Untermietvertrag über Wohnraum

Zwischen

Hauptmieter(in): [Vorname Nachname], [Straße Hausnummer, PLZ Ort]
(nachfolgend „Hauptmieter“)

und

Untermieter(in): [Vorname Nachname], [Straße Hausnummer, PLZ Ort]; weitere Untermieter: [Namen]
(nachfolgend „Untermieter“)

wird folgender Untermietvertrag über Wohnraum auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 1 Untermietsache
(1) Der Hauptmieter hat die Wohnung [Straße Hausnummer, PLZ Ort, Geschoss] von [Name des Vermieters] gemietet (Hauptmietvertrag vom [Datum]). Er vermietet davon unter: [ ] das Zimmer [Bezeichnung, Lage, Größe] zur alleinigen Nutzung [ ] die gesamte Wohnung
(2) Zur gemeinsamen Nutzung stehen zur Verfügung: [ ] Küche [ ] Bad [ ] Flur [ ] Keller oder Abstellraum [ ] [Sonstiges]
(3) Die Untermietsache ist [ ] möbliert, laut Inventarliste in der Anlage [ ] nicht möbliert.
(4) Der Hauptmieter übergibt dem Untermieter [Anzahl] Schlüssel. Den Zustand halten beide Parteien in einem Übergabeprotokoll fest und unterschreiben es.

§ 2 Erlaubnis des Vermieters
Die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung (§ 540 BGB) [ ] liegt vor, schriftlich vom [Datum] [ ] wird vom Hauptmieter eingeholt, bevor der Untermieter einzieht.

§ 3 Mietzeit
Das Untermietverhältnis beginnt am [Datum] und läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 4 Miete und Betriebskosten
(1) Die monatliche Miete ohne Betriebskosten beträgt [Betrag] Euro. [ ] Darin ist ein Möblierungszuschlag von [Betrag] Euro enthalten.
(2) Betriebskosten: [ ] Der Untermieter zahlt eine monatliche Vorauszahlung von [Betrag] Euro; darüber wird einmal jährlich abgerechnet (§ 556 Abs. 2 und 3 BGB). [ ] Der Untermieter zahlt eine monatliche Pauschale von [Betrag] Euro (§ 556 Abs. 2 BGB).
(3) Strom und Internet: [ ] sind in den Betriebskosten enthalten [ ] trägt der Untermieter selbst.
(4) Die monatliche Gesamtmiete beträgt [Betrag] Euro.
(5) Der Untermieter zahlt die Miete monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats (§ 556b Abs. 1 BGB), auf das Konto IBAN [IBAN], Kontoinhaber [Name].

§ 5 Mietsicherheit
(1) Der Untermieter leistet [ ] keine Kaution [ ] eine Kaution von [Betrag] Euro. Sie beträgt höchstens das Dreifache der monatlichen Miete ohne Betriebskosten (§ 551 Abs. 1 BGB).
(2) Der Untermieter ist berechtigt, die Kaution in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten; die erste ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 551 Abs. 2 BGB).
(3) Der Hauptmieter legt die Kaution getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut an. Die Zinsen stehen dem Untermieter zu (§ 551 Abs. 3 BGB). Nach dem Ende des Untermietverhältnisses gibt er die Kaution samt Zinsen zurück, sobald er seine Ansprüche geprüft hat.

§ 6 Nutzung der Räume
(1) Der Untermieter nutzt die Räume zu Wohnzwecken, behandelt sie pfleglich und zeigt Mängel und Schäden dem Hauptmieter unverzüglich an.
(2) Die dauerhafte Aufnahme einer weiteren Person und die Weitervermietung an Dritte bedürfen der Zustimmung des Hauptmieters.
(3) Kleintiere wie Zierfische, Hamster oder Vögel im Käfig darf der Untermieter halten. Für andere Tiere braucht er die Zustimmung des Hauptmieters, die nach den Umständen des Einzelfalls erteilt wird.
(4) Die Hausordnung des Hauses gilt auch für den Untermieter: [ ] liegt bei.

§ 7 Kündigung
(1) Die Kündigung bedarf der Schriftform (§ 568 Abs. 1 BGB).
(2) Es gelten die gesetzlichen Fristen: Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen und wirkt zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 573c Abs. 1 BGB).
(3) Hat der Hauptmieter dem Untermieter einen Teil seiner eigenen Wohnung überlassen und überwiegend mit Möbeln ausgestattet, und lebt der Untermieter dort nicht dauerhaft mit seiner Familie, kann jede Partei spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats kündigen (§ 573c Abs. 3 BGB, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB).
(4) Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt (§§ 543, 569 BGB).
(5) Endet das Hauptmietverhältnis, endet das Untermietverhältnis nicht von selbst. Der Vermieter kann die Wohnung dann auch vom Untermieter herausverlangen (§ 546 Abs. 2 BGB).

§ 8 Rückgabe
Bei Ende des Untermietverhältnisses gibt der Untermieter die Räume geräumt und besenrein mit allen Schlüsseln zurück (§ 546 BGB) und überlässt das Inventar in dem Zustand, in dem er es erhalten hat, abgesehen von normaler Abnutzung. Den Zustand halten beide Parteien in einem Rückgabeprotokoll fest.

§ 9 Weitere Vereinbarungen
Anlagen: [ ] Inventarliste [ ] Übergabeprotokoll [ ] Hausordnung [ ] Erlaubnis des Vermieters
Weitere Vereinbarungen: [keine oder Text]

§ 10 Schlussbestimmungen
(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
(2) Ist eine Bestimmung unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.
(3) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein unterschriebenes Exemplar.

[Ort], [Datum]

[Unterschrift Hauptmieter(in)]

[Unterschrift Untermieter(in), bei mehreren Untermietern alle]

Dieses Muster gilt für unbefristete Untermietverhältnisse über Wohnraum. Eine Befristung ist nur mit einem im Gesetz genannten Grund möglich (§ 575 BGB).

Der Hauptmieter braucht die Erlaubnis des Vermieters (§ 540 BGB). Untervermietung ohne Erlaubnis kann Folgen für den Hauptmietvertrag haben. Ein Untermietvertrag über mehr als ein Jahr braucht die Schriftform (§ 550 BGB).