

# Untermietvertrag

Zwischen

---

---

---

---

(im folgenden "Hauptmieter" genannt)

und

---

---

---

---

(im folgenden "Untermieter" genannt)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## §1 Räumlichkeiten

Im Haus unter der Adresse \_\_\_\_\_ (Straße/Hausnummer, Plz, Ort) werden in der Etage \_\_\_\_\_ dem Untermieter folgende Räume durch den Hauptmieter zur Verfügung gestellt\_

\_\_\_ Zimmer

\_\_\_ Küche

\_\_\_ Bad

\_\_\_ Keller (ggf. Nummer: \_\_\_)

\_\_\_ Speicher (ggf. Nummer: \_\_\_)

\_\_\_ Garage/Parkplatz (ggf. Nummer: \_\_\_)

\_\_\_ Garten

Des Weiteren ist es dem Untermieter gestattet die gemeinsame Waschküche sowie den Trockenplatz für Wäsche mitzubnutzen. Es gilt die Hausordnung.

Die summierte Wohnfläche beträgt \_\_\_\_\_ Quadratmeter (qm).

# Untermietvertrag

## §2 Schlüssel

Für die Dauer des Mietverhältnisses werden dem Untermieter vom Hauptmieter wie folgt Schlüssel für die einzelnen Türen ausgehändigt:

- ☐ Haustür
- ☐ Wohnungstür
- ☐ Keller
- ☐ Speicher
- ☐ Garage

## §3 Miete

Die monatlich zu entrichtende Miete beträgt:

in Zahlen: \_\_\_ EUR

in Worten: \_\_\_\_\_ Euro

Alle Anpassungen der vereinbarten Höhe der Miete sowie alle weiteren Vertragsänderungen sind nur in Schriftform rechtskräftig. Mit der Miete sind abgesehen von den folgenden Zusatzkosten sind sämtliche Betriebskosten der Wohnung abgegolten:

- ☐ Heizung / Warmwasser (pro Monat)
- ☐ Frischwasser, Abwasser, Müllabfuhr, gemeinsamer Strom (Flur, Waschmaschinen, usw.) (pro Monat)
- ☐ Summe (Vorauszahlung pro Monat)

Der Untermieter verpflichtet sich die Miete an den Hauptmieter pünktlich bis zum \_\_\_\_ des Monats (Zahlungseingang) auf folgendes Konto zu überweisen:

- \_\_\_\_\_ Kontoinhaber
- \_\_\_\_\_ Kontonummer
- \_\_\_\_\_ Bankleitzahl
- \_\_\_\_\_ Institut

## §4 Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis beginnt zum \_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Mietvertrag ist unbefristet.

Sowohl Untermieter als auch Hauptmieter streben ein langfristiges Mietverhältnis an. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Hauptmieters wegen Eigenbedarf ist ausgeschlossen. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften sowie vertraglichen Absprachen.

Eine Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der Schriftform. Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung. Setzt der Untermieter den Gebrauch der Mietsache nach Kündigung fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB

# Untermietvertrag

findet insoweit keine Anwendung.

## §5 Mietkaution

Es wird eine Mietkaution in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro (\_\_\_ Monatsmieten) an den Hauptmieter als Sicherheit gezahlt. Der Hauptmieter verpflichtet sich die Kautions unabhängig vom Eigenkapital beziehungsweise dem Firmenkapital anzulegen.

## §6 Zustand der Mieträume

Dem Untermieter ist der Gebrauch des Mietobjekts im Zustand wie bei Übergabe (siehe dazu separates Protokoll im Anhang) genehmigt. Die im Protokoll aufgeführten Mängel werden durch den Untermieter als vertragsgemäß akzeptiert.

## §7 Schönheitsreparaturen

Während der Dauer des Mietverhältnisses erklärt sich der Mieter bereit entstehende Kosten für bestimmte Schönheitsreparaturen zu tragen. Diese umfassen insbesondere das Anstreichen und/oder Tapezieren der Wände, Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen. Im Allgemeinen werden Renovierungen nach folgendem Zeitablauf fällig. Diese Intervalle / Fristen sind jedoch nicht als statisch anzusehen und dienen der Orientierung:

Reparaturen sind wie folgt durchzuführen

- Küche, Bad/Dusche: alle \_\_\_ Jahre (in der Regel 4)
- Wohn-/ Schlafräume, Fluren, Dielen und Toiletten alle \_\_\_ Jahre (in der Regel 6)
- sonstigen Nebenräume alle \_\_\_ Jahre. (in der Regel 8)

Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ nach §243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später.

## §8 Instandhaltung

Der Untermieter verpflichtet sich das Mietobjekt sowie gemeinschaftliche Einrichtungen pflegend zu behandeln. Schäden am Haus und den Mieträumen sind dem Hauptmieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Untermieter.

Der Untermieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

Der Untermieter haftet dem Hauptmieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

Hat der Untermieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Hauptmieter anzuzeigen. Der Untermieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Hauptmieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des

# Untermietvertrag

Untermieters vornehmen lassen. Der Untermieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorliegen hat.

## **§9 Benutzung der Mietsache**

Der Untermieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Hauptmieters benutzen. Eine Zustimmung des Hauptmieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Untermieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Hauptmieters bedarf.

Die Haltung von Kleintieren ist dem Untermieter ohne Zustimmung des Hauptmieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist. Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer als Tiere bedarf der Zustimmung des Hauptmieters.

## **§10 Kleine Reparaturen**

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Untermieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall 120,- EUR, maximal 350,- EUR zzgl. MwSt. im Jahr, aber nicht mehr als 8% der Jahresmiete (Kalt).

## **§11 Betreten des Mietobjekts durch den Hauptmieter**

Der Hauptmieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur –bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

## **§12 Hausordnung**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die bei Abschluss des Mietvertrages dem Untermieter übergebene Hausordnung (Anlage 2) zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags wird.

# Untermietvertrag

## **§13 Ende des Mietverhältnisses**

Der Untermieter hat dem Hauptmieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Untermieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen.

Der Untermieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Hauptmieter bei der Übergabe auszuhandigen.

Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Hauptmieters vom Untermieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Falls der Untermieter bereits die in diesem Vertrage vereinbarten Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Hauptmieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Untermieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt. Falls die Schönheitsreparaturen vom Untermieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und dem Untermieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Untermieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

## **§16 Schriftform/Salvatorische Klausel**

Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

Anlagen

- ▲ Hausordnung
- ▲ Übergabeprotokoll

---

Datum, Ort (Hauptmieter)

---

Datum, Ort (Untermieter)