küche, Bad und Dusche alle fünf Jahre;
- in Wohn-/Schlafräumen, Dielen und Toiletten alle sieben Jahre;
- in anderen Räumen alle zehn Jahre. Reinigen von Teppichböden, Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen alle zehn Jahre.

## § 6 Kautions

- 1 Der Untermieter zahlt dem Hauptmieter eine Kautions gem. § 551 BGB in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR

in Worten: \_\_\_\_\_ zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Untermietverhältnis.

Auszug aus §551 BGB (Stand: 20.06.2022)

- (1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.
- (2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

- (3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.
- 2 Die Kautions wird sechs Monate nach Beendigung des Untermietverhältnisses zur Rückzahlung fällig.
- 3 Ein „Abwohnen“ der Kautions durch den Untermieter am Ende der Mietzeit ist nicht zulässig.

## §7 MIETZAHLUNGEN

- 1 Die Miete inklusive der Vorauszahlungen/Pauschalen sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats (Eingangsdatum) kostenfrei auf folgendes Konto zu überweisen:

Name des Kontoinhabers: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

Bei kurzen Mietdauern (bis 3 Monate) kann es sich bewähren, die Miete für die gesamte Mietdauer auf einmal im Voraus zu verlangen. Kreuzen Sie dies entsprechend an, wenn Sie das so vereinbaren.

- 2 Die Miete für die gesamte Mietdauer, in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR, ist vor Mietantritt zu bezahlen.

## §8 MIETDAUER

- 1 Der Untermietvertrag beginnt am \_\_\_\_\_ .
- 2 Der Untermietvertrag endet:  
nach \_\_\_\_\_ Monaten.  
am \_\_\_\_\_ .  
bei Ende des Hauptmietvertrages.
- 3 Ist der Hauptmietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und wird er wirksam gekündigt, so hat der Hauptmieter dem Untermieter unverzüglich zum gleichen Zeitpunkt zu kündigen. Unterlässt der Hauptmieter dies, so haftet er für den Schaden, den der Untermieter dadurch erleidet.
- 4 Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Untermieter Schadenersatz fordern, wenn der Hauptmieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Untermieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

## §9 KÜNDIGUNG

- 1 Das Kündigungsrecht des Hauptmieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, wenn der Untermietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde. Wurde der Untermietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen, so kann er vor Ablauf der Untermietzeit nicht ordentlich gekündigt werden.
- 2 Der Untermieter kann zum Ende eines jeden Monats kündigen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Die Kündigungsfrist beträgt: \_\_\_\_ Monate.
- 3 Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 4 Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

## §10 ERSATZUNTERMETER

Der Untermieter ist berechtigt, den Untermietvertrag vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, wenn er dem Hauptmieter mindestens drei wirtschaftliche und persönlich zuverlässige und, soweit erforderlich, zum Bezug der Wohnung berechnigte Ersatzmieter vorschlägt, die bereit sind, in den Untermietvertrag für den Rest der Mietdauer (siehe § 4) einzutreten, und wenn der Hauptmieter oder der Vermieter sich weigert, einen der benannten Ersatzmieter in den Untermietvertrag eintreten zu lassen.

## §11 ÜBERLASSUNG DER MIETSACHE AN DRITTE – UNTERVERMIETUNG DURCH DEN UNTERMETER

Eine weitere Untervermietung der Mietsache durch den Untermieter ist nicht gestattet. Bei Verstoß behält sich der Vermieter vor, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Möglichkeiten zu kündigen.

## §12 VERWEIS AUF DEN HAUPTMIETVERTRAG

Folgende Bestimmungen des Hauptmietvertrages gelten im Verhältnis zwischen Hauptmieter und Untermieter sinngemäß (die angegebenen Paragraphen beziehen sich auf den Hauptmietvertrag):

Schönheitsreparaturen	(§ ____)
Bagatellschäden	(§ ____)
Aufrechnung und Zurückbehaltung von Mietzahlungen	(§ ____)
Benutzung der Mietsache	(§ ____)
Haushaltsmaschinen	(§ ____)
Nebenflichten aus dem Mietvertrag (insbesondere pflegliche Behandlung der Mietsache, Verfahren bei Mängeln der Mietsache)	(§ ____)
Hausordnung	(§ ____)

### **§13 ZUGANGSBERECHTIGUNG**

- 1 Der Hauptmieter, der Vermieter 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 Untermieters ist Rücksicht zu nehmen.
- 2 Bei längerer Abwesenheit hat der Untermieter sicherzustellen, dass die Rechte des Hauptmieters nach Absatz 1 ausgeübt werden können.

### **§14 RÜCKGABE DER MIETSACHE**

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

### **§15 SORGFALT, PFLEGE, INSTANDHALTUNG**

- 1 Der Untermieter hat die Wohnung und den Garten (falls mitvermietet) sorgfältig zu **pflegen**.
- 2 Er hat die Mietsache mittels der geeigneten Putzmittel durch regelmäßiges Reinigen sauber und frei von Ungeziefer zu halten.
- 3 Die vermieteten Räume müssen ordnungsgemäß gelüftet werden.
- 4 Falls es die Außentemperatur erfordert, müssen die Räume, durch die Wasser- und Heizungsrohre laufen, ausreichend beheizt werden. Auch bei Abwesenheit des Untermieters muss das Haus so beheizt werden, dass keine Kälteschäden (insbesondere Einfrieren von Leitungen, Glasbruch, Schimmel) auftreten.
- 5 Brennstoffe dürfen nur in den dafür vorgesehenen Räumen bzw. in den dafür vorgesehenen Einrichtungen gelagert werden. In den Räumen, in denen Brennstoffe lagern, darf kein offenes Feuer entfacht werden.
- 6 Kommt der Untermieter, seine Familienangehörigen oder seine Beauftragten den Verpflichtungen nach diesem § nicht nach, so haftet er für die deswegen entstehenden Schäden.



## §16 PERSONENMEHRHEIT ALS UNTERMETER

- 1 Haben mehrere Personen - z. B. Ehegatten - gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Untermietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 2 Erklärungen, deren Wirkung die Untermieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Untermietern abgegeben werden. Die Untermieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Kündigungen von Untermieterseite und Aufhebungsverträge.
- 3 Jeder Untermieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Untermietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

## §17 ZUSATZVEREINBARUNGEN

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

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.

Sonstige weitere Vereinbarungen:

Ort, Datum

Ort, Datum

Hauptmieter

## Untermieter

(Bei Mehrheit von Untermietern jeweilige Unterschrift)



## Notizen

# Unsere Services



## Kostenlose Immobilienbewertung

Die Wertermittlung einer Immobilie ist die Grundlage für einen erfolgreichen Verkauf. Die Immobilienmakler von HAUSGOLD bieten Ihnen eine kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie an.

HAUSGOLD hat sich zur Aufgabe gemacht, dank des eigens erstellten Algorithmus®, einen passgenauen Makler für Ihren Immobilienverkauf zu finden. Da HAUSGOLD über ein flächendeckendes Maklernetzwerk in Deutschland verfügt, wird sich sicher ein passender Makler aus Ihrer Region finden lassen.

[Jetzt kostenlos bewerten lassen](#)



## Immobilien-Ratgeber

Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Wissen rund um das Thema Immobilien.

[Zu den Ratgebern](#)



## Immobilienmakler finden

Mit HAUSGOLD finden Sie den passenden Makler für Ihren Immobilienverkauf.

[Mehr erfahren](#)