

Untermietvertrag

Mustervertrag

# Untermietvertrag

Zwischen und

Name, Vorname Name, Vorname

Straße, Hausnr. Straße, Hausnr.

PLZ, Wohnort PLZ, Wohnort

– im Folgenden Hauptmieter genannt – – im Folgenden Untermieter genannt –

### § 1 Mietsache

1. Der Hauptmieter hat von dessen Vermieter (Name, Anschrift) folgende Mietsache angemietet: (genaue Bezeichnung und Adresse).

Die Mietsache besteht aus den folgenden Zimmern / Räumen:

(Aufzählung)

Die Mietsache hat eine Fläche von ca. m².

[Optional:] Die Mietsache beinhaltet die gemeinsame Nutzung folgender Räumlichkeiten:

(Aufzählung)

1. Die Mietsache wird vom Hauptmieter an den Untermieter untervermietet. Der Vermieter ist mit dieser Untervermietung einverstanden.
2. Dem Untermieter werden vom Hauptmieter für die Dauer der Untermietzeit folgende

Schlüssel ausgehändigt:

§ 2 Miete und Nebenkosten

1. Die Nettomiete beträgt monatlich € (in Worten: €)

2. Die Vorauszahlung auf die Nebenkosten beträgt monatlich €.

(Oder: Die Nebenkosten werden monatlich pauschal mit € berechnet.)

3. Die Miete inklusive der Vorauszahlungen/Pauschalen sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei auf das Konto des Hauptmieters (optional: auf das Konto des Vermieters) zu überweisen.

4. Ändern sich die Miete oder die Vorauszahlungen / Pauschalen des Hauptmietvertrages, so gelten die Änderungen auch im Verhältnis des Hauptmieters zum Untermieter.

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

§ 3 Kaution

Der Untermieter zahlt an den Hauptmieter eine Kaution von € zur Sicherung seiner Ansprüche aus dem Untermietverhältnis.

§ 4 Mietdauer

Als Sicherheitsleistung zahlt der Mieter an den Vermieter eine Kaution in Höhe von

1. Das Untermietverhältnis beginnt am .

2. Die Mietdauer bestimmt sich nach der Dauer des Hauptmietvertrages. Endet der Hauptmietvertrag – gleich aus welchen Gründen – endet damit ohne Ausnahme auch der Untermietvertrag. Eine Beendigung des Hauptmietvertrages ist momentan für den vorgesehen.

Oder: Das Untermietverhältnis endet am . Der Grund für diese Befristung ist:

(Wichtig: hier gibt es nur wenige gesetzlich zulässige Gründe für eine Befristung; daher bitte im Zweifel anwaltlich beraten lassen. Sie können hierfür die Anwaltshotline der DAHAG nutzen. Diese erreichen Sie täglich von 7 Uhr bis 1 Uhr unter 0900-1875 004-895 - 1,99€/Min inkl. USt. aus dem Festnetz. Höhere Kosten aus dem Mobilfunk).

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.

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.

§ 5 Kündigung

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.

§ 6 Überlassung der Mietsache an Dritte – Unteruntervermietung

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

§ 7 Verweis auf den Hauptmietvertrag

Folgende Bestimmungen des Hauptmietvertrages gelten im Verhältnis zwischen Hauptmieter und Untermieter sinngemäß; Die angegebenen Paragraphen beziehen sich auf den Hauptmietvertrag; Dieser liegt diesem Vertrag in Kopie als Anhang bei:

§§ des Hauptmietvertrages.

§ 8 Zugangsberechtigung

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.

§ 9 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Ende des Untermietvertrags hat der Untermieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Untermieter selbst Beschaffte, sind dem Hauptmieter zu übergeben.

2. Der Untermieter haftet für alle Schäden, die dem Hauptmieter aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

3. 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 allen Untermietern abgegeben werden.

3. Die Untermieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe aller das Mietverhältnis betreffender Erklärungen dem Hauptmieter gegenüber. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen.

§ 11 Sorgfalt, Pflege

Der Untermieter hat die Wohnung und den Garten (falls mitvermietet) sorgfältig zu **pflegen**.

Er hat die Mietsache mittels der geeigneten Putzmittel durch regelmäßiges Reinigen sauber und frei von Ungeziefer zu halten.

Die Räume müssen ordnungsgemäß gelüftet werden.

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.

Brennstoffe dürfen nur in den dafür vorgesehenen Räumen bzw. in den dafür vorgesehenen Einrichtungen gelagert werden.

Schwamm- und Wurmverdächtiges Holz darf nicht eingelagert werden. In den Räumen, in denen Brennstoffe lagern, darf kein offenes Feuer gemacht werden.

Kommt der Untermieter, seine Familienangehörigen oder seine Beauftragten den Verpflichtungen nach diesem § nicht nach, so haftet er für die deswegen entstehenden Schäden.

§ 12 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 13 Schlussbestimmungen

Nebenabreden und Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder werden, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt.

Die Parteien verpflichten sich, im Falle einer unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die dem vertraglich Gewollten möglichst nahe kommt.

Ort, Datum

Unterschrift Hauptmieter Unterschrift Untermieter

Haftungsausschluss:

Bitte beachten Sie, dass diese Vorlage ein unverbindliches Muster darstellt und im Einzelfall gegebenenfalls geändert und ergänzt werden muss. Sie stellt keinen Ersatz für anwaltlichen Rat dar und kann in verschiedenen Fällen nicht geeignet sein, den gewünschten Zweck zu erzielen. Sollten Sie anwaltliche Unterstützung benötigen, können Sie die Anwaltshotline der DAHAG nutzen. Diese erreichen Sie täglich von 7 Uhr bis 1 Uhr unter 0900-1875 004-895 (\*1,99€/Min inkl. USt. aus dem Festnetz. Höhere Kosten aus dem Mobilfunk).

Die DAHAG Rechtsservices AG erteilt keinerlei Rechtsberatung und übernimmt keinerlei Haftung für Auswirkungen auf die Rechtspositionen der Beteiligten. Das Muster dient als Anregung und Hilfe für Formulierungen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit.

Bei rechtlichen Fragen sollte in jedem Fall ein Anwalt oder eine Anwältin konsultiert werden.