

## **Untermietvertrag(Einzelmietvertrag)**

### **Zwischen**

Leben wie ich bin – Selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Demenz e.V.  
Stephensonstr. 24-26, 14482 Potsdam

-nachfolgend Hauptmieter-

Frau/Herr.....

-nachfolgend Untermieter-

wird folgender **Untermietvertrag** geschlossen.

### § 1 Mietsache

1.)

Der Hauptmieter hat von ..... vertreten durch .....  
Hausverwaltungsgesellschaft .....

-nachfolgend Vermieter-

die Wohnung in der **Stephensonstr. 24-26, 14482 Potsdam** angemietet.

2.)

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Folgende Räume der Wohnung werden in vollem Umfang oder anteilig an den Untermieter vermietet:

- a) Zimmer 6 in vollem Umfang mit 14,22 m<sup>2</sup>
- b) Anteilig ein Achtel von Küche, Bad, Flur und übrigen Gemeinschaftsräumlichkeiten mit jeweils 21,94 m<sup>2</sup> (Gesamt 175,5 m<sup>2</sup> : 8 Mieter)

Die Außenanlagen sowie der Keller gelten als nicht mit vermietet. Der Garten kann mitbenutzt werden.

3.)

Diese Wohnung wird vom Hauptmieter an den Untermieter untervermietet. Die schriftliche Zustimmung des Vermieters liegt dem Hauptmieter vor.

## § 2 Schlüssel

Dem Untermieter werden für die Dauer des Mietverhältnisses folgende Schlüssel ausgehändigt:

- a) 1 Haustürschlüssel
- b) 1 Wohnungstürschlüssel
- c) 1 Zimmertürschlüssel
- d) 1 Briefkastenschlüssel

## § 3 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Mietdauer des Untermietverhältnisses läuft unabhängig von der des Hauptmietvertrages. Endet aber der Hauptmietvertrag, gleich aus welchen Gründen, endet damit ohne Ausnahme auch der Untermietvertrag.

## § 4 Mietzins, Betriebskosten und Umlage

1.)

Der Mietzins beträgt monatlich

**331,95 € netto/kalt** ( $14,22 \text{ m}^2 + 21,94 \text{ m}^2 \text{ Gemeinschaftsfläche} = 36,16 \text{ m}^2 \times 9,18 \text{ € pro m}^2$ )

2.)

Der Untermieter leistet eine monatliche Vorauszahlung für die Betriebskosten sowie für Heizung, Warmwasser und sonstige Betriebskosten in Höhe von **93,65 €** ( $36,16 \text{ m}^2 \times 2,59 \text{ € pro m}^2$ )

3.)

Ändern sich die Miete oder die Vorauszahlungen/Pauschalen des Hauptmietvertrages, so gelten die Änderungen auch im Verhältnis des Hauptmieters zum Untermieter. Eine Mieterhöhung bzw. –reduzierung wird weitergegeben.

Der Hauptmieter kann erhöhte Zahlungen vom Untermieter erst verlangen, wenn er die Erhöhung im Hauptmietverhältnis durch Vorlage eines Schriftstückes nachweist.

4.)

Im Übrigen richten sich die Abrechnungen der Betriebskosten, sowie die Vorauszahlungen oder Pauschalen nach dem Hauptmietvertrag. Die § 5, Nr.3 bis Nr.6 werden Bestandteil des Untermietvertrages und als Anlage 1 beigefügt.

5.)

Der Mietzins und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Hauptmieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Institution zu zahlen.

Kontoverbindung des Hauptmieters:

***Leben wie ich bin – Selbstbestimmtes Wohnen im Alter e.V.***

***Bank für Sozialwirtschaft***

***BLZ: 100 205 00***

***Konto: 112 7501***

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zeitpunkt der Gutschrift auf dem vorgenannten Konto an.

Kommt der Untermieter mit der Mietzinszahlung in Verzug, können ihm Verzugszinsen in Höhe von 8 % des monatlichen Mietzinses sowie pauschalisierte Mahnkosten in Höhe von € 10,00 für jede Mahnung auferlegt werden.

#### § 5 Mietkaution

1.)

Der Untermieter zahlt an den Hauptmieter eine Kautions gem. § 551 BGB in Höhe von **996,- €** (3 Nettomonatskaltmieten) zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Untermietverhältnis. Die Einzelheiten zur Zahlung werden dem Untermieter gesondert mitgeteilt.

2.)

Die Kautions wird sechs Monate nach Beendigung des Untermietverhältnisses zur Rückzahlung fällig.

#### § 6 Kündigung

1.)

Da das Untermietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, richtet sich das Kündigungsrecht von Haupt- und Untermieter nach den gesetzlichen Vorschriften des § 573 c BGB (am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats).

2.)

Davon unbenommen darf der Hauptmieter den Mietvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Untermieter seinen vertraglichen Verpflichtungen trotz wiederholter Mahnungen nicht nachkommt, z.B. Zahlungsrückstand (§ 554 I BGB ist anzuwenden), erhebliche Belästigung anderer Mieter oder Beteiligter, vertragswidriger Gebrauch der Mietsache, bzw. deren unbefugte Überlassung an Dritte.)

#### § 7 Nutzung der Mieträume

1.)

Zu einer anderen Nutzung als der im Vertrag bestimmten ist der Untermieter nicht berechtigt.

2.)

Tierhaltung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Hauptmieters erlaubt. Davon ausgenommen ist die Kleintierhaltung (Vögel, Zierfische, Hamster, Katzen und Hunde bis zu einer Schulterhöhe von 40 cm) solange sich die Tierhaltung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches hält.

3.)

Zur Duldungspflicht des Untermieters wird auf § 9 und § 11 des Hauptmietvertrages verwiesen, der hiermit ausdrücklich Vertragsbestandteil und als Anlage beigefügt wird. Dabei wird eingeräumt, dass auch der Hauptmieter ein Zugangsrecht hat. Dies gilt erst recht bei längerer Abwesenheit des Untermieters.

#### § 8 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1.)

Es wird festgehalten, dass die Wohnung im renovierten, was aber die Wände des eigenen Zimmers betrifft, in unrenovierten Zustand durch den Untermieter übernommen wird. Für die Ausstattung des Fußbodenbelages des eigenen Zimmers wird in Anlage 2 eine gesonderte Vereinbarung getroffen. Die Einzelheiten zur Zahlung dieses Beitrages werden dem Untermieter gesondert mitgeteilt.

2.)

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume nebst den gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln und die Mieträume nach den technischen Möglichkeiten ausreichend zu beheizen und zu belüften.

3.)

Im Übrigen wird die Regelung des § 10 Hauptmietvertrages Vertragsbestandteil des Untermietvertrages und ist als Anlage 1 beigelegt.

#### § 9 Beendigung der Mietzeit

1.)

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mietgegenstand und alle sonstigen zur Nutzung oder Mitnutzung überlassenen Räume, Flächen und Gegenstände in vertragsgemäßem Zustand zurückgegeben werden. Des Weiteren sind sämtliche (auch während der Mietzeit nachträglich hergestellte) Schlüssel zurückzugeben.

Kommt der Mieter seiner Rückgabeverpflichtung nicht oder nicht vollständig nach, schuldet er eine Nutzungsentschädigung in Höhe des ortsüblichen Mietzinses, mindestens aber den vereinbarten Mietzins. Die Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche bleibt vorbehalten.

2.)

Der Mieter hat bei Auszug dem Hauptmieter unverzüglich seine neue Anschrift bekannt zu geben.

#### § 10 Bestandteile des Mietvertrages

Integraler Bestandteil des Mietvertrages sind folgende Bestimmungen:

- 1.) Anlage 1 mit Teilen des Hauptmietvertrages
- 2.) Anlage 2 zur Kostenbeteiligung für den Fußbodenbelag des eigenen Zimmers

#### § 11 Untervermietung

Einer weiteren Untervermietung durch den Untermieter wird nicht zugestimmt.

#### § 12 Personenmehrheit als Untermieter

Haben mehrere Personen - z. B. Ehegatten - gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Untermietverhältnis als Gesamtschuldner.

§ 13 Schlussbestimmungen

1.)

Dieser Vertrag gibt die vollständige Abrede der Vertragsparteien wieder. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abweichen vom Schriftformerfordernis.

2.) Gerichtsstand ist Potsdam.

3.) Dieser Mietvertrag wird dem Untermieter in Kopie ausgehändigt.

Potsdam, den.....

Potsdam, den.....

Unterschrift Hauptmieter

Unterschrift Untermieter

## **Anlage 1 – Bestandteile des Hauptmietvertrages**

### **§ 5 Mietzins**

3) Sofern und soweit es zulässig ist, verpflichtet sich der Mieter, eine vom Vermieter in gesetzlich zulässiger Weise geltend gemachte erhöhte Miete einschließlich erhöhter Betriebskostenvorauszahlungen sowie etwaiger Umlagen zu bezahlen. Es wird dabei auf § 559 BGB Bezug genommen.

4.) Die jeden Monat erfolgten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden jährlich nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Der jeweilige Saldo ist unverzüglich auszugleichen. Der Verteilungsschlüssel richtet sich nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen. Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach der Heizkostenverordnung. Eine Änderung des Verteilungsschlüssels ist gemäß § 556 a Abs. 2 BGB zulässig. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Etwaige Kosten, die für die Miete oder das Leasen der Heizkosten- bzw. Heizkostenerfassungsgeräte anfallen, werden im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt.

Der Umfang der Betriebskosten richtet sich gemäß § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz und der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen aktuellen Fassung. Aufgrund der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 handelt es sich dabei um folgende Betriebskosten:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- die Kosten der Wasserversorgung
- die Kosten der Entwässerung
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen einer zentralen Heizungsanlage oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaszentralfeuerungsstellen.
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Sonstige Betriebskosten, für die besondere Personalaufwendung
- sonstige Betriebskosten, die von der Aufzählung nicht erfasst wurden, jedoch umlagefähig sind.
- Sollte der Gesetz- und Verordnungsgeber weitere Betriebskosten zulassen oder sollten aus anderem Grund derartige entstehen, so ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zu verlangen, diese zusammen mit den schon jetzt vereinbarten Betriebskosten als Umlage geltend zu machen.

5) Erhöhen sich die Betriebskosten nach einer Abrechnungsperiode, ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten entsprechend anzupassen und zu erhöhen. Der erhöhte Betrag ist mit Beginn des auf die Erklärung des Vermieters folgenden übernächsten Monats fällig. Als Abrechnungszeitraum wird hier der 01.01. bis 31.12. des jeweiligen Jahres festgelegt.

6.) Die Heizkosten werden zu 50 % nach dem Verbrauch und zu 50 % nach dem Verhältnis der Quadratmeterzahl der beheizten Fläche umgelegt.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperatur erfordert, in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. in Betrieb zu halten.

### **§ 9 Duldungspflicht des Mieters. Veränderungen der Mietsache**

1.) Der Mieter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes, der Mieträume oder zur Abwehr von Gefahren notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden und darf deren Durchführung nicht behindern.

2.) Der Vermieter ist berechtigt, insbesondere auf behördliche Veranlassung, unwesentliche Änderungen der Mieträume vorzunehmen.

3.) Ohne vorherige Einwilligung des Vermieters darf der Mieter keine baulichen oder sonstigen, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitenden Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den sich darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen vornehmen.

4.) Auch bei durch den Vermieter genehmigten Veränderungen der Mietsache ist der Mieter verpflichtet, bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann auf dieses Recht verzichten, ist in diesem Fall aber nicht verpflichtet, etwaige Wertsteigerungen infolge der vom Mieter vorgenommenen Veränderungen zu vergüten.

### **§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

1.) Es wird festgehalten, dass die Wohnung im unrenovierten Zustand durch den Mieter übernommen wird.

2.) Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume nebst den gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln und die Mieträume nach den technischen Möglichkeiten ausreichend zu beheizen und zu belüften.

3.) Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen auf eigene Kosten fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen, soweit dies erforderlich ist. Dies ist im allgemeinen in Küchen, Bädern und Duschräumen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in sonstigen Räumen alle sieben Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an erforderlich. Diese Fristen stellen keinen starren Fristenplan dar. Sie sind vielmehr als Leitlinie zu verstehen, dass nach Ablauf der Fristen ein widerlegbarer Anschein für die Renovierungsbedürftigkeit bei



normaler Abnutzung besteht. Ob und in welchem Umfang tatsächlich Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen, hängt von der Erforderlichkeit im Einzelfall ab. Dies gilt auch bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Decken sind mit hellen Dispersionsfarben, vorzugs-, aber nicht notwendigerweise weißer Farbe, zu streichen. Wände sind entweder zu spachteln und zu schleifen oder mit Rauhfasertapete zu versehen. Sie sind ebenfalls mit heller Dispersionsfarbe zu streichen. Fensterbretter- und Rahmen sind mit weißem Lack zu streichen, sofern es sich nicht um Plastikfenster handelt. Heizkörper sind weiß zu lackieren.

Führt der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses notwendige und fällige Schönheitsreparaturen nicht aus, so setzt der Vermieter dem Mieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen eine Frist von vier Wochen. Nach fruchtlosem Fristablauf ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

4.) Der Mieter ist verpflichtet, Schäden in den Mieträumen, die er erkennt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzung, wenn er vom Vermieter nicht zuvor Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt hat. Davon ausgenommen sind Aufwendungen, die wegen Gefahr im Verzug getätigt werden mussten. Entsteht aufgrund nicht rechtzeitiger Anzeige des Mieters ein weiterer Schaden, trägt diesen der Mieter.

### **§ 11 Betreten der Mietsache durch den Vermieter**

1.) Bei Gefahr im Verzug sind der Vermieter und/oder ein von ihm Beauftragter berechtigt, die Mietsache zu betreten und gefahrenabwehrende Maßnahmen zu ergreifen.

2.) Des Weiteren ist der Vermieter berechtigt, in regelmäßigen Abständen von etwa einem Jahr und darüber hinaus bei Verkaufsabsicht und bei gekündigtem Mietverhältnis jederzeit, nach Terminabsprache mit dem Mieter die Räume auch in Begleitung von Dritten zu besichtigen.