janolaw

Protokoll - So entstand Ihr Dokument

Ihr Dokument haben Sie erhalten. Es wurde nach Ihren Wünschen individuell erstellt. Nachfolgend dokumentieren wir Ihnen den Weg zu Ihrem Dokument. Wir zeigen Ihnen, welche Fragen Sie wie beantwortet haben. Mit dem nachfolgenden Protokoll können Sie noch einmal nachprüfen, ob Sie die richtigen Weichen bei der Dokumentenerstellung gestellt haben.

Frage 1: Soll die Art der Nutzung vertraglich festgelegt werden?
Sie haben geantwortet: ja

Der Hauptmieter hat in manchen Fällen ein Interesse daran, dass die untervermietete Garage nur in einer bestimmten Art und Weise genutzt wird, d.h. zum Beispiel nur bestimmte Gegenstände und Fahrzeuge untergestellt werden sollen.

Mit dieser Klausel können die Parteien eine bestimmte Nutzung der Garage festlegen. Eine davon abweichende Nutzung des Mietgegenstands durch den Untermieter bedarf dann der vorherigen Zustimmung des Hauptmieters.

Geben Sie die Adresse des Grundstücks ein, auf dem sich die Garage befindet (Straße und Hausnummer, PLZ und Stadt).
Mustermannstraße 33, 60088 Musterstadt

Geben Sie die Nummer der Garage ein oder beschreiben Sie ihre genaue Lage.
Nummer 15

Was soll in der Garage untergestellt werden?

ein Pkw

Geben Sie Namen und Anschrift des Vermieters ein, von dem der Hauptmieter die Garage gemietet hat.
Herrn Klaus Mustermann, Mustermannstraße 44, 60088 Musterstadt

---

Frage 2: Besteht zwischen den gleichen Parteien ein Wohnraummietverhältnis?
Sie haben geantwortet: nein

Existiert zwischen den Vertragsparteien des Garagenuntermietvertrages bereits ein Untermietverhältnis über Wohnraum, so besteht die Möglichkeit, dass der - wenn auch später geschlossene - Garagenuntermietvertrag mit dem Wohnraumuntermietvertrag ein einheitliches Mietverhältnis bildet. Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn dem Untermieter eine auf dem Hausgrundstück gelegene Garage untervermietet wird; eine ausdrückliche Einbeziehung in den bisherigen Untermietvertrag ist dafür nicht notwendig. Nachteil: Die Garage ist nur zusammen mit dem Wohnraum unter Einhaltung der Wohnraumkündigungsschutzvorschriften kündbar. Darüber hinaus kann die Miete für die Garage nicht separat, sondern nur zusammen mit der Miete für die Wohnung erhöht werden. Ein eigenständiger Garagenuntermietvertrag dagegen hat den Vorteil, dass sowohl eine separate Mieterhöhung für die Garage als auch eine separate Kündigung der Garage möglich ist.

Deshalb stellt die hier vorgesehene Klausel klar, dass die Untervermietung der Garage rechtlich selbstständig sein soll, dass sie also unabhängig vom Bestand des Wohnraumuntermietverhältnisses erfolgt.

Besteht zwischen den Parteien kein Wohnraumuntermietverhältnis, so ist keine entsprechende Klarstellung über die Selbstständigkeit des Garagenuntermietvertrages nötig.

Frage 3: Soll eine bestimmte Vertragsdauer vereinbart werden?
Sie haben geantwortet: ja

Untermietverhältnisse, die auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen werden, enden regelmäßig ohne Kündigung mit Zeitablauf, sofern sie nicht vorher zulässig außerordentlich gekündigt oder vertraglich verlängert werden. Im Ausschluss der ordentlichen Kündigung liegt zumeist der Sinn einer solchen Befristung. Ein befristeter Vertrag kann z.B. dann Sinn machen, wenn die Vertragsparteien ein Interesse an einer langfristigen Bindung an den Vertrag haben.

Wird eine unbestimmte Vertragslaufzeit vereinbart, endet der Vertrag in der Regel durch Kündigung. Bei einem von einem Wohnraumuntermietverhältnis unabhängigen Garagenuntermietverhältnis finden die Kündigungsschutzvorschriften des Wohnraummietrechts keine Anwendung, so dass die Parteien insoweit flexible Vereinbarungen treffen können.

Frage 4: Soll sich der Vertrag nach seinem Ablauf automatisch verlängern?
Sie haben geantwortet: ja

Wenn von Anfang an die Möglichkeit ins Auge gefasst wird, den Vertrag über seinen grundsätzlichen Endzeitpunkt hinaus zu verlängern, bietet sich eine Verlängerungsklausel an. Vorteil: Die Parteien brauchen keinen neuen Untermietvertrag zu schließen, sondern der bisherige

Vertrag läuft mit den gleichen Bedingungen weiter. Es kann individuell festgelegt werden,
a) um welchen Zeitraum der Vertrag sich verlängern soll und
b) wie lange vor Vertragsablauf der Verlängerung widersprochen werden muss, damit sie nicht eintritt.

Wann soll der Garagenuntermietvertrag beginnen? Datum:

Wann soll der Garagenuntermietvertrag enden? Datum:

Um welchen Zeitraum soll sich der Vertrag jeweils verlängern, wenn er nicht rechtzeitig vor Ablauf gekündigt wird? Anzahl der Monate:

Wie lange vor dem Ablauf der Mietzeit muss gekündigt werden, damit sich der Vertrag nicht automatisch verlängert?

3 Monate

Wie hoch soll die monatliche Miete ohne MwSt. sein? Betrag bitte als Zahl und ohne Punkte eingeben. Euro:
100

Wer ist Inhaber des Kontos, auf das die Miete zu überweisen ist? Vor- und Nachname:

Bei welchem Kreditinstitut wird das Konto geführt? Name des Kreditinstituts:

Geben Sie die Bankleitzahl dieses Kreditinstituts ein.

Geben Sie die Kontonummer ein.

Frage 5: Soll der Untermieter besondere Pflichten haben?
Sie haben geantwortet: nein

Der Garagenuntermietvertrag sieht eine Klausel vor, die den Mieter verpflichtet, die einschlägigen

behördlichen Vorschriften zu beachten, etwa keine feuergefährlichen Gegenstände in der Garage zu lagern, sowie für die verkehrssichere Erhaltung der Garagenzufahrt zu sorgen.

Ergeben sich aus der konkreten räumlichen oder auch rechtlichen Situation Besonderheiten, so können darüber hinausgehende individuelle Pflichten festgelegt werden.

Frage 6: Soll eine Freistellung des Hauptmieters erfolgen?
Sie haben geantwortet: nein

Das Gesetz sieht eine Haftung des Hauptmieters gegenüber dem Vermieter für ein Verschulden des Untermieters vor. D.h.: Sofern nichts Gegenteiliges vereinbart wird, muss der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter für alle Handlungen des Untermieters, die dieser im Rahmen des Untermietverhältnisses vornimmt und zu vertreten hat, einstehen. Denn der Hauptmieter ist dafür verantwortlich, dass der Untermieter die Grenzen des Hauptmietvertrages einhält.

Möglich ist aber, eine so genannte Freistellungsklausel in den Untermietvertrag aufzunehmen. Folge einer Freistellung ist z.B.: Hat der Untermieter in der Wohnung Schäden verursacht, so kann der Hauptmieter bei Beendigung des Untermietverhältnisses die Rückzahlung der Kaution davon abhängig machen, dass der Untermieter seine Freistellungsverpflichtung erfüllt, also dem Vermieter die Schäden ausgleicht.