

Untermietvertrag

Lücken ausfüllen und Zutreffendes ankreuzen. Untervermieten darf der Hauptmieter nur mit Erlaubnis seines Vermieters (§ 540 Abs. 1 BGB). Welche Kündigungsregeln gelten, hängt von der Wohnsituation ab (§ 6).

Vertragsparteien

Hauptmieter (Untervermieter)

Untermieter

Vor- und Nachname

Anschrift

beim Untermieter die bisherige

Mietsache

Wohnung

Vermietet wird

Zur Mitbenutzung

bei Zimmern, z. B. Küche, Bad, Flur

Schlüssel

Wohnsituation

Danach richtet sich, welcher Fall in § 6 gilt.

Der Hauptmieter wohnt während der Untermiete selbst in der Wohnung.

☐ Ja

☐ Nein

Der vermietete Wohnraum ist überwiegend vom Hauptmieter mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet.

☐ Ja

☐ Nein

Der Untermieter zieht mit seiner Familie oder mit einer Person ein, mit der er auf Dauer einen gemeinsamen Haushalt führt.

☐ Ja

☐ Nein

Mietzeit, Miete und Kaution

Mietbeginn

Mietende

nur bei Befristung, sonst leer lassen (§ 3)

Grund der Befristung

nur in Fall B und C nötig (§ 3)

Grundmiete (monatlich)

ohne Betriebskosten

Betriebskosten (monatlich)

Die Betriebskosten sind eine

☐ Pauschale

☐ Vorauszahlung

Mietzeit, Miete und Kautions (Fortsetzung)

Anteil an den Betriebskosten

nur bei Vorauszahlung, Anteil an den Kosten der ganzen Wohnung (§ 4)

Gesamtmiete (monatlich)

Kautions

höchstens drei Grundmieten (§ 5)

Konto des Hauptmieters (IBAN)

Weitere Vereinbarungen

Vereinbart ist außerdem

§ 1 Mietsache und Gebrauch

(1) Der Hauptmieter vermietet dem Untermieter den oben bezeichneten Wohnraum zu Wohnzwecken. Räume, die oben zur Mitbenutzung genannt sind, darf der Untermieter mitbenutzen. Mitvermietet sind die Einrichtungsgegenstände aus der Inventarliste am Ende dieses Vertrags.

(2) Der Untermieter darf die Räume ohne Erlaubnis des Hauptmieters keinem Dritten überlassen (§ 540 Abs. 1 BGB).

§ 2 Hauptmietvertrag und Erlaubnis des Vermieters

(1) Der Hauptmieter hat die Wohnung von _____ gemietet (Hauptmietvertrag).

Name des Vermieters

(2) Der Vermieter hat die Untervermietung erlaubt am _____. Liegt die Erlaubnis bei

Datum

Unterschrift noch nicht vor, wird dieser Vertrag erst wirksam, wenn sie vorliegt. Der Hauptmieter teilt dem Untermieter dann unverzüglich mit, ob der Vermieter sie erteilt oder verweigert.

(3) Endet das Hauptmietverhältnis, kann der Vermieter die Räume auch vom Untermieter zurückverlangen (§ 546 Abs. 2 BGB). Der Hauptmieter teilt dem Untermieter unverzüglich mit, wenn das Hauptmietverhältnis gekündigt wird.

§ 3 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt an dem oben genannten Tag. Ist oben kein Mietende eingetragen, läuft es auf unbestimmte Zeit.

(2) Ist ein Mietende eingetragen, endet das Mietverhältnis an diesem Tag. In Fall B und C (§ 6) muss oben ein Grund nach § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB stehen, etwa dass der Hauptmieter die Räume danach wieder als Wohnung für sich nutzen will. Fehlt der Grund, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 575 Abs. 1 Satz 2 BGB).

§ 4 Miete und Betriebskosten

(1) Die monatliche Miete besteht aus der oben genannten Grundmiete und den Betriebskosten.

(2) Ist oben eine Pauschale angekreuzt, sind die Betriebskosten damit abgegolten; eine Abrechnung findet nicht statt. Ist eine Vorauszahlung angekreuzt, rechnet der Hauptmieter jährlich darüber ab. Grundlage sind die Betriebskosten, die der Hauptmieter für die Wohnung an den Vermieter zahlt, und

zwar zu dem oben genannten Anteil; bei der ganzen Wohnung in voller Höhe für die Mietzeit.

(3) Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag des Monats zu zahlen, und zwar auf das oben genannte Konto des Hauptmieters.

§ 5 Kautio

(1) Der Untermieter leistet die oben genannte Kautio. Sie beträgt höchstens das Dreifache der monatlichen Grundmiete ohne Betriebskosten (§ 551 Abs. 1 BGB). Er darf sie in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen leisten. Die erste ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren mit den unmittelbar folgenden Mieten (§ 551 Abs. 2 BGB).

(2) Der Hauptmieter legt eine Geldkaution getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Erträge stehen dem Untermieter zu und erhöhen die Kautio (§ 551 Abs. 3 BGB).

§ 6 Kündigung

(1) Welcher Fall gilt, ergibt sich aus der Wohnsituation oben. Fall A: Antworten Ja, Ja und Nein. Fall B: erste Antwort Ja, aber nicht Fall A. Fall C: erste Antwort Nein.

(2) Fall A (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB): Beide Seiten können spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats kündigen (§ 573c Abs. 3 BGB). Der Hauptmieter braucht dafür kein berechtigtes Interesse.

(3) Fall B: Der Untermieter kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 573c Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Hauptmieter kann mit berechtigtem Interesse kündigen (§ 573 BGB) oder ohne; dann verlängert sich seine Kündigungsfrist um drei Monate, und im Kündigungsschreiben muss stehen, dass die Kündigung darauf gestützt wird (§ 573a Abs. 2 und 3 BGB).

(4) Fall C: Der Untermieter kann wie in Fall B kündigen. Der Hauptmieter kann nur mit berechtigtem Interesse kündigen (§ 573 BGB); die Frist richtet sich nach § 573c Abs. 1 BGB.

(5) Ist oben ein Mietende eingetragen, ist die ordentliche Kündigung vor diesem Tag ausgeschlossen.

(6) Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen (§ 568 Abs. 1 BGB). Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt (§ 543 BGB).

§ 7 Anmeldung bei der Meldebehörde

Der Hauptmieter ist Wohnungsgeber im Sinne des Bundesmeldegesetzes. Er bestätigt dem Untermieter den Einzug schriftlich, damit dieser sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anmelden kann (§§ 17, 19 BMG).

§ 8 Rückgabe

Endet das Mietverhältnis, gibt der Untermieter die Räume, die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände und alle Schlüssel an den Hauptmieter zurück.

Inventarliste (bei mitvermieteten Einrichtungsgegenständen)

Gegenstand	Anzahl	Zustand bei Einzug

Inventarliste (bei mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) (Fortsetzung)

Gegenstand	Anzahl	Zustand bei Einzug

Jede Vertragspartei erhält ein unterschriebenes Exemplar.

Ort, Datum

Unterschrift Hauptmieter

Unterschrift Untermieter