Untermietvertrag über Wohnraum

§ 1 Vertragsparteien

Zwischen

[Name des Hauptmieters: _____], geboren am [Geburtsdatum des Hauptmieters: _____], wohnhaft [Anschrift der Wohnung mit Lage: _____], erreichbar unter [Telefon und E-Mail des Hauptmieters: _____]
– im Folgenden „Hauptmieter“ –

und

[Name des Untermieters: _____], geboren am [Geburtsdatum des Untermieters: _____], bisher wohnhaft [Bisherige Anschrift des Untermieters: _____], erreichbar unter [Telefon und E-Mail des Untermieters: _____]
– im Folgenden „Untermieter“ –

wird folgender Untermietvertrag geschlossen. Hauptmieter und Untermieter heißen zusammen auch „Parteien“.

(1) Der Hauptmieter vermietet als Untervermieter im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Vertragspartner des Untermieters ist allein der Hauptmieter. Zwischen dem Untermieter und dem Vermieter der Wohnung (im Folgenden „Hauptvermieter“) entsteht durch diesen Vertrag kein Mietverhältnis.

(2) Der Hauptmieter ist verpflichtet, dem Untermieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, sie ihm in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Untermieter ist verpflichtet, die vereinbarte Miete zu zahlen, die Mietsache nur vertragsgemäß zu gebrauchen und sie nach dem Ende des Mietverhältnisses zurückzugeben.

(3) Mieten mehrere Personen gemeinsam als Untermieter, haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Sie bevollmächtigen sich gegenseitig, Erklärungen des Hauptmieters, die das Mietverhältnis betreffen, mit Wirkung für alle entgegenzunehmen. Diese Vollmacht kann aus wichtigem Grund widerrufen werden; der Widerruf ist dem Hauptmieter in Textform mitzuteilen. Eigene Erklärungen der Untermieter, insbesondere eine Kündigung, müssen von allen Untermietern abgegeben werden.

(4) Die Parteien versichern, dass die oben angegebenen Personalien zutreffen. Der Untermieter weist dem Hauptmieter vor der Übergabe auf Verlangen seine Identität durch ein amtliches Ausweisdokument nach; eine Kopie des Ausweises wird nicht angefertigt.

§ 2 Hauptmietverhältnis und Erlaubnis des Hauptvermieters

(1) Der Hauptmieter hat die Wohnung **[Anschrift der Wohnung mit Lage: _____]** ([Beschreibung der Wohnung: _____], rund [Wohnfläche der Wohnung: _____] Wohnfläche) mit Mietvertrag vom [Datum des Hauptmietvertrags: _____] von **[Name des Hauptvermieters: _____]**, [Anschrift des Hauptvermieters: _____], gemietet (im Folgenden „Hauptmietvertrag“). Eigentümer der Wohnung ist [Name des Eigentümers: _____], [Anschrift des Eigentümers: _____].

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

(2) Der Hauptmieter ist ohne die Erlaubnis des Hauptvermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Wohnung einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Hauptvermieter hat die Untervermietung am **[Datum der Erlaubnis: _____]** in folgendem Umfang erlaubt: [Umfang der Erlaubnis: _____]. Eine Kopie der Erlaubnis ist diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügt.

(3) Der Hauptmieter versichert, dass die Erlaubnis bei Vertragsschluss besteht, nicht widerrufen ist und die in diesem Vertrag vereinbarte Nutzung durch den Untermieter vollständig deckt. Will der Untermieter das Mietverhältnis in einer Weise ändern, die über die Erlaubnis hinausgeht (etwa durch Aufnahme weiterer Personen nach § 14), holt der Hauptmieter vorher eine erweiterte Erlaubnis ein.

(4) Der Hauptvermieter hat die Erlaubnis (Zutreffendes ankreuzen)
( ) ohne weitere Bedingungen erteilt.
( ) davon abhängig gemacht, dass sich die Hauptmiete um einen Untermietzuschlag von [Untermietzuschlag: _____] monatlich erhöht. Dieser Zuschlag gehört zu den wohnungsbezogenen Kosten des Hauptmieters nach § 6 Abs. 3 und ist in der Miete dieses Vertrags ( ) anteilig ( ) vollständig ( ) nicht berücksichtigt.

(5) Der Hauptmieter verpflichtet sich, das Hauptmietverhältnis während der Dauer dieses Vertrags zu erhalten. Er zahlt insbesondere die Hauptmiete pünktlich, erfüllt seine übrigen Pflichten aus dem Hauptmietvertrag und wird das Hauptmietverhältnis nicht ohne zwingenden Grund kündigen oder einvernehmlich aufheben, bevor er dieses Untermietverhältnis nach den §§ 5, 21 und 22 beenden kann. Ist eine solche Beendigung unvermeidbar, gilt § 23.

(6) Der Hauptmieter hat dem Untermieter vor Vertragsschluss eine Kopie der Hausordnung und der Bestimmungen des Hauptmietvertrags übergeben, die den Gebrauch der Wohnung betreffen (insbesondere Tierhaltung, Ruhezeiten, Reinigungspflichten, Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen). Angaben, die nur das Verhältnis zwischen Hauptmieter und Hauptvermieter betreffen, darf er dabei unkenntlich machen, nicht aber die Höhe der Hauptmiete, soweit § 6 Abs. 3 auf sie Bezug nimmt.

(7) Gibt der Hauptmieter den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig auf, etwa weil er einen Schlüssel und eigene Räume oder Stauflächen nach § 3 Abs. 3 behält, überlässt er dem Untermieter nur einen Teil des Wohnraums. Muss die Erlaubnis später erweitert oder erneuert werden, macht der Hauptmieter gegenüber dem Hauptvermieter seinen Anspruch auf Erlaubnis zur Teiluntervermietung nach § 553 Abs. 1 BGB geltend, soweit dessen Voraussetzungen vorliegen.

§ 3 Mietgegenstand

(1) Vermietet wird zu Wohnzwecken (Zutreffendes ankreuzen)
( ) **ein Zimmer:** [Beschreibung des Zimmers: _____], rund [Fläche des Zimmers: _____] Wohnfläche, zur alleinigen Nutzung durch den Untermieter.
( ) **die gesamte Wohnung** mit Ausnahme der in Absatz 3 genannten Räume, zur alleinigen Nutzung durch den Untermieter während der Abwesenheit des Hauptmieters.

(2) Der Untermieter darf folgende Räume und Flächen der Wohnung gemeinsam mit dem Hauptmieter und den übrigen Bewohnern mitbenutzen: [Mitbenutzte Räume und Flächen: _____]. Keller- oder Abstellfläche: [Keller- oder Abstellfläche: _____]. Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses (etwa Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellplatz, Hof) darf der Untermieter nach der Hausordnung nutzen, soweit der Hauptmietvertrag dies dem Hauptmieter erlaubt.

(3) Folgende Räume und Flächen behält sich der Hauptmieter zur alleinigen Nutzung vor: [Vom

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

Hauptmieter vorbehaltene Räume: _____]. Der Untermieter hat an ihnen kein Gebrauchsrecht. Der Hauptmieter darf sie verschließen und dort eigene Sachen aufbewahren.

(4) Das Zimmer wird (Zutreffendes ankreuzen)
( ) möbliert vermietet. Die Einrichtung, die der Hauptmieter stellt, ergibt sich aus der Inventarliste in Anlage 1.
( ) unmöbliert vermietet. Die mitbenutzten Räume sind mit der in Anlage 1 aufgeführten Einrichtung des Hauptmieters ausgestattet.

(5) Der Untermieter darf die Einrichtung des Hauptmieters nur in der Wohnung und nur bestimmungsgemäß benutzen. Er darf sie ohne Zustimmung des Hauptmieters nicht aus der Wohnung entfernen. Geht ein Einrichtungsgegenstand ohne Verschulden des Untermieters durch Alter oder vertragsgemäßen Gebrauch kaputt, ersetzt oder repariert ihn der Hauptmieter.

(6) Der Untermieter erhält bei der Übergabe folgende Schlüssel: [Übergebene Schlüssel: _____]. Die Schlüssel werden im Übergabeprotokoll (Anlage 1) festgehalten. Weitere Schlüssel darf der Untermieter nur mit Zustimmung des Hauptmieters anfertigen lassen; sie sind am Ende des Mietverhältnisses ohne Entschädigung mit herauszugeben. Den Verlust eines Schlüssels zeigt der Untermieter unverzüglich an. Die Kosten für einen Ersatzschlüssel und, wenn es zur Sicherheit erforderlich ist, für den Austausch eines Schlosses oder einer Schließanlage trägt der Untermieter nur, wenn er den Verlust zu vertreten hat.

§ 4 Art des Untermietverhältnisses und Mieterschutz

(1) Für dieses Untermietverhältnis gelten die allgemeinen Vorschriften über Mietverhältnisse und die besonderen Vorschriften über Mietverhältnisse über Wohnraum (§ 549 Abs. 1 BGB), soweit sich aus Absatz 3 nichts anderes ergibt.

(2) Die Parteien ordnen das Untermietverhältnis wie folgt ein (genau eine Variante ankreuzen):

( ) **Variante A – möbliertes Zimmer in der Wohnung des Hauptmieters.** Das Zimmer ist Teil der vom Hauptmieter selbst bewohnten Wohnung. Der Hauptmieter hat es überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten, und es ist dem Untermieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

( ) **Variante B – Wohnraum in der Wohnung des Hauptmieters.** Das Zimmer ist Teil der vom Hauptmieter selbst bewohnten Wohnung, erfüllt aber nicht alle Voraussetzungen der Variante A, etwa weil es unmöbliert vermietet wird oder weil der Untermieter es dauerhaft mit seiner Familie oder seinem Lebenspartner bewohnt (§ 573a Abs. 2 BGB).

( ) **Variante C – ganze Wohnung oder nicht mitbewohnter Wohnraum.** Der Hauptmieter bewohnt die Wohnung während der Mietzeit nicht selbst oder überlässt dem Untermieter Räume, die nicht Teil seiner selbst bewohnten Wohnung sind.

( ) **Variante D – vorübergehender Gebrauch.** Der Wohnraum wird nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB), und zwar aus folgendem Anlass: [Anlass des vorübergehenden Gebrauchs: _____].

(3) In den Varianten A und D gelten die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g BGB), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561 BGB) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses (unter anderem §§ 573, 573a, 574 bis 575 BGB) nicht (§ 549 Abs. 2 BGB). In Variante B gilt der Mieterschutz für Wohnraum; der Hauptmieter kann jedoch nach § 573a Abs. 2 BGB erleichtert kündigen (§ 21 Abs.

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

3). In Variante C gilt der Mieterschutz für Wohnraum uneingeschränkt.

(4) Den Parteien ist bekannt, dass sich der anwendbare Mieterschutz nach den tatsächlichen Verhältnissen richtet und nicht nach der Bezeichnung in diesem Vertrag. Ändern sich die Verhältnisse während der Mietzeit (zieht etwa der Hauptmieter dauerhaft aus oder nimmt der Untermieter mit Erlaubnis nach § 14 Abs. 2 seine Familie auf), teilen sie sich das unverzüglich in Textform mit und passen die Einordnung an.

§ 5 Mietzeit

(1) Das Untermietverhältnis beginnt am **[Mietbeginn: _____]**. An diesem Tag übergibt der Hauptmieter die Mietsache und die Schlüssel. Kann der Hauptmieter die Mietsache nicht rechtzeitig übergeben, bleiben die gesetzlichen Rechte des Untermieters unberührt.

(2) Das Untermietverhältnis wird geschlossen (genau eine Möglichkeit ankreuzen)

( ) **auf unbestimmte Zeit.** Es kann nach den §§ 21 und 22 gekündigt werden.

( ) **auf bestimmte Zeit bis zum [Mietende bei Befristung: _____] (nur Variante A oder D nach § 4).** Das Mietverhältnis endet mit Ablauf dieses Tages, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Während der festen Mietzeit ist die ordentliche Kündigung ( ) für beide Parteien ausgeschlossen ( ) für beide Parteien nach § 21 zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

( ) **auf bestimmte Zeit bis zum [Mietende bei Befristung: _____] mit Befristungsgrund (Variante B oder C nach § 4).** Der Hauptmieter teilt dem Untermieter bei Vertragsschluss schriftlich mit, dass er die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will (§ 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB), und zwar aus folgendem Grund: [Befristungsgrund: _____]. Fehlt diese schriftliche Mitteilung bei Vertragsschluss, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 Satz 2 BGB).

(3) Bei einer Befristung mit Befristungsgrund kann der Untermieter vom Hauptmieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht (§ 575 Abs. 2 Satz 1 BGB). Die weiteren Rechte des Untermieters nach § 575 Abs. 2 und 3 BGB, insbesondere auf Verlängerung bei verspäteter Mitteilung oder späterem Eintritt des Grundes, bleiben unberührt.

(4) Setzt der Untermieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit; § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Verlängerung muss ausdrücklich vereinbart werden. Die Rechte des Hauptmieters nach § 24 Abs. 3 bleiben unberührt.

(5) Wird das Untermietverhältnis für längere Zeit als ein Jahr geschlossen, bedarf dieser Vertrag der schriftlichen Form; sonst gilt er für unbestimmte Zeit (§ 550 Satz 1 BGB). Die Parteien unterschreiben deshalb dieselbe Urkunde einschließlich der Anlagen und halten spätere Änderungen ebenfalls schriftlich fest.

(6) Die Mietzeit dieses Vertrags ist nicht an die Laufzeit des Hauptmietvertrags gekoppelt. Was gilt, wenn das Hauptmietverhältnis endet, regelt § 23.

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

§ 6 Miete

(1) Die monatliche Miete beträgt:

- Grundmiete für das Zimmer einschließlich der anteiligen Mitbenutzung nach § 3 Abs. 2: [Grundmiete: _____]
- Zuschlag für die Möblierung nach Anlage 1: [Möblierungszuschlag: _____]
- Betriebskosten nach § 7 ( ) als Pauschale ( ) als Vorauszahlung: [Betriebskosten monatlich: _____]
- **Gesamtmiete monatlich: [Gesamtmiete monatlich: _____]**

(2) Der Möblierungszuschlag ist das Entgelt für die Überlassung der in Anlage 1 aufgeführten Einrichtung des Hauptmieters. Er wird getrennt ausgewiesen, damit nachvollziehbar bleibt, welcher Teil der Miete auf den Wohnraum und welcher auf die Möblierung entfällt. Der Hauptmieter erläutert dem Untermieter auf Verlangen, wie er den Zuschlag berechnet hat.

(3) **Kostenerklärung des Hauptmieters.** Der Hauptmieter erklärt, dass seine eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen für die gesamte Wohnung monatlich [Wohnkosten des Hauptmieters monatlich: _____] betragen (Hauptmiete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und eines etwaigen Untermietzuschlags sowie Kosten für Heizung, Strom, Internet und Rundfunkbeitrag, soweit er sie selbst trägt). Die Miete nach Absatz 1 entspricht dem Anteil des Untermieters an diesen Aufwendungen zuzüglich des Möblierungszuschlags, berechnet wie folgt: [Berechnung des Kostenanteils: _____]. Die Parteien legen die Miete so fest, dass der Hauptmieter durch die Untervermietung keinen Gewinn erzielt, der über die Deckung seiner eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgeht (vgl. BGH, Urteil vom 28. Januar 2026 – VIII ZR 228/23). Der Hauptmieter legt dem Untermieter auf Verlangen die Belege vor, auf denen diese Berechnung beruht.

(4) **Mietpreisbremse.** Der Hauptmieter erklärt, dass die Wohnung nach seiner Kenntnis
( ) in einem Gebiet liegt, das durch Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt ist.
( ) nicht in einem solchen Gebiet liegt.
Liegt die Wohnung in einem solchen Gebiet und greift keine Ausnahme nach § 549 Abs. 2 BGB (Variante A oder D nach § 4), darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB).
( ) Die Miete übersteigt die Grenze des § 556d Abs. 1 BGB. Der Hauptmieter hat dem Untermieter vor Abgabe seiner Vertragserklärung in Textform mitgeteilt, worauf er sich beruft: ( ) Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB in Höhe von [Höhe der Vormiete: _____] ( ) Modernisierung in den letzten drei Jahren nach § 556e Abs. 2 BGB ( ) erstmalige Nutzung und Vermietung der Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 (§ 556f Satz 1 BGB) (§ 556g Abs. 1a BGB).
Der Untermieter kann eine danach nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen diese Vorschriften gerügt hat (§ 556g Abs. 2 Satz 1 BGB). Dieser Vertrag schränkt diese Rechte nicht ein.

(5) Beginnt oder endet das Mietverhältnis im Laufe eines Monats, ist für diesen Monat die Miete anteilig nach Kalendertagen zu zahlen.

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

§ 7 Betriebskosten, Heizung, Strom, Internet und Rundfunk

(1) Betriebskosten trägt der Untermieter nur, soweit dieser Paragraph es bestimmt (§ 556 Abs. 2 BGB). Die Parteien vereinbaren (genau eine Möglichkeit ankreuzen)

( ) **eine Betriebskostenpauschale.** Mit dem Betrag nach § 6 Abs. 1 sind der Anteil des Untermieters an allen Betriebskosten der Wohnung im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung sowie folgende Leistungen abgegolten: [In der Pauschale enthaltene Leistungen: _____]. Über die Pauschale wird nicht abgerechnet; Nachforderungen und Rückzahlungen sind ausgeschlossen. Eine Erhöhung der Pauschale bedarf einer Vereinbarung nach § 9. In den Varianten B und C nach § 4 setzt der Hauptmieter die Pauschale vom Zeitpunkt einer Ermäßigung der Betriebskosten an entsprechend herab und teilt dem Untermieter die Ermäßigung unverzüglich mit (§ 560 Abs. 3 BGB). Soweit die Heizkostenverordnung auf dieses Untermietverhältnis anzuwenden ist (der Hauptmieter steht als Untervermieter dem Gebäudeeigentümer gleich, § 1 Abs. 2 Nr. 1 HeizkostenV), gehen ihre Vorschriften dieser Pauschale vor (§ 2 HeizkostenV); die Kosten für Heizung und Warmwasser sind dann nicht Teil der Pauschale, sondern werden nach § 7 Abs. 3 Satz 2 verbrauchsabhängig abgerechnet.

( ) **eine Betriebskostenvorauszahlung mit jährlicher Abrechnung.** Der Untermieter zahlt mit dem Betrag nach § 6 Abs. 1 eine angemessene monatliche Vorauszahlung auf seinen Anteil an den Betriebskosten, die der Hauptvermieter dem Hauptmieter nach dem Hauptmietvertrag in Rechnung stellt, sowie auf folgende Verbrauchskosten der Wohnung: [Verbrauchskosten mit Vorauszahlung: _____].

(2) Betriebskosten im Sinne dieses Vertrags sind die Kosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung, soweit sie auf die Wohnung entfallen, insbesondere die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (namentlich die Grundsteuer), die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, des Hauswarts und der Einrichtungen für die Wäschepflege.

(3) Bei einer Vorauszahlung wird der Anteil des Untermieters nach folgendem Umlageschlüssel ermittelt: [Umlageschlüssel: _____]. Heiz- und Warmwasserkosten werden, soweit die Heizkostenverordnung auf die Wohnung anzuwenden ist, nach deren Vorgaben verbrauchsabhängig umgelegt.

(4) Über die Vorauszahlungen rechnet der Hauptmieter jährlich für den Abrechnungszeitraum [Abrechnungszeitraum: _____] ab; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Er stützt die Abrechnung auf die Abrechnung des Hauptvermieters und seine eigenen Belege. Die Abrechnung ist dem Untermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Nachforderung des Hauptmieters ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 1 bis 3 BGB).

(5) Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Untermieter dem Hauptmieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB). Ein Guthaben zahlt der Hauptmieter innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Abrechnung aus; eine Nachzahlung ist innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Abrechnung fällig.

(6) Der Untermieter darf die Abrechnung des Hauptvermieters, die Verbrauchsabrechnungen der Versorger und die übrigen Belege, auf denen die Abrechnung beruht, beim Hauptmieter einsehen.

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

Auf Verlangen erhält er Kopien oder Scans gegen Erstattung angemessener Kosten.

(7) **Strom.** Der Haushaltsstrom ist (Zutreffendes ankreuzen) ( ) in der Pauschale enthalten ( ) Teil der Vorauszahlung und wird nach Absatz 3 abgerechnet ( ) vom Untermieter über einen eigenen Zähler und Vertrag selbst zu tragen.

(8) **Internet.** Der Hauptmieter stellt dem Untermieter den Internetzugang der Wohnung (WLAN) zur Mitbenutzung zur Verfügung. Störungen teilt der Untermieter dem Hauptmieter mit; der Hauptmieter wirkt beim Anbieter unverzüglich auf ihre Beseitigung hin. Für die Nutzung gilt § 13 Abs. 7.

(9) **Rundfunkbeitrag.** Der Hauptmieter ist für die Wohnung beim Beitragsservice angemeldet und teilt dem Untermieter auf Verlangen die Beitragsnummer mit. Der Anteil des Untermieters am Rundfunkbeitrag ist ( ) in der Pauschale enthalten ( ) nicht umgelegt.

§ 8 Zahlung, Fälligkeit, Verzug und Aufrechnung

(1) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen (§ 556b Abs. 1 BGB), und zwar auf folgendes Konto des Hauptmieters: [Bankverbindung des Hauptmieters: _____]. Für die Rechtzeitigkeit genügt es, dass der Untermieter den Überweisungsauftrag bis zum dritten Werktag erteilt und sein Konto gedeckt ist.

(2) ( ) Der Untermieter erteilt dem Hauptmieter für die Miete ein gesondertes SEPA-Lastschriftmandat. Der Hauptmieter zieht die Miete frühestens am ersten Werktag eines Monats ein und kündigt jeden abweichenden Betrag (etwa eine Nachzahlung) mindestens fünf Tage vorher in Textform an.

(3) Barzahlungen sind nur gegen eine schriftliche Quittung zulässig, die Betrag, Zeitraum und Datum nennt.

(4) Kommt der Untermieter mit der Zahlung in Verzug, schuldet er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe und den Ersatz eines darüber hinaus nachgewiesenen Verzugsschadens. Weitere Folgen eines Zahlungsverzugs regelt § 22.

(5) Zahlungen werden auf die älteste fällige Forderung angerechnet, soweit der Untermieter bei der Zahlung nichts anderes bestimmt.

(6) Gegen die Miete kann der Untermieter mit Forderungen aufrechnen, die unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Mit einer Forderung aus den §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete darf er stets aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Hauptmieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat (§ 556b Abs. 2 Satz 1 BGB). Das Recht zur Minderung nach § 12 und ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Mangels bleiben unberührt.

§ 9 Mietänderungen

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren. Künftige Änderungen der Miethöhe können sie als Staffelmiete nach § 557a BGB oder als Indexmiete nach § 557b BGB vereinbaren. Im Übrigen kann der Hauptmieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 BGB verlangen (§ 557 Abs. 1 bis 3 BGB), soweit diese Vorschriften auf das Mietverhältnis anwendbar sind.

(2) In den Varianten A und D nach § 4 gelten die §§ 557 bis 561 BGB nicht (§ 549 Abs. 2 BGB). Dort ändert sich die Miete nur durch eine Vereinbarung der Parteien oder durch eine Staffel nach Absatz 4.

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

(3) Erhöht der Hauptvermieter die Hauptmiete wirksam oder verlangt er nachträglich einen Untermietzuschlag, gibt der Hauptmieter dies nicht automatisch weiter. Er kann eine Anpassung nur im Rahmen der Absätze 1, 2 und 4 verlangen. Auch nach einer Anpassung darf die Miete die Grenze nach § 6 Abs. 3 nicht überschreiten.

(4) ( ) **Staffelmiete.** Die Parteien vereinbaren eine Staffelmiete. Die Grundmiete (ohne Möblierungszuschlag und Betriebskosten) beträgt ab dem [Beginn der ersten Staffel: _____] [Grundmiete der ersten Staffel: _____] und ab dem [Beginn der zweiten Staffel: _____] [Grundmiete der zweiten Staffel: _____] monatlich. Jede Staffel bleibt mindestens ein Jahr unverändert (§ 557a Abs. 1 und 2 Satz 1 BGB). Die Staffelmiete gilt nur, wenn dieser Vertrag schriftlich geschlossen wird.

(5) Bei einer Betriebskostenvorauszahlung kann jede Partei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen; die angepasste Vorauszahlung gilt ab dem übernächsten Monat nach Zugang der Erklärung. Eine Pauschale erhöht sich nur durch Vereinbarung; ihre Herabsetzung nach § 7 Abs. 1 bleibt unberührt.

§ 10 Kaution

(1) Der Untermieter leistet dem Hauptmieter zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Mietverhältnis eine Kaution von **[Kaution: _____]**. Die Kaution darf höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen (§ 551 Abs. 1 BGB).

(2) Die Kaution wird geleistet als (Zutreffendes ankreuzen)
( ) Barkaution durch Überweisung auf das Konto nach § 8 Abs. 1.
( ) Sparbuch eines Kreditinstituts auf den Namen des Untermieters, das an den Hauptmieter verpfändet wird.
( ) selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts mit Sitz in der Europäischen Union.

(3) Ist eine Geldsumme als Kaution bereitzustellen, ist der Untermieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren Teilzahlungen zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen (§ 551 Abs. 2 BGB). Der Hauptmieter darf die Übergabe der Schlüssel nicht von der Zahlung der ganzen Kaution abhängig machen.

(4) Der Hauptmieter legt eine Barkaution 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 Sicherheit (§ 551 Abs. 3 BGB). Der Hauptmieter nennt dem Untermieter auf Verlangen das Kreditinstitut und das Konto, auf dem die Kaution angelegt ist.

(5) Während des Mietverhältnisses darf der Hauptmieter die Kaution nur für Forderungen in Anspruch nehmen, die unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Nimmt er sie in Anspruch, teilt er dies in Textform mit; der Untermieter füllt die Kaution innerhalb eines Monats wieder auf. Der Untermieter darf die Kaution nicht mit laufenden Mieten verrechnen („abwohnen“).

(6) Nach dem Ende des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Mietsache rechnet der Hauptmieter innerhalb angemessener Frist in Textform über die Kaution ab und zahlt das Guthaben einschließlich der Zinsen aus. Steht eine Betriebskostenabrechnung noch aus und ist eine Nachzahlung zu erwarten, darf er einen angemessenen Teil der Kaution bis zur Abrechnung zurückbehalten; über diesen Teil rechnet er unverzüglich nach Zugang der Abrechnung des Hauptvermieters ab.

(7) Ist der Untermieter mit der Kaution in Höhe eines Betrags im Verzug, der der zweifachen

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

Monatsmiete entspricht, kann der Hauptmieter das Mietverhältnis ohne vorherige Abmahnung fristlos kündigen (§ 569 Abs. 2a BGB); Betriebskostenpauschalen und -vorauszahlungen bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete außer Betracht.

(8) Die Kaution des Untermieters ist von einer Kaution zu unterscheiden, die der Hauptmieter dem Hauptvermieter geleistet hat. Aus dieser Kaution kann der Untermieter keine Rechte herleiten.

§ 11 Übergabe, Zustand und Inventar

(1) Die Parteien besichtigen die Mietsache bei der Übergabe gemeinsam und halten ihren Zustand in einem Übergabeprotokoll fest (Anlage 1). Das Protokoll enthält insbesondere den Zustand des Zimmers und der mitbenutzten Räume, die Einrichtung mit ihrem Zustand, vorhandene Mängel und Schäden, die Zählerstände und die übergebenen Schlüssel. Beide Parteien unterschreiben das Protokoll; jede Partei erhält eine Ausfertigung. Fotos können beigefügt werden.

(2) Der Hauptmieter übergibt die Mietsache gereinigt und in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand.

(3) Mängel, deren Beseitigung der Hauptmieter im Protokoll zusagt, beseitigt er unverzüglich; insoweit behält sich der Untermieter seine Rechte ausdrücklich vor. Mängel, die bei der Übergabe nicht erkennbar waren, zeigt der Untermieter nach § 12 Abs. 1 an, sobald sie sich zeigen.

(4) Die Zählerstände (Strom, Wasser, Heizung, soweit getrennt erfasst) dienen als Grundlage für die Abrechnung nach § 7. Ohne getrennte Erfassung gilt der Umlageschlüssel nach § 7 Abs. 3.

(5) Ändert sich die Einrichtung während der Mietzeit (etwa weil der Hauptmieter einen Gegenstand ersetzt oder der Untermieter eigene Möbel einbringt und Gegenstände des Hauptmieters eingelagert werden), halten die Parteien die Änderung in Textform als Nachtrag zu Anlage 1 fest.

§ 12 Mängel, Mängelanzeige und Minderung

(1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, hat der Untermieter dies dem Hauptmieter unverzüglich anzuzeigen (§ 536c Abs. 1 Satz 1 BGB). Unterlässt er die Anzeige, ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet und kann insoweit weder die Miete mindern noch Schadensersatz verlangen, als der Hauptmieter infolge der fehlenden Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte.

(2) Mängel in seinem Verantwortungsbereich beseitigt der Hauptmieter innerhalb angemessener Frist. Mängel, deren Beseitigung dem Hauptvermieter obliegt (etwa am Gebäude, an Leitungen, Fenstern oder der Heizungsanlage), zeigt der Hauptmieter dem Hauptvermieter unverzüglich an und verfolgt seine Rechte aus dem Hauptmietvertrag mit Nachdruck. Der Untermieter unterstützt ihn dabei, insbesondere durch Zutritt nach § 17.

(3) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Untermieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Untermieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht (§ 536 Abs. 1 BGB). Das gilt entsprechend, wenn dem Untermieter der vertragsgemäße Gebrauch durch das Recht eines Dritten, etwa des Hauptvermieters, ganz oder zum Teil entzogen wird (§ 536 Abs. 3 BGB).

(4) Ist ein Mangel bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht er später wegen eines Umstands, den

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

der Hauptmieter zu vertreten hat, oder kommt der Hauptmieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, kann der Untermieter unbeschadet seines Minderungsrechts Schadensersatz verlangen (§ 536a Abs. 1 BGB). Das Recht des Untermieters, einen Mangel unter den Voraussetzungen des § 536a Abs. 2 BGB selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen, bleibt unberührt.

(5) Keine Bestimmung dieses Vertrags schränkt das Recht des Untermieters zur Minderung ein. Eine zum Nachteil des Untermieters abweichende Vereinbarung wäre unwirksam (§ 536 Abs. 4 BGB).

(6) In dringenden Fällen (etwa bei einem Wasserrohrbruch, Heizungsausfall im Winter oder Gasgeruch) ergreift der Untermieter die zumutbaren Sofortmaßnahmen zur Abwendung weiterer Schäden und benachrichtigt den Hauptmieter oder, wenn dieser nicht erreichbar ist, die Kontaktperson nach § 27 Abs. 4 und die Hausverwaltung oder den Hauptvermieter.

§ 13 Nutzung, Sorgfalt und Hausordnung

(1) Der Untermieter darf die Mietsache nur zu Wohnzwecken für sich und die nach § 14 zugelassenen Personen nutzen.

(2) Der Untermieter behandelt das Zimmer, die Einrichtung, die mitbenutzten Räume und die Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses pfleglich. Er lüftet und heizt sein Zimmer ausreichend, um Feuchtigkeitsschäden, Schimmel und Frostschäden zu vermeiden, schließt bei Unwetter und Frost Fenster und Türen und hält Abflüsse frei. Abfälle trennt er nach den örtlichen Vorgaben und entsorgt sie in den dafür bestimmten Behältern.

(3) Der Untermieter beachtet die Hausordnung und die Pflichten aus dem Hauptmietvertrag, die den Gebrauch der Wohnung betreffen und ihm nach § 2 Abs. 6 übergeben wurden. Der Hauptmieter hat gegenüber dem Hauptvermieter ein Verschulden des Untermieters beim Gebrauch zu vertreten, auch wenn die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt ist (§ 540 Abs. 2 BGB); ein Verstoß des Untermieters gegen diese Pflichten kann deshalb das Hauptmietverhältnis gefährden.

(4) Die Ruhezeiten der Hausordnung und nach § 16 Abs. 4 sind einzuhalten. Musik, Fernsehen und andere Geräusche hält der Untermieter auf Zimmerlautstärke.

(5) Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Untermieter nicht zu vertreten (§ 538 BGB).

(6) Setzt der Untermieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Hauptmieters fort, kann dieser auf Unterlassung klagen (§ 541 BGB). Das Recht zur Kündigung nach den §§ 21 und 22 bleibt unberührt.

(7) Den Internetzugang der Wohnung nutzt der Untermieter nur im Rahmen der Gesetze. Er darf insbesondere keine urheberrechtlich geschützten Werke unerlaubt über Tauschbörsen anbieten oder herunterladen. Verletzt der Untermieter schuldhaft diese Pflicht, stellt er den Hauptmieter von Ansprüchen Dritter und den angemessenen Kosten der Rechtsverteidigung frei, die daraus entstehen.

(8) Fahrräder, Kinderwagen und andere Gegenstände stellt der Untermieter nur an den Stellen ab, die die Hausordnung dafür vorsieht. Fluchtwege und das Treppenhaus hält er frei.

§ 14 Besuch, weitere Personen und Weitervermietung

(1) Der Untermieter darf Besuch empfangen, auch über Nacht. Er nimmt dabei Rücksicht auf den Hauptmieter und die übrigen Bewohner. Soll ein Besuch länger als [Besuchsdauer ohne Absprache: _____] am Stück in der Wohnung übernachten, stimmt der Untermieter dies vorher in

Textform mit dem Hauptmieter ab, da die Wohnung gemeinsam genutzt wird.

(2) Will der Untermieter weitere Personen dauerhaft in die Mietsache aufnehmen (etwa seinen Lebenspartner oder Familienangehörige), bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Hauptmieters in Textform. Der Hauptmieter holt, soweit erforderlich, die Erlaubnis des Hauptvermieters nach § 2 Abs. 3 ein. Er kann die Zustimmung verweigern, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder der Hauptvermieter die Erlaubnis verweigert. Die Aufnahme kann die Einordnung nach § 4 ändern.

(3) Der Untermieter darf die Mietsache weder ganz noch teilweise einem Dritten zum Gebrauch überlassen, insbesondere nicht weitervermieten, weder entgeltlich noch unentgeltlich und auch nicht kurzzeitig über Online-Plattformen oder als Ferienunterkunft. Der Hauptmieter selbst darf eine solche Überlassung ohne Erlaubnis des Hauptvermieters nicht gestatten (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB).

(4) Überlässt der Untermieter die Mietsache unbefugt einem Dritten und verletzt er dadurch die Rechte des Hauptmieters in erheblichem Maße, liegt ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vor (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB). Das Verfahren richtet sich nach § 22.

§ 15 Tierhaltung, Rauchen und gewerbliche Nutzung

(1) **Tierhaltung.** Kleintiere, die üblicherweise in Käfigen, Terrarien oder Aquarien gehalten werden (etwa Zierfische, Hamster oder Wellensittiche), darf der Untermieter in üblicher Zahl halten, solange von ihnen keine Belästigung oder Gefahr für die Wohnung oder die übrigen Bewohner ausgeht. Andere Tiere, insbesondere Hunde und Katzen, darf er nur mit vorheriger Zustimmung des Hauptmieters in Textform halten. Der Hauptmieter entscheidet nach Abwägung der Interessen aller Bewohner (etwa Allergien) und der Vorgaben des Hauptmietvertrags; er holt, soweit erforderlich, die Zustimmung des Hauptvermieters ein. Eine erteilte Zustimmung kann aus wichtigem Grund, etwa wegen wiederholter Belästigung, widerrufen werden. Bereits erlaubt ist: [Bereits erlaubte Tiere: _____].

(2) **Rauchen.** Die Parteien vereinbaren (Zutreffendes ankreuzen)
( ) In der gesamten Wohnung einschließlich des Zimmers wird nicht geraucht; auf dem Balkon ist Rauchen gestattet, soweit die Hausordnung es zulässt.
( ) Rauchen ist nur im Zimmer des Untermieters bei ausreichender Lüftung gestattet, in den mitbenutzten Räumen nicht.
( ) Rauchen ist ohne besondere Einschränkung gestattet.
Schäden, die über die vertragsgemäße Abnutzung hinausgehen, hat der Untermieter nach den gesetzlichen Vorschriften zu ersetzen. Für E-Zigaretten und Wasserpfeifen gilt dasselbe wie für Zigaretten.

(3) **Gewerbliche Nutzung.** Eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung der Mietsache mit Publikumsverkehr, Warenlager oder Angestellten ist nicht gestattet. Erlaubt sind Tätigkeiten, die nach außen nicht in Erscheinung treten, etwa Büroarbeit am Computer, Arbeit im Homeoffice oder Studium. Die Anschrift der Wohnung darf der Untermieter nur mit Zustimmung des Hauptmieters als Geschäftsanschrift oder Sitz eines Unternehmens angeben.

(4) **Gefährliche Stoffe und offenes Feuer.** Der Untermieter lagert brennbare oder gefährliche Stoffe nur in haushaltsüblichen Mengen. Kerzen und andere offene Flammen lässt er nicht unbeaufsichtigt.

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

§ 16 Gemeinsames Wohnen

(1) Die Parteien nehmen im Zusammenleben gegenseitig Rücksicht und achten die Privatsphäre des anderen. Der Hauptmieter betritt das Zimmer des Untermieters nur mit dessen Zustimmung oder nach § 17.

(2) **Reinigung.** Der Untermieter reinigt sein Zimmer regelmäßig. Die mitbenutzten Räume reinigen die Bewohner nach folgendem Plan: [Reinigungsplan: _____]. Obliegt dem Hauptmieter nach dem Hauptmietvertrag oder der Hausordnung die Reinigung von Treppenhaus, Gehweg oder Gemeinschaftsflächen, beteiligt sich der Untermieter nach diesem Plan daran.

(3) **Gemeinschaftsräume und Vorräte.** Küche und Bad werden nach jeder Benutzung in sauberem Zustand hinterlassen. Dem Untermieter stehen in der Küche ein eigenes Fach im Kühlschrank und eigener Stauraum zu. Lebensmittel und persönliche Vorräte gehören dem, der sie gekauft hat, soweit nichts anderes abgesprochen ist. Gemeinsames Verbrauchsmaterial (etwa Toilettenpapier, Spül- und Reinigungsmittel) wird (Zutreffendes ankreuzen) ( ) aus einer gemeinsamen Haushaltskasse bezahlt, in die jeder Bewohner monatlich [Beitrag zur Haushaltskasse: _____] einzahlt ( ) abwechselnd von den Bewohnern besorgt.

(4) **Ruhezeiten.** Ruhezeiten in der Wohnung sind: [Ruhezeiten: _____]. Die Ruhezeiten der Hausordnung gelten daneben.

(5) **Zimmerschlüssel.** Der Untermieter darf sein Zimmer abschließen. Der Hauptmieter ( ) erhält ( ) erhält nicht einen Zweitschlüssel für das Zimmer; einen Zweitschlüssel darf er nur in den Fällen des § 17 Abs. 3 benutzen.

(6) **Konflikte.** Probleme im Zusammenleben sprechen die Parteien frühzeitig an und suchen zuerst eine gütliche Lösung. Stört eine Partei den Hausfrieden nachhaltig, sodass der anderen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, liegt ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vor (§ 569 Abs. 2 BGB); das Verfahren richtet sich nach § 22.

§ 17 Erhaltungsmaßnahmen und Betreten des Zimmers

(1) Der Untermieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen), gleich ob der Hauptmieter oder der Hauptvermieter sie veranlasst. Erhaltungsmaßnahmen sind dem Untermieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich (§ 555a Abs. 1 und 2 BGB). Für Modernisierungsmaßnahmen gelten die §§ 555b ff. BGB.

(2) Der Hauptmieter, der Hauptvermieter und von ihnen Beauftragte (etwa Handwerker, Ableser oder Sachverständige) dürfen das Zimmer des Untermieters aus einem konkreten Anlass betreten, insbesondere um Mängel festzustellen, Zähler abzulesen, Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen oder nach einer Kündigung die Mietsache Nachmietern zu zeigen. Der Besuch ist mindestens [Ankündigungsfrist für das Betreten: _____] vorher anzukündigen und findet werktags zwischen 8 und 20 Uhr statt, soweit nichts anderes vereinbart wird. Der Untermieter darf verlangen, beim Betreten anwesend zu sein oder eine Person seines Vertrauens zu beauftragen.

(3) Bei Gefahr im Verzug (etwa Wasserrohrbruch, Brand oder Gasgeruch) darf der Hauptmieter oder der Hauptvermieter das Zimmer ohne vorherige Ankündigung betreten, wenn der Untermieter nicht rechtzeitig erreichbar ist. Der Untermieter wird unverzüglich danach informiert.

(4) Ist der Untermieter länger als zwei Wochen abwesend, teilt er dies dem Hauptmieter vorher mit

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

und stellt sicher, dass das Zimmer in den Fällen des Absatzes 3 zugänglich ist.

(5) Die Rechte des Untermieters nach § 12, insbesondere das Recht zur Minderung während einer Erhaltungsmaßnahme, bleiben unberührt.

§ 18 Bauliche Veränderungen, Einrichtungen und Wegnahmerecht

(1) Bauliche Veränderungen der Mietsache, insbesondere Eingriffe in Wände, Böden, Leitungen, Türen und Fenster, sowie das Anbringen fest verbundener Einbauten bedürfen der vorherigen Zustimmung des Hauptmieters in Textform und, soweit der Hauptmietvertrag dies verlangt, der Zustimmung des Hauptvermieters. Der Hauptmieter kann seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Untermieter den ursprünglichen Zustand am Ende des Mietverhältnisses wiederherstellt.

(2) Maßnahmen im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs, etwa das Anbringen von Bildern, Regalen und Lampen mit Dübeln in üblicher Zahl, sind ohne Zustimmung erlaubt.

(3) Der Untermieter ist berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er die Mietsache versehen hat (§ 539 Abs. 2 BGB). Dieser Vertrag schließt das Wegnahmerecht nicht aus; eine Vereinbarung, durch die es ausgeschlossen wird, wäre nur mit einem angemessenen Ausgleich wirksam (§ 552 Abs. 2 BGB). Der Hauptmieter kann die Wegnahme durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Untermieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme (§ 552 Abs. 1 BGB).

(4) Veränderungen, die der Untermieter vorgenommen hat, beseitigt er bis zum Ende des Mietverhältnisses und stellt den ursprünglichen Zustand wieder her, soweit der Hauptmieter nicht in Textform darauf verzichtet.

(5) Ersatz von Aufwendungen auf die Mietsache kann der Untermieter nur nach den gesetzlichen Vorschriften verlangen.

§ 19 Reinigung, Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen

(1) **Reinigung.** Der Untermieter hält sein Zimmer und die von ihm genutzte Einrichtung sauber. Für die mitbenutzten Räume gilt § 16 Abs. 2.

(2) **Schönheitsreparaturen.** Schönheitsreparaturen (etwa das Streichen von Wänden, Decken, Heizkörpern und Innentüren) übernimmt der Hauptmieter. Der Untermieter ist weder während der Mietzeit noch bei seinem Auszug zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Veränderungen oder Verschlechterungen durch den vertragsgemäßen Gebrauch hat er nicht zu vertreten (§ 538 BGB). Für Schäden, die über die vertragsgemäße Abnutzung hinausgehen (etwa durch einen eigenen Anstrich in kräftigen Farben, Brandflecken oder großflächige Verschmutzungen), haftet er nach § 20.

(3) **Kleinreparaturen.** Die Kosten kleiner Instandhaltungen und Reparaturen trägt der Hauptmieter. Der Untermieter trägt solche Kosten nur, wenn er den Schaden zu vertreten hat.

(4) Verbrauchsmaterial, das der Untermieter allein nutzt (etwa Leuchtmittel in seinem Zimmer), ersetzt er auf eigene Kosten.

§ 20 Haftung, Freistellung und Versicherung

(1) Der Untermieter haftet für Schäden an der Mietsache, der Einrichtung, den mitbenutzten Räumen und dem Gebäude, die er schuldhaft verursacht. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die Personen schuldhaft verursachen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten, etwa Besucher oder von ihm beauftragte Handwerker.

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

(2) **Freistellung.** Der Hauptmieter hat gegenüber dem Hauptvermieter ein dem Untermieter bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Hauptvermieter die Erlaubnis erteilt hat (§ 540 Abs. 2 BGB). Der Untermieter stellt den Hauptmieter von allen Ansprüchen des Hauptvermieters oder Dritter frei, die auf einer schuldhaften Pflichtverletzung des Untermieters oder der in Absatz 1 Satz 2 genannten Personen beruhen, einschließlich der angemessenen Kosten der Rechtsverteidigung. Der Hauptmieter informiert den Untermieter unverzüglich über solche Ansprüche, gibt ihm Gelegenheit zur Stellungnahme und erkennt sie nicht ohne Abstimmung mit ihm an.

(3) **Haftung des Hauptmieters.** Der Hauptmieter haftet nach den gesetzlichen Vorschriften. Für Schäden an Sachen, die der Untermieter in die Wohnung eingebracht hat, haftet er bei leichter Fahrlässigkeit nur, wenn er eine wesentliche Vertragspflicht verletzt, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht. Diese Beschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, nicht für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit (vgl. § 309 Nr. 7 BGB) und nicht für die Rechte des Untermieters wegen eines Mangels nach § 12.

(4) **Versicherung.** Der Untermieter sorgt selbst für die Versicherung seiner eingebrachten Sachen. Die Parteien vereinbaren (Zutreffendes ankreuzen)
( ) Der Untermieter unterhält für die Dauer des Mietverhältnisses eine private Haftpflichtversicherung, die Schäden an gemieteten Wohnräumen und an der Einrichtung des Hauptmieters einschließt, und weist sie auf Verlangen nach.
( ) Der Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung wird dem Untermieter empfohlen.

§ 21 Ordentliche Kündigung

(1) **Form.** Jede Kündigung bedarf der schriftlichen Form (§ 568 Abs. 1 BGB), also eines Schreibens mit eigenhändiger Unterschrift des Kündigenden. Eine Kündigung per E-Mail, SMS, Messenger, Telefax oder als eingescannte Kopie ist unwirksam. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Zugang beim Empfänger an. Mehrere Untermieter müssen gemeinsam kündigen; eine Kündigung des Hauptmieters richtet sich an alle Untermieter.

(2) **Variante A (möbliertes Zimmer, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB).** Beide Parteien können spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats kündigen (§ 573c Abs. 3 BGB). Der Hauptmieter braucht kein berechtigtes Interesse; die Vorschriften über den Widerspruch nach den §§ 574 bis 574b BGB gelten nicht (§ 549 Abs. 2 BGB).

(3) **Variante B (Wohnraum in der Wohnung des Hauptmieters, § 573a Abs. 2 BGB).** Der Untermieter kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 573c Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Hauptmieter kann
a) mit berechtigtem Interesse nach § 573 BGB kündigen; es gilt die Frist nach § 573c Abs. 1 BGB, die sich für ihn nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung um jeweils drei Monate verlängert, oder
b) ohne berechtigtes Interesse kündigen (§ 573a Abs. 2 BGB); dann verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate (§ 573a Abs. 1 Satz 2 BGB), und im Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf § 573a BGB gestützt wird (§ 573a Abs. 3 BGB).

(4) **Variante C (ganze Wohnung oder nicht mitbewohnter Wohnraum).** Der Untermieter kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Der Hauptmieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB), insbesondere wenn der Untermieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat oder der Hauptmieter die Räume als

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (§ 573 Abs. 2 BGB). Die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Die Gründe sind im Kündigungsschreiben anzugeben (§ 573 Abs. 3 Satz 1 BGB). Die Kündigungsfrist des Hauptmieters verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung um jeweils drei Monate (§ 573c Abs. 1 Satz 2 BGB).

(5) **Variante D (vorübergehender Gebrauch, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB).** Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen oder die ordentliche Kündigung nach § 5 Abs. 2 zugelassen, gilt für beide Parteien (Zutreffendes ankreuzen) ( ) die Frist nach § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB ( ) folgende kürzere Frist: [Kürzere Kündigungsfrist (Variante D): _____] (§ 573c Abs. 2 BGB). Der Hauptmieter braucht kein berechtigtes Interesse (§ 549 Abs. 2 BGB).

(6) Eine Vereinbarung, die für den Untermieter längere Kündigungsfristen als nach § 573c Abs. 1 oder 3 BGB vorsieht, ist unwirksam (§ 573c Abs. 4 BGB). Dieser Vertrag enthält keine solche Vereinbarung.

(7) **Widerspruch des Untermieters.** In den Varianten B und C kann der Untermieter einer Kündigung des Hauptmieters widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Hauptmieters nicht zu rechtfertigen ist (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Widerspruch ist in Textform zu erklären (§ 574b Abs. 1 Satz 1 BGB). Erklärt der Untermieter ihn nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses, kann der Hauptmieter die Fortsetzung ablehnen, es sei denn, er hat nicht rechtzeitig auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs hingewiesen (§ 574b Abs. 2 BGB). Der Hauptmieter soll den Untermieter rechtzeitig, am besten im Kündigungsschreiben, auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs hinweisen (§ 568 Abs. 2 BGB).

(8) Gesetzliche Sonderkündigungsrechte bleiben unberührt.

§ 22 Außerordentliche fristlose Kündigung

(1) Jede Partei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen (§ 543 Abs. 1 BGB). Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

(2) Für den Hauptmieter liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Untermieter
a) die Rechte des Hauptmieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB);
b) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB); der rückständige Teil ist nur dann nicht unerheblich, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt, es sei denn, der Wohnraum ist nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB);
c) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB);
d) den Hausfrieden nachhaltig stört, sodass dem Hauptmieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 569 Abs. 2 BGB);
e) mit der Kaution in Höhe eines Betrags im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht (§ 569 Abs. 2a BGB).

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

(3) Für den Untermieter liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB), wenn die Wohnung so beschaffen ist, dass ihre Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist (§ 569 Abs. 1 BGB), oder wenn der Hauptmieter den Hausfrieden nachhaltig stört (§ 569 Abs. 2 BGB).

(4) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus diesem Vertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig (§ 543 Abs. 3 Satz 1 BGB). Das gilt nicht, wenn eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder wenn der Untermieter mit der Miete im Sinne von Absatz 2 Buchst. b oder c in Verzug ist (§ 543 Abs. 3 Satz 2 BGB). Bei einem Verzug mit der Kaution nach Absatz 2 Buchst. e bedarf es keiner Abhilfefrist oder Abmahnung.

(5) Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form (§ 21 Abs. 1). Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist im Kündigungsschreiben anzugeben (§ 569 Abs. 4 BGB).

(6) Die Vorschriften des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, nach denen eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Zahlung des Rückstands innerhalb der dort bestimmten Frist unwirksam werden kann, bleiben unberührt.

(7) Der Hauptmieter kann aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen nicht außerordentlich fristlos kündigen; eine abweichende Vereinbarung wäre unwirksam (§ 569 Abs. 5 Satz 2 BGB). Neben einer fristlosen Kündigung kann jede Partei hilfsweise ordentlich kündigen, soweit ihr ein ordentliches Kündigungsrecht zusteht.

§ 23 Ende oder Gefährdung des Hauptmietvertrags

(1) **Informationspflichten.** Der Hauptmieter informiert den Untermieter unverzüglich in Textform, wenn das Hauptmietverhältnis von einer Seite gekündigt wird, die Parteien des Hauptmietvertrags über seine Aufhebung verhandeln, der Hauptvermieter die Erlaubnis zur Untervermietung widerruft oder bestreitet, eine Abmahnung ausspricht, die das Untermietverhältnis betrifft, oder auf Räumung klagt. Der Untermieter informiert den Hauptmieter unverzüglich, wenn der Hauptvermieter sich unmittelbar an ihn wendet.

(2) **Keine automatische Beendigung.** Das Untermietverhältnis endet nicht automatisch mit dem Hauptmietverhältnis. Auf eine Vereinbarung, nach der das Untermietverhältnis zum Nachteil des Untermieters auflösend bedingt ist, könnte sich der Hauptmieter nicht berufen (§ 572 Abs. 2 BGB). Endet das Hauptmietverhältnis oder steht sein Ende fest, kündigt der Hauptmieter das Untermietverhältnis zum frühestmöglichen Termin nach den §§ 21 und 22 und den gesetzlichen Vorschriften; er wählt den Termin so, dass dem Untermieter möglichst viel Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung bleibt.

(3) **Herausgabeanspruch des Hauptvermieters.** Nach der Beendigung des Hauptmietverhältnisses kann der Hauptvermieter die Mietsache auch unmittelbar vom Untermieter zurückfordern (§ 546 Abs. 2 BGB), selbst wenn das Untermietverhältnis noch nicht beendet ist. Der Untermieter wirkt in diesem Fall an einer geordneten Rückgabe mit; die Abwicklung zwischen den Parteien richtet sich nach § 24.

(4) **Rechte des Untermieters.** Wird dem Untermieter der vertragsgemäße Gebrauch durch das Recht des Hauptvermieters ganz oder zum Teil entzogen, gelten die Vorschriften über die Minderung entsprechend (§ 536 Abs. 3 BGB). Unter den Voraussetzungen des § 536a Abs. 1 BGB, etwa wenn der Hauptmieter die Beendigung des Hauptmietverhältnisses zu vertreten hat, kann der Untermieter Schadensersatz verlangen, zum Beispiel für Umzugskosten. Sein Recht zur fristlosen Kündigung

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

nach § 22 Abs. 3 bleibt unberührt.

(5) **Verweigerte Erlaubnis.** Verweigert der Hauptvermieter eine Erlaubnis, die für die Fortsetzung oder Änderung dieses Untermietverhältnisses nötig ist (etwa für eine Verlängerung oder die Aufnahme einer weiteren Person), kann der Hauptmieter das Hauptmietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB). Bevor der Hauptmieter dieses Recht ausübt, informiert er den Untermieter.

(6) Aus diesem Vertrag stehen dem Untermieter gegen den Hauptvermieter keine Ansprüche zu.

§ 24 Rückgabe und Abwicklung

(1) Der Untermieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben (§ 546 Abs. 1 BGB). Er gibt das Zimmer geräumt und gereinigt, die Einrichtung nach Anlage 1 vollständig und alle Schlüssel einschließlich selbst angefertigter Schlüssel zurück. Sein Kühlschrankfach und seinen Stauraum in den mitbenutzten Räumen hinterlässt er leer und sauber.

(2) Die Parteien besichtigen die Mietsache bei der Rückgabe gemeinsam und halten ihren Zustand, die zurückgegebenen Schlüssel und die Zählerstände in einem Rückgabeprotokoll fest, das beide unterschreiben. Schäden, die über die vertragsgemäße Abnutzung hinausgehen, werden im Protokoll beschrieben.

(3) Gibt der Untermieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, kann der Hauptmieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist (§ 546a Abs. 1 BGB). Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Eine stillschweigende Verlängerung tritt nicht ein (§ 5 Abs. 4).

(4) Ist die Miete für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses im Voraus entrichtet worden, hat der Hauptmieter sie zurückzuerstatten und ab Empfang zu verzinsen (§ 547 Abs. 1 Satz 1 BGB).

(5) Sachen, die der Untermieter nach der Rückgabe in der Wohnung zurücklässt, holt er nach Aufforderung in Textform innerhalb einer angemessenen Frist von mindestens zwei Wochen ab. Nach Ablauf der Frist darf der Hauptmieter sie auf Kosten des Untermieters einlagern. Offensichtlich wertlose Gegenstände und Abfall darf er auf Kosten des Untermieters entsorgen.

(6) Der Untermieter teilt dem Hauptmieter spätestens bei der Rückgabe seine neue Anschrift in Textform mit. Der Hauptmieter leitet für den Untermieter eingehende Post für eine Übergangszeit von drei Monaten weiter oder bewahrt sie zur Abholung auf.

(7) Über die Kaution rechnet der Hauptmieter nach § 10 Abs. 6, über Betriebskostenvorauszahlungen nach § 7 Abs. 4 ab.

§ 25 Verjährung

(1) Die Ersatzansprüche des Hauptmieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB).

(2) Ansprüche des Untermieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB).

(3) Im Übrigen gelten die allgemeinen Verjährungsvorschriften der §§ 195 und 199 BGB. Schweben

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

zwischen den Parteien Verhandlungen über einen Anspruch, ist die Verjährung nach § 203 BGB gehemmt.

§ 26 Meldepflicht und Wohnungsgeberbestätigung

(1) Der Untermieter hat sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anzumelden (§ 17 Abs. 1 BMG).

(2) Der Hauptmieter ist als Wohnungsgeber verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken. Er bestätigt dem Untermieter den Einzug innerhalb dieser Frist schriftlich oder gegenüber der Meldebehörde elektronisch (§ 19 Abs. 1 Satz 1 und 2 BMG). Die Bestätigung enthält Name und Anschrift des Wohnungsgebers und, da der Hauptmieter nicht Eigentümer ist, auch den Namen des Eigentümers, das Einzugsdatum, die Anschrift der Wohnung und die Namen der meldepflichtigen Personen (§ 19 Abs. 3 BMG). Die dafür nötigen Angaben enthält Anlage 2.

(3) Der Hauptmieter stellt die Anschrift der Wohnung nur für eine Anmeldung zur Verfügung, wenn der Untermieter tatsächlich einzieht. Es ist verboten, eine Wohnungsanschrift für eine Anmeldung einem Dritten anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, obwohl ein tatsächlicher Bezug weder stattfindet noch beabsichtigt ist (§ 19 Abs. 6 BMG).

(4) Zieht der Untermieter aus und bezieht er keine neue Wohnung im Inland, hat er sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Auszug bei der Meldebehörde abzumelden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BMG). Zieht er innerhalb Deutschlands um, genügt die Anmeldung unter der neuen Anschrift.

(5) Der Untermieter darf seinen Namen am Briefkasten und an der Klingel anbringen, soweit die Hausordnung und der Hauptvermieter dies zulassen. Der Hauptmieter unterstützt ihn dabei.

§ 27 Mitteilungen und Form von Erklärungen

(1) Laufende Mitteilungen, etwa Mängelanzeigen, Terminabsprachen, Abrechnungen und Zustimmungen, genügen in Textform, also als lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger, zum Beispiel per E-Mail (§ 126b Satz 1 BGB). Sie gehen an die in § 1 genannten Kontaktdaten.

(2) Kündigungen bedürfen der schriftlichen Form mit eigenhändiger Unterschrift (§ 568 Abs. 1 BGB, § 21 Abs. 1). Schriftlich erfolgen auch die Mitteilung des Befristungsgrunds nach § 5 Abs. 2 und die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 9 Abs. 4; für den Widerspruch nach § 21 Abs. 7 genügt die Textform (§ 574b Abs. 1 Satz 1 BGB).

(3) Ändern sich Anschrift, E-Mail-Adresse oder Telefonnummer einer Partei, teilt sie dies der anderen Partei unverzüglich in Textform mit, damit Erklärungen sie erreichen.

(4) Ist der Hauptmieter längere Zeit abwesend (insbesondere in Variante C nach § 4), benennt er eine erreichbare Kontaktperson, an die sich der Untermieter in dringenden Fällen und mit Mängelanzeigen wenden kann: [Kontaktperson bei Abwesenheit: _____]. Diese Person ist zur Entgegennahme von Mängelanzeigen bevollmächtigt, nicht aber zur Abgabe oder Entgegennahme von Kündigungen, es sei denn, der Hauptmieter erteilt ihr dazu eine gesonderte schriftliche Vollmacht.

(5) Dieser Vertrag ist in deutscher Sprache geschlossen. Eine Übersetzung dient nur dem Verständnis; maßgeblich ist der deutsche Text.

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

§ 28 Datenschutz

(1) Der Hauptmieter verarbeitet die personenbezogenen Daten des Untermieters (Name, Geburtsdatum, bisherige und neue Anschrift, Kontaktdaten, Bankverbindung, Zahlungen und Korrespondenz) nur, soweit dies für den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrags, die Abrechnung von Betriebskosten und Kaution sowie die Erfüllung gesetzlicher Pflichten erforderlich ist.

(2) Der Hauptmieter gibt Daten des Untermieters nur weiter
a) an den Hauptvermieter oder dessen Hausverwaltung, soweit dies für die Erlaubnis zur Untervermietung und die Pflichten aus dem Hauptmietvertrag nötig ist (etwa Name, Mietbeginn und Zahl der Bewohner);
b) an die Meldebehörde im Rahmen der Wohnungsgeberbestätigung nach § 26;
c) an Handwerker und Ableser, soweit dies für Terminabsprachen nötig ist;
d) an Kreditinstitute für Zahlungen und die Anlage der Kaution.

(3) Eine darüber hinausgehende Weitergabe oder Veröffentlichung findet nicht statt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und vollständiger Abwicklung löscht der Hauptmieter die Daten, sobald gesetzliche Aufbewahrungspflichten nicht mehr entgegenstehen.

(4) Der Untermieter hat nach den Vorschriften des Datenschutzrechts insbesondere ein Recht auf Auskunft über die gespeicherten Daten, auf Berichtigung und auf Löschung. Für Daten des Hauptmieters, die der Untermieter erhält (etwa Bankverbindung und Angaben aus dem Hauptmietvertrag), gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.

§ 29 Schlussbestimmungen

(1) Dieser Vertrag und seine Anlagen geben die Vereinbarungen der Parteien vollständig wieder. Nebenabreden bestehen bei Vertragsschluss nicht.

(2) Änderungen und Ergänzungen sollen zu Beweiszwecken mindestens in Textform festgehalten werden. Ist der Vertrag für längere Zeit als ein Jahr geschlossen, werden Änderungen schriftlich vereinbart, damit die Schriftform nach § 550 BGB gewahrt bleibt. Individuelle Absprachen der Parteien haben Vorrang vor den vorformulierten Bestimmungen dieses Vertrags.

(3) Dieser Vertrag verpflichtet den Untermieter zu keiner Vertragsstrafe. Eine Vereinbarung, durch die sich der Hauptmieter eine Vertragsstrafe vom Untermieter versprechen lässt, wäre unwirksam (§ 555 BGB).

(4) Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

(5) Der Vertrag wird in zwei gleichlautenden Ausfertigungen errichtet; jede Partei erhält eine. Die Schriftform ist gewahrt, wenn beide Parteien dieselbe Urkunde unterschreiben oder jede Partei die für die andere Partei bestimmte Ausfertigung unterschreibt (§ 126 Abs. 2 BGB). Ein Scan, ein Foto oder eine einfache elektronische Unterschrift wahrt die Schriftform nicht.

(6) Bestandteil dieses Vertrags sind: Anlage 1 (Inventarliste und Übergabeprotokoll), Anlage 2 (Kopie der Erlaubnis des Hauptvermieters und Angaben für die Wohnungsgeberbestätigung) sowie die Hausordnung und der Auszug aus dem Hauptmietvertrag nach § 2 Abs. 6.

(7) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Für Streitigkeiten aus diesem Mietverhältnis gelten die gesetzlichen Vorschriften über die Zuständigkeit der Gerichte; in den Varianten B und C nach § 4 ist ausschließlich das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt (§ 29a Abs. 1

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

ZPO), in den Varianten A und D gilt diese Regel nicht (§ 29a Abs. 2 ZPO).

(8) Die Parteien bemühen sich, Meinungsverschiedenheiten zuerst im Gespräch zu klären. Sie können dazu einen Mieterverein, eine Schlichtungsstelle oder eine Anwältin oder einen Anwalt hinzuziehen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt unberührt.

Unterschriften

Beide Parteien haben den Vertrag einschließlich der Anlagen gelesen und je eine unterschriebene Ausfertigung erhalten. Bei einer Befristung nach § 5 Abs. 2 bestätigt der Untermieter mit seiner Unterschrift, dass ihm der Befristungsgrund bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt wurde.

Hauptmieter
Ort, Datum: [Ort und Datum (Hauptmieter): _____]
Unterschrift:
Name: [Name des Hauptmieters: _____]

Untermieter
Ort, Datum: [Ort und Datum (Untermieter): _____]
Unterschrift:
Name: [Name des Untermieters: _____]

Kenntnisnahme durch den Hauptvermieter (freiwillig; begründet kein Mietverhältnis zwischen Hauptvermieter und Untermieter)
Ort, Datum: [Ort und Datum (Hauptvermieter): _____]
Unterschrift:
Name: [Name des Hauptvermieters: _____]

Anlage 1: Inventarliste und Übergabeprotokoll

Mietsache: [Beschreibung des Zimmers: _____], [Anschrift der Wohnung mit Lage: _____]
Tag der Übergabe: [Tag der Übergabe: _____]

Einrichtung des Hauptmieters im Zimmer und in den mitbenutzten Räumen (Gegenstand, Anzahl, Zustand):
[Inventarliste: _____]

Zustand des Zimmers (Wände, Decke, Boden, Fenster, Türen, Heizkörper):
[Zustand des Zimmers: _____]

Vorhandene Mängel und Schäden (mit Angabe, ob und bis wann der Hauptmieter sie beseitigt):
[Mängel bei Übergabe: _____]

Zählerstände (Zählernummer und Stand):
[Zählerstände: _____]

Übergebene Schlüssel: [Übergebene Schlüssel: _____]

( ) Fotos des Zimmers und der Einrichtung sind beigefügt (Anzahl: [Anzahl der Fotos: _____]).

Die Parteien bestätigen, dass dieses Protokoll den Zustand bei der Übergabe richtig wiedergibt.

Hauptmieter, Unterschrift:
Untermieter, Unterschrift:

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.

Rückgabe (bei Auszug auszufüllen)
Tag der Rückgabe:
Zurückgegebene Schlüssel:
Zählerstände:
Festgestellte Schäden über die vertragsgemäße Abnutzung hinaus:
Neue Anschrift des Untermieters:

Hauptmieter, Unterschrift:
Untermieter, Unterschrift:

Anlage 2: Erlaubnis des Hauptvermieters und Angaben für die Wohnungsgeberbestätigung

Teil A: Erlaubnis zur Untervermietung

Eine Kopie der Erlaubnis des Hauptvermieters vom [Datum der Erlaubnis: _____] ist beigefügt. Sie erlaubt: [Umfang der Erlaubnis: _____].

Teil B: Angaben für die Wohnungsgeberbestätigung nach § 19 BMG

Wohnungsgeber (Name und Anschrift): [Name des Hauptmieters: _____], [Anschrift der Wohnung mit Lage: _____]
Eigentümer der Wohnung (Name): [Name des Eigentümers: _____]
Anschrift der Wohnung: [Anschrift der Wohnung mit Lage: _____]
Art des Meldevorgangs: Einzug
Einzugsdatum: [Einzugsdatum: _____]
Meldepflichtige Person(en): [Name des Untermieters: _____]

Der Hauptmieter bestätigt den Einzug innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug schriftlich (etwa mit dem Formular der Meldebehörde) oder elektronisch gegenüber der Meldebehörde.

Heruntergeladen von legaldraftapp.com. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Lassen Sie dieses Dokument von einer Anwältin oder einem Anwalt prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.