**Hinweise zu Verwendung:**

Der anliegende Mustertext/Leitfaden soll Anregungen und Informationen zur Lösung typischer rechtlicher Fragen des Alltags bieten.

Er wurde erstellt/geprüft von Rechtsanwälten der DABB Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Amalienstr. 24, 80333 München ([www.dabb.de](http://www.dabb.de)).

Die Mustertexte wurden anhand typischer Fallbeispiele des Alltags entwickelt.

Mustertexte können dem Verwender die Eigenverantwortung bei der Ausfertigung eines individuell passenden Textes nicht abnehmen. Die Mustertexte sind nach bestem Wissen gefertigt, jedoch kann keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Geeignetheit für den Einzelfall übernommen werden.

In rechtlich schwierigen Themenbereichen, beispielsweise einem arbeitsrechtlichen Aufhebungsvertrag, empfiehlt es sich, einen anwaltlichen Berater hinzuziehen.

**Untermietvertrag über Wohnraum**

**Zwischen**

Name, Vorname …………………………………………………………………………………………………..

Adresse ………………………………………………………………………………………………………......…

nachfolgend Hauptmieter genannt

**und**

Name, Vorname …………………………………………………………………………………………………..

Adresse ………………………………………………………………………………………………………......….

nachfolgend Untermieter genannt

wird folgender Untermietvertrag über Wohnraum geschlossen:

**§ 1 Mietsache**

1. Der Hauptmieter hat von

Name, Vorname ………………………………………………………………………………………………..

Adresse: ….………………………………………………………………………………………………………..

(nachfolgend Vermieter genannt) folgende Wohnung angemietet:

Anschrift: ….………………………………………………………………………………………………………

1. Die Wohnung befindet sich in der Etage auf der linken/rechten Seite.

Folgende Räume werden vermietet:

 Zimmer, Küche/Kochnische, Bad/Dusche/WC, Bodenräume/Speicher Nr. ; Kellerräume Nr. ; Garage/Stellplatz, Garten.

1. Dieser Mietvertrag wurde dem Untermieter in Kopie ausgehändigt.

4. Diese Wohnung wird vom Hauptmieter an den Untermieter zu Wohnzwecken untervermietet. Die schriftliche Zustimmung des Vermieters liegt dem Untermieter vor.

5. Das Übergabeprotokoll wird hinsichtlich darin enthaltener Beschreibungen der Mietsache und der Einrichtungen Vertragsbestandteil.

6. Dem Untermieter werden vom Hauptmieter für die Dauer der Untermietzeit folgende Schlüssel übergeben: Hausschlüssel; Wohnungsschlüssel; ……………… Zimmerschlüssel für die Räume:……………………………………………………

**§ 2 Miete und Nebenkosten**

1. Die Nettomiete beträgt monatlich EUR................,

2a. Die Vorauszahlung auf die Nebenkosten beträgt monatlich EUR................,

 oder

2b. Die Nebenkosten werden monatlich pauschal mit EUR................,

 in Worten .........................................................................................................................abgegolten.

3. Der zu zahlende Mietzins beträgt demgemäß monatlich und unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen bzw. Pauschalen **insgesamt EUR................**

4. Ändern sich die Miete oder die Vorauszahlungen/Pauschalen des Hauptmietvertrages, so gelten die Änderungen auch im Verhältnis des Hauptmieters zum Untermieter. Der Hauptmieter kann erhöhte Zahlungen vom Untermieter erst verlangen, wenn er die Erhöhung im Hauptmietverhältnis schriftlich nachweist.

5. Die Abrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen richtet ebenfalls nach den Vorschriften des Hauptmietvertrages.

**§ 3 Kaution**

1. Der Untermieter zahlt an den Hauptmieter eine Kaution gem. § 551 BGB in Höhe von EUR ................, in Worten: .............................................................................. zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Untermietverhältnis.

2. Der Untermieter ist berechtigt, diesen Betrag in 3 gleichen, aufeinanderfolgenden Raten zu zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

3. Ein "Abwohnen" der Kaution durch den Untermieter am Ende der Mietzeit ist nicht zulässig.

4. Die Kaution ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten, es sei denn, der Untervermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er wirksam aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und solange der Vermieter Ansprüche aus Neben- und Betriebskosten noch nicht beziffern kann.

**§ 4 Mietzahlungen**

1. Die Miete inklusive der Vorauszahlungen/Pauschalen sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei auf das Konto (Kontonummer), (Name des Kontoinhabers) bei der (Name der Bank), (Bankleitzahl) zu überweisen.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem bezeichneten Konto an.

3. Bei Zahlungsverzug darf der Hauptmieter für jede schriftliche Mahnung EUR 1,50 pauschalierte Mahnkosten berechnen.

**§ 5 Mietdauer**

1. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt am . Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.

oder (nicht Zutreffendes streichen)

2. Mietvertrag auf bestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt am und endet mit Ablauf des , ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB verlangen, weil der Untervermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Räume als Wohnung für sich selbst wieder benötigt.

**§ 6 Kündigung**

1. Die Mietdauer bestimmt sich nach der Dauer des Hauptmietvertrages. Endet der Hauptmietvertrag, gleich aus welchen Gründen, endet damit ohne Ausnahme auch der Untermietvertrag.

2. 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.

3. Der Untermieter kann bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

4. Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

5. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

1. Ist Wohnraum nur zum vorübergehenden Zweck vermietet oder handelt es sich um ein Mietverhältnis über Wohnraum, der Teil der vom Untervermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Untervermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, so ist eine Kündigung des Mietverhältnisses spätestens zum 15. eines Monats für den Ablauf dieses Monats zulässig, wobei es auf den Zugang beim Untervermieter ankommt.
2. Bei Wohnraum, der zum dauernden Gebrauch dem Untermieter mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Hausstand führt, und in allen anderen Fällen ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Monats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist für den Untervermieter um jeweils 3 weitere Monate auf 6 und 9 Monate.

8. 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 deswegen erleidet, weil er von der Beendigung des Untermietverhältnisses verspätet erfährt.

**§ 7 Überlassung der Mietsache an Dritte / erneute Untervermietung**

Eine weitere Untervermietung der Mietsache durch den Untermieter ist nicht gestattet.

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

Der Hauptmietvertrag ist diesem Untermietvertrag in Kopie beigefügt und somit Vertragsbestandteil geworden:

Schönheitsreparaturen § des Hauptmietvertrages

Bagatellschäden § des Hauptmietvertrages

Benutzung der Mietsache § des Hauptmietvertrages

Kleinreparaturklausel § des Hauptmietvertrages

Nebenpflichten aus dem Mietvertrag

(insbesondere pflegliche Behandlung der Mietsache,

Verfahren bei Mängeln der Mietsache) § des Hauptmietvertrages

Hausordnung § des Hauptmietvertrages

**§ 8 Zugangsberechtigung**

1. Der Hauptmieter, der Vermieter oder von diesem 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.

**§ 9 Rückgabe der Mietsache**

1. Bei Ende des Untermietvertrags hat der Untermieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Untermieter selbst besorgten Schlüssel, 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 seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

**§ 10 Personenmehrheit als Untermieter**

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.

**§ 11 Hausordnung**

Die dem Vertrag beigefügte Hausordnung aus dem Hauptmietvertrag ist Bestandteil dieses Vertrags. Der Untermieter unterwirft sich den darin getroffenen Bestimmungen und haftet für ihre Befolgung auch durch die in seinen Wohnräumen verkehrenden Personen.

**§ 12 Schriftform, Textform**

1. Soweit Änderungen oder Zusätze dem Formulartext widersprechen, gelten diese anstelle des Formulartextes. Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses bedürfen der Schriftform.

2. Vorübergehende Gestattungen und stillschweigende Duldungen durch den Untervermieter sind jederzeit schriftlich widerruflich.

3. Unabdingbare Gesetzesvorschriften treten an die Stelle ihnen entgegenstehender Vertragsbestimmungen. Sollte eine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird.

1. Das Gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.
2. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit diese unabdingbar sind, anstelle anderslautender Vertragsbestimmungen. Im Übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.

**§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen**

............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

Ort, Datum Ort, Datum

Hauptmieter Untermieter Mieter