

Untermietvertrag für Wohnraum

Unter Hauptmieter und Untermieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

Alle im Vertrag genannten Personen haben den Untermietvertrag eigenhändig zu unterschreiben.

Zwischen

Sandra Sandmann, Sandweg 6b, 54334 Olgensburg

als Hauptmieter

und

Sander, Lug, geb. am 24.12.1987, wohnhaft Umgehungsstraße 101, 09264 Mehlhorningen

als Untermieter

wird nachfolgender Untermietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

(1) Der Hauptmieter vermietet dem Untermieter zu Wohnzwecken folgende Räume in der durch ihn von

Grundbesitz GmbH, Hauptstraße 13, 12348 Sublingen

im Haus

Aue 14

, 67832 Hallingen

angemieteten Wohnung Dachgeschoss rechts:

1 Zimmer links vorn

Die untervermietete Wohnfläche beträgt ca. 13 qm.

Weiterhin ist der Untermieter zur gemeinsamen Mitnutzung folgender Flächen berechtigt:

Küche, Bad

außerhalb der Mietwohnung:
Mieterkeller, Trockenraum

Zur Wahrung der gegenseitigen Interessen sind Hauptmieter und Untermieter besonders in der Nutzung der gemeinsamen Räume zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet.

Der Untermieter hat sich an der Sauberhaltung der gemeinsam genutzten Flächen zu beteiligen.

Alle benannten Räume gehen aus beiliegendem Grundriss hervor.

(2) Die Anzahl der Personen, die die Wohnung beziehen, beträgt: 1.

Der Untermieter ist verpflichtet, sich bis spätestens 2 Wochen nach Einzug bzw. Auszug bei der amtlichen Meldebehörde umzumelden.

(3) Dem Untermieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:

1 x Haustür, 1 x Wohnung, 1 x Keller

Zusätzliche Schlüssel darf der Untermieter nur nach schriftlicher Zustimmung des Hauptmieters anfertigen lassen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind alle Schlüssel, auch solche, die der Untermieter zusätzlich auf eigene Kosten anfertigen ließ, an den Hauptmieter zu übergeben.

Der Verlust eines überlassenen oder vom Untermieter zusätzlich angeschafften Schlüssels ist dem Hauptmieter unverzüglich anzuzeigen. Dieser ist berechtigt, nach Abstimmung mit dem Vermieter auf dessen Veranlassung auf Kosten des Untermieters das Schloss tauschen und die erforderliche Anzahl Schlüssel anfertigen zu lassen, wenn durch den Verlust des Schlüssels ein Missbrauch zu befürchten ist.

(4) Die Mietsache ist mit folgenden Einrichtungsgegenständen ausgestattet, die zum Mietgegenstand gehören:

Doppelbett, Kleiderschrank, Tisch, 2 Stühle

§ 2 Mietzeit und ordentliche Kündigung

(1) Das Untermietverhältnis beginnt am 17.08.2021.

(2) Das Mietverhältnis endet am 31.12.2021.

Der Mieter beendet zum 31.12.2021 seine Ausbildung und beendet das Untermietverhältnis.

§ 3 Außerordentliche Kündigung

Für die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 4 Mietzins

Die monatliche Miete (Kaltmiete ohne Betriebskosten) beträgt ab Vertragsbeginn für den in § 1 bezeichneten Mietgegenstand

79,55 Euro.

§ 5 Betriebskosten

(1) Neben der Miete gemäß § 4 hat der Mieter sämtliche Betriebskosten gemäß BetrKV vom 01.01.2004 zu tragen.

(2) Neben der Miete hat der Untermieter eine Pauschale für Betriebskosten in Höhe von 20,00 Euro zu zahlen.

§ 6 Zahlung des Mietzinses

(1) Die Miete und sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungen in Höhe von derzeit 99,55 Euro sind jeweils monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag porto- und spesenfrei auf folgendes Bankkonto zu überweisen:

Name des Kontoinhabers: Sandra Sandmann

Kreditinstitut: Sparbank

IBAN: DE99 9885 7329 0345 7856 88
BIC: HELEDE1221

(2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

(3) Der Hauptmieter ist berechtigt, bei verspäteter Zahlung Verzugszinsen in Höhe des ihm entstandenen Schadens, mindestens jedoch in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu erheben.

(4) Gleicht der Untermieter Teilbeträge seiner Verbindlichkeiten aus, sind diese Zahlungen zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, danach auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, sofern nicht der Untermieter eine andere Bestimmung angibt.

(5) Für Mahnungen fehlender Zahlungen oder Teilbeträge kann der Hauptmieter Mahngebühren in Höhe von 2,50 Euro pro Mahnung, höchstens jedoch für zwei Mahnungen pro Anlass, erheben.

§ 7 Änderung der Miethöhe

Die Miete kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf bestimmte oder auf unbestimmte Zeit handelt, nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 558 bis 560 BGB geändert werden, wenn eine entsprechende Änderung im Hauptmietverhältnis vorgenommen wird.

§ 8 Mietminderung, Aufrechnung

(1) Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handele sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.

(2) Der Untermieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen gemäß §§ 536a, 539 BGB oder wegen ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Hauptmieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

§ 9 Sicherheitsleistung

Der Untermieter ist verpflichtet, zur Sicherung aller Ansprüche des Hauptmieters bis spätestens zum Tag der Übergabe der Mietsache nach Maßgabe des § 551 BGB eine

Mietkaution in Höhe von 2 Monatsmieten beizubringen. Das entspricht einem Betrag von 159,10 Euro. Die Rückgabe der Kautions an den Untermieter wird nach vertragsmäßiger Beendigung des Untermietverhältnisses fällig, spätestens jedoch 6 Monate nach Beendigung des Untermietverhältnisses, soweit keine Gegenansprüche des Hauptmieters bestehen.

Der Kautionsbetrag ist als unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes oder Verpfändung eines Sparbuches nachzuweisen.

§ 10 Nutzung der Mieträume

Der Untermieter darf die Mietsache ausschließlich zu dem in § 1 Absatz 1 dieses Vertrages benannten Zweck nutzen.

§ 11 Haftungsausschluß für Handlungen Dritter

Äußere Einwirkungen durch Dritte, wie z. B. Verkehrsumleitungen, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelästigungen oder Ähnliches begründen keine Ansprüche des Untermieters gegen den Hauptmieter, sofern nicht dieser sie zu vertreten hat.

§ 12 Schönheitsreparaturen

Dem Untermieter obliegt unter Berücksichtigung des Zustandes der Räume die Pflicht der Ausführung der Schönheitsreparaturen im Abstand von 5 Jahren.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses trifft den Mieter die Beweislast für die fristgemäße Durchführung der Schönheitsreparaturen. Hat der Mieter die Renovierungsfristen gemäß Fristenvereinbarung vertragswidrig nicht eingehalten und sind diese somit bei Beendigung des Mietverhältnisses überschritten, schuldet der Mieter eine Endrenovierung.

§ 13 Instandhaltung, Reparaturen

(1) Der Untermieter trägt die Kosten für kleinere Reparaturen an den Installationsgegenständen die seinem Zugriff unterliegen, z. B. für Elektrizität, Wasser und Gas in der Mietsache, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen bis zu einem Betrag von 60,00 Euro pro Reparatur, jedoch nicht mehr als 120,00 Prozent der Nettomiete pro Jahr.

(2) Mängel, Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen bzw. an der Mietsache hat der Untermieter dem Hauptmieter bzw. den Versorgungsunternehmen unverzüglich zu

melden. Kommt der Untermieter dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er gegenüber dem Hauptmieter für ihm daraus entstehenden Schaden.

Der Untermieter hat kein Recht auf Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die dem Hauptmieter nicht gemeldet und wofür ihm nicht eine angemessene Frist zur Abhilfe eingeräumt wurde, außer bei Gefahr in Verzug.

(3) Der Untermieter haftet für Schäden an der Mietsache, in Fluren und Treppenhäusern, die nach Beginn des Mietverhältnisses durch ihn, durch zu seinem Haushalt gehörende Personen, durch Besucher, deren Anwesenheit ihm zuzurechnen ist, sowie durch Dritte, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat oder durch von ihm beauftragte Handwerker oder Lieferanten schuldhaft verursacht wurden.

Insbesondere betrifft das auch Schäden, die durch fahrlässigen Umgang mit Wasser-, Gas- oder Elektroleitung, WC und Heizungsanlage oder Versäumnis einer vom Untermieter zu erfüllenden Pflicht entstehen.

(4) Dem Hauptmieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Untermieters gesetzt wurde. Dem Untermieter obliegt der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

(5) Der Untermieter stellt den Hauptmieter von dessen Verpflichtungen, die er gem. § 540 Abs. 2 BGB gegenüber dem Vermieter hat, frei.

§ 14 Zustand, Beschädigung der Mietsache

(1) Der Hauptmieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand, den sie bei Übergabe an den Untermieter aufweist.

Der Untermieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

(2) Der Untermieter hat für ordnungsgemäße Reinigung und ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. In Falle der Zuwiderhandlung haftet er für entstandene Schäden.

Der Untermieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen.

(3) Soweit die Wohnung von Haupt- oder Vermieterseite mit Teppichboden ausgestattet wurde, hat der Untermieter diesen regelmäßig, spätestens aller 3 Jahre sowie bei Auszug fachgerecht reinigen zu lassen.

(4) Der Untermieter hat die Mietsache von Ungeziefer frei zu halten. Für Schäden, die durch Nichtbeseitigung sowie durch das fachgerechte Beseitigen von Ungezieferbefall entstehen, haftet der Untermieter, soweit er den Befall verschuldet hat.

(5) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Untermieter verpflichtet, in der Mietsache angebrachte Dübeleinsätze, Bohrlöcher, u. ä. zu verschließen, soweit nicht das Anbringen derselben zum vertragsgerechten Gebrauch der Mietsache unerlässlich war.

§ 15 Bauliche Veränderungen durch den Untermieter

(1) Veränderungen an der Mietsache durch den Untermieter bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Hauptmieters. Diese Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich der Untermieter zur Herstellung des Urzustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet.

(2) Der Untermieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

§ 16 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

(1) Der Vermieter darf Reparaturen, bauliche Veränderungen und Einbau von Einrichtungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung und Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Untermieters binnen angemessener Frist nach deren Ankündigung vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahr können diese Arbeiten auch sofort ohne vorherige Ankündigung durchgeführt werden.

(2) Bauliche Veränderungen, die nicht zwingend notwendig, jedoch zweckmäßig sind, hat der Untermieter zu dulden, soweit ihm dies zuzumuten ist (§ 554 BGB). Der Untermieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten, die Ausführung der Arbeiten darf durch ihn nicht behindert oder verzögert werden.

(3) Soweit der Untermieter diese Arbeiten zu dulden hat, stehen ihm Mietminderung-, Zurückbehaltungs- oder Recht auf Schadenersatz nur zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Mieträume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

§ 17 Betreten der Mieträume durch den Hauptmieter

(1) Dem Hauptmieter oder dessen Beauftragten steht das Recht zu, die Mieträume nach rechtzeitiger Vorankündigung zu üblicher Tageszeit zu besichtigen, um den Zustand zu prüfen. Aus wichtigen Gründen oder bei drohender Gefahr gestattet der Untermieter das Betreten der Mieträume unverzüglich ohne vorherige Ankündigung zu jeder Zeit.

(2) Will der Vermieter das Gebäude verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, kann der Vermieter mit Kauf- oder Mietinteressenten in angemessenem Umfang die Mieträume nach Vorankündigung und Terminvereinbarung in den Zeiten 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr betreten.

(3) Der Untermieter hat dafür Sorge zu tragen, dass aus wichtigen Gründen die Mieträume auch während seiner längeren Abwesenheit betreten werden können.

(4) Haupt- oder Vermieter haben das Recht, die Mieträume bei Gefahr im Verzug auf Kosten des Untermiters öffnen zu lassen, wenn der Untermieter abwesend und der Schlüssel nicht verfügbar ist.

§ 18 Personenmehrheit

(1) Unter Untermieter und Hauptmieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen auf Untermieterseite, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Untermietvertrag als Gesamtschuldner.

(2) Erklärungen, deren Wirkung die Untermieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Untermietern abgegeben werden. Die Untermieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und Aufhebungsverträge.

§ 19 Tierhaltung

(1) Jede Tierhaltung mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfischen, Wellensittichen, Hamstern, Kanarienvögeln u. ä. in üblicher Anzahl bedarf der schriftlichen Zustimmung des Hauptmieters. Dies gilt auch für die zeitweise Verwahrung von Tieren.

(2) Eine Zustimmung zur Tierhaltung bezieht sich auf ein bestimmtes Tier und kann nicht übertragen werden. Mit der Abschaffung oder dem Tod des Tieres erlischt die Zustimmung und ist vor Neuanschaffung eines Tieres neu einzuholen.

(3) Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehenden Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen.

(4) Der Tierhalter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

(1) Der Untermieter hat das Recht, dass eine vorhandene Raumheizungsanlage soweit es

die Witterung erfordert, mindestens jedoch von Oktober bis April eines jeden Jahres soweit in Betrieb gehalten wird, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Als angemessen gilt in den zum Tagesaufenthalt vorgesehenen Räumen eine Temperatur von 20 Grad Celsius in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

(2) Störungen der Heizungsanlage hat der Untermieter dem Hauptmieter unverzüglich anzuzeigen. Der Untermieter haftet gegenüber dem Hauptmieter für Schäden auf Grund schuldhafter Verletzung dieser Anzeigepflicht.

§ 21 Aufzug

(1) Bei Vorhandensein einer Aufzugsanlage ist die Benutzung des Aufzuges nach den Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen gestattet. Die ggf. von zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.

(2) Aufzugsnutzung kann nicht verlangt werden bei Stillstand wegen Stromausfalls, Stilllegung infolge von Mängeln, notwendigen Reparaturen, Wartungen oder behördlicher Anordnungen.

§ 22 Versorgungsleitungen

Der Untermieter ist nicht berechtigt, Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität) über die zulässige Belastungsgrenze hinaus in Anspruch zu nehmen.

§ 23 Haushaltsmaschinen und Waschen

Der Untermieter ist berechtigt, in den Mieträumen bzw. bei Vorhandensein dafür vorgesehener Gemeinschaftsräume (z. B. Waschküche) ausschließlich dort Haushaltsmaschinen aufzustellen und zu nutzen. Voraussetzung ist, dass die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

§ 24 Reinigung der Gemeinschaftsflächen

(1) Der Untermieter hat sich entsprechend den Regelungen des Hauptmietvertrages an der Reinigung der Gemeinschaftsflächen zu beteiligen.

(2) Besondere Verschmutzungen im Hausflur und Treppenhaus sowie sonstigen Räumen

und Anlagen, die von mehreren Hausbewohnern genutzt werden (z. B. in Folge von Ein- oder Auszug), sind vom dafür verantwortlichen Mieter unverzüglich zu beseitigen.

§ 25 Außenantennen-Breitbandnetz

(1) Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Breitbandanschluss vorhanden ist, ist der Untermieter verpflichtet, auch nach Abschluss dieses Untermietvertrages eine diesbezügliche Installation zu dulden.

(2) Die Installation von Außenantennen jeglicher Art außerhalb der gemieteten Räume ist nicht gestattet. Durch ihn eigenmächtig angebrachte Außenantennen hat der Untermieter auf seine Kosten zu entfernen und für dadurch entstandene Schäden am Gebäude einzustehen.

Der Untermieter übernimmt die Wohnung vom Hauptmieter wie gesehen. Ggf. abweichende Vereinbarungen können im Übergabeprotokoll getroffen werden.

§ 27 Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Der Untermieter hat die Mietsache unabhängig von seiner Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand und vollständig geräumt zurückzugeben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, hat der Hauptmieter das Recht, diese Arbeiten auf Kosten des Untermiters zu veranlassen.

Die Räumungspflicht des Untermiters erstreckt sich auf alle von ihm in den Mietbereich eingebrachten Gegenstände. Für den Hauptmieter besteht keine Aufbewahrungspflicht für solche Gegenstände.

(2) Ist zwischen den Vertragspartnern vereinbart, dass der Untermieter Betriebskostenvorauszahlungen leistet, über die einmal jährlich abzurechnen ist, so verbleibt es bei dieser Regelung. Dabei gilt bezüglich dieser Betriebskosten, dass diese dergestalt zwischen dem Ausziehenden und dem Nachfolgemmieter bzw. dem Hauptmieter geteilt werden, dass sich die Höhe des Anteiles nach der Dauer der Mietzeit richtet, soweit nicht eine Sonderablesung vereinbart oder vorgeschrieben ist.

(3) Der Untermieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche, auch selbst angeschaffte Schlüssel an den Hauptmieter herauszugeben. Anderenfalls ist der Hauptmieter berechtigt, auf Kosten des Untermiters Ersatzschlüssel zu beschaffen bzw. die Schlösser zu erneuern.

(1) Dieser Vertrag mit den vorangestellt benannten Anlagen stellt die gesamte

Vereinbarung zwischen den Parteien dar. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an deren Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

§ 29 Gerichtsstand

Zuständiger Gerichtsstand für diesen Vertrag ist Hallingen.

§ 30 Sonstige Vereinbarungen

keine

Ort, Datum:.....

Unterschrift Hauptmieter:

.....

Unterschrift Untermieter:

.....