

Untermietvertrag (Zimmer)

Protokoll – So entstand dieses Dokument

Ihre Vorlage wurde von den janolaw Anwälten erstellt und geprüft. Das vorliegende Protokoll zeigt Ihnen Punkt für Punkt, wie das Dokument entstanden ist und was es enthält. Sie finden dort alle Fragen mit den dazugehörigen Antworten. So können Sie noch einmal nachprüfen, ob das Dokument auch wirklich Ihren Bedürfnissen entspricht.

Es ist doch nicht das richtige Dokument? Kein Problem! Nutzen Sie doch einfach unseren interaktiven Dokumenten-Generator und stellen Sie damit das gewünschte Dokument oder den gewünschten Vertrag individuell selbst her.

Frage 1: Soll möblierter Einliegerwohnraum untervermietet werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Wird ein möbliertes Zimmer untervermietet, so gelten andere Regelungen als bei der Untervermietung eines unmöblierten Zimmers, wenn es sich um ein Zimmer in der vom Hauptmieter selbst bewohnten Wohnung handelt (sog. möblierter Einliegerwohnraum). Voraussetzung ist, dass sich die Wohnbereiche von Hauptmieter und Untermieter teilweise überschneiden; ein abgetrenntes Zimmer mit separatem Eingang gilt nicht als Teil der Wohnung. Möblierter Wohnraum liegt vor, wenn das Zimmer zumindest überwiegend vom Hauptmieter bzw. Vermieter möbliert ist. Ferner darf das Zimmer nicht zum dauernden Gebrauch einer Familie oder Partnerschaft dienen.

Besonderheiten bei möbliertem Einliegerwohnraum innerhalb der Wohnung des Hauptmieters:

1. Es gelten verkürzte Kündigungsfristen. Eine Kündigung ist hier bis zum 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig. Die regelmäßigen Kündigungsfristen, die das Gesetz vorschreibt, sind viel länger. So gilt grundsätzlich: Es kann bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden.
2. Soll der Vertrag auf einen bestimmten Zeitraum befristet werden, so ist keiner der gesetzlich abschließend aufgeführten Befristungsgründe erforderlich, die ansonsten bei einem befristeten Wohnraummietvertrag immer vorliegen müssen, damit die Befristung zulässig ist.

Frage 2: Soll die Mitbenutzung der übrigen Räume der Wohnung geregelt werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Wird nur ein einzelnes Zimmer innerhalb einer Wohnung untervermietet, sind womöglich bestimmte Räume wie Bad, WC und Küche von Unter- und Hauptmieter gemeinsam zu benutzen. Ist dies der Fall, sollte eine entsprechende, klarstellende Regelung in den Vertrag aufgenommen werden.

Geben Sie Namen und Anschrift des Vermieters ein, von dem der Hauptmieter die Wohnung gemietet hat, in der sich das Zimmer befindet.

Geben Sie die Adresse der vermieteten Wohnung ein (Straße, Hausnummer, Ort).

Geben Sie das Stockwerk und die genaue Lage der Wohnung an (z.B.: 4. Stock links).

Geben Sie die Anzahl der vom Hauptmieter gemieteten Wohnräume ein; Küche und Bad sind dabei nicht mitzuzählen. Anzahl:

Geben Sie die genaue Lage des zu vermietenden Zimmers innerhalb der Wohnung und seine Größe ein (z.B.: links unmittelbar an die Küche angrenzend, 24 qm).

Geben Sie die monatliche Miete (Kaltmiete ohne Betriebskosten) ein. EUR:

Frage 3: Sollen die Betriebskosten pauschal entrichtet werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit **ja**

In der Regel besteht die Miete nicht allein aus dem reinen Entgelt für die Überlassung des Wohnraumes. Häufig muss der Untermieter zusätzlich die laufenden Kosten für die Wohnung bezahlen, z.B. für Treppenhausreinigung, Müllschlucker usw. (sog. Betriebskosten). Betriebskosten werden nur geschuldet, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart wird.

Da eine Aufteilung der Betriebskosten auf den Hauptmieter einerseits und den Untermieter andererseits schwierig und oft nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, bietet es sich an, eine Betriebskostenpauschale zu vereinbaren. Machen die Parteien von dieser Möglichkeit Gebrauch, muss keine Betriebskostenabrechnung erfolgen. Vielmehr trägt der Hauptmieter das Risiko der Kostendeckung: Selbst wenn die Betriebskosten durch den Pauschalbetrag nicht abgedeckt sind, muss der Untermieter keine Nachzahlungen leisten. Allerdings kann der Untermieter auch keine Rückzahlung verlangen, wenn die gezahlte Pauschale den tatsächlichen Verbrauch übersteigt.

Geben Sie die Höhe der monatlichen Betriebskostenpauschale ein. EUR:

Geben Sie den Namen des Kontoinhabers ein, auf das die Miete zu überweisen ist.

Geben Sie das Kreditinstitut ein, bei dem das Konto geführt wird, auf das die Miete zu überweisen ist.

Geben Sie die Bankleitzahl dieses Kreditinstituts ein.

Geben Sie die Kontonummer ein.

Frage 4: Soll eine bestimmte Vertragsdauer vereinbart werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Ein unbefristetes Untermietverhältnis endet erst, wenn es durch Kündigung oder Aufhebungsvereinbarung beendet wird, nicht aber automatisch dann, wenn das Hauptmietverhältnis endet, da beide Mietverhältnisse voneinander unabhängig sind. Allerdings kann der Vermieter im Falle der Kündigung des Hauptmietvertrages vom Untermieter die Räumung der Wohnung verlangen.

Wenn ein Untermietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen wird, kann er vor Ablauf der vereinbarten Untermietzeit grundsätzlich nicht ordentlich gekündigt werden. Es muss darauf geachtet werden, dass auch das Hauptmietverhältnis für diesen Zeitraum Bestand hat. Denn: Verlangt der Vermieter die untervermietete Wohnung heraus, dann wird der Hauptmieter dem Untermieter gegenüber schadensersatzpflichtig.

Ein befristetes Mietverhältnis lässt das Gesetz (§ 575 BGB) grundsätzlich – mit Ausnahme der Vermietung zum nur vorübergehenden Gebrauch – lediglich in folgenden Fällen zu:

- Der Vermieter möchte die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnung für sich, Familien- oder Haushaltsangehörige nutzen;
- der Vermieter möchte die Räume nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise beseitigen, verändern oder instandsetzen;
- der Vermieter möchte die Räume nach Ablauf der Mietzeit an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten (einschlägig v.a. für Werkmietwohnungen).

Wichtig: Liegt eine dieser Konstellationen vor, muss der Grund bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten gilt das Mietverhältnis als unbefristet und ist damit ordentlich kündbar. Es genügt insofern nicht, lediglich auf den Gesetzestext zu verweisen. Geschildert werden muss (ggf. zusätzlich) ein konkreter, überprüfbarer Sachverhalt.

Frage 5: Soll das Zimmer nur vorübergehend untervermietet werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit nein

Eine vorübergehende Untervermietung des Zimmers liegt vor, wenn schon bei Abschluss des Mietvertrages feststeht, dass nur für eine kurze, absehbare Zeit vermietet wird und das Zimmer für den Untermieter nicht seinen dauerhaften Lebensmittelpunkt darstellt. Neben der zeitlichen Beschränkung muss ein besonderer Anlass für die kurzfristige Überlassung bestehen.

Typisches Beispiel ist dafür der Aufenthalt eines Arbeitnehmers zur Erledigung eines Auftrags, die Vermietung während eines Messeaufenthaltes oder die Miete eines Studentenzimmers für ein Semester. In den Fällen des vorübergehenden Gebrauchs sind bestimmte Mieterschutzvorschriften nicht anwendbar (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). So ist für die Befristung eines Untermietvertrags grundsätzlich kein Befristungsgrund erforderlich, muss der Hauptmieter bei einer Kündigung keinen ausdrücklichen Grund angeben und kann der Untermieter einer Kündigung nicht wegen

unzumutbarer Härte widersprechen.

Das Gleiche gilt im Übrigen bei der Vermietung von möbliertem Einliegerwohnraum.

Für welchen Zeitraum wird der Untermietvertrag geschlossen (z.B. 01.08.2007 bis 31.12.2007)?

Grund für die zeitliche Befristung des Vertrages ist:

Hauptmieter benötigt die Räume für sich, Familien- oder Haushaltsangehörige, Hauptmieter möchte die Räume beseitigen, verändern oder instandsetzen, Hauptmieter möchte Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten

Beschreiben Sie den Sachverhalt, der dem Befristungsgrund zugrunde liegt, möglichst detailliert.

Frage 6: Soll der Untermieter eine Sicherheitsleistung (Kautionsleistung) hinterlegen?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Ob eine Kautionsleistung zu zahlen ist, können die Vertragsparteien selbst bestimmen. Für den Hauptmieter besteht grundsätzlich – je nach der Dauer des Untermietverhältnisses – im Verhältnis zum Untermieter ein ähnliches Sicherheitsbedürfnis wie im Verhältnis des Vermieters zum Hauptmieter. Wenn es sich um eine nur vorübergehende, kurzfristige Untervermietung handelt, wird im Zweifel eine Kautionsleistung nicht interessengerecht sein.

Entscheiden Sie sich für eine Kautionsleistung, so gilt hinsichtlich der Höhe die gesetzliche Beschränkung: Die Kautionsleistung darf den Betrag von drei Monatsmieten nicht überschreiten. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben dabei außer Betracht. Es zählt der dreifache Betrag der Grundmiete. Den Parteien steht es allerdings frei, einen geringeren Kautionsbetrag zu vereinbaren. Bei einer Mieterhöhung kann keine Erhöhung der Kautionsleistung verlangt werden.

Frage 7: Soll die Kautionsleistung in bar erbracht bzw. überwiesen werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Vereinbart werden kann,

- a) dass die Kautionsleistung in bar zu erbringen bzw. zu überweisen ist (sog. Barkautionsleistung) oder
- b) dass der Untermieter eine Bankbürgschaft stellt.

Dabei ist die Barkautionsleistung die gebräuchlichere Art der Kautionsleistung. Wird eine Barkautionsleistung vereinbart, ist der Untermieter nach der gesetzlichen Regelung berechtigt, die Kautionsleistungssumme in drei Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Untermietverhältnisses fällig. Die nächsten Raten sind jeweils in den darauf folgenden Monaten fällig; sie sind mit der Miete zu entrichten.

Soll der Untermieter verpflichtet werden, als Sicherheit eine Bürgschaft seiner Bank oder Sparkasse zu stellen, antworten Sie hier mit "Nein"; die entsprechende Klausel wird dann eingefügt.

Wie hoch soll die Kautions sein (maximal drei Monatsmieten ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten)? Anzahl der Monatsmieten:

Geben Sie zur Klarstellung noch einmal die entsprechende Höhe der Kautions als Betrag ein. EUR:

Frage 8: Soll für Schönheitsreparaturen der Hauptmietvertrag maßgeblich sein?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Grundsätzlich hat der jeweilige Vermieter (hier also der Hauptmieter) die Mietsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und ist damit auch zur Vornahme der so genannten Schönheitsreparaturen verpflichtet. Schönheitsreparaturen korrigieren alle normalen Abnutzungen der Wohnung, die durch ordnungsgemäßen Gebrauch entstehen (Beispiele: Streichen und Tapezieren der Wände, Streichen der Heizkörper und der Fenster).

Die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen kann durch vertragliche Vereinbarung auf den jeweiligen Untermieter übertragen werden. Insofern gilt der Grundsatz: Der Untermieter soll die Schönheitsreparaturen in dem Maße durchführen oder bezahlen, in dem er die Wohnung selbst verwohnt hat. Auch sollte die Abwälzung der Schönheitsreparaturen bei der Höhe der Miete berücksichtigt werden.

Hat der Vermieter im Verhältnis zum Hauptmieter die Schönheitsreparaturen vertraglich an diesen übertragen, so kann der Hauptmieter diese Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen an den Untermieter weitergeben. Ist eine solche Regelung gewünscht, verweist die entsprechende Klausel auf den Hauptmietvertrag; in diesem Fall ist die Regelung des Hauptmietvertrages wortwörtlich zu übernehmen.

Alternativ zum Verweis auf den Hauptmietvertrag kann eine eigene Regelung gefunden werden oder auch gar keine Regelung der Schönheitsreparaturen erfolgen. Wird keine entsprechende Klausel in den Vertrag aufgenommen, bleiben die Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters, hier also grundsätzlich des Hauptmieters.

Fügen Sie hier die Regelung des Hauptmietvertrages über die Schönheitsreparaturen ein.

Wie viele Wohnungsschlüssel bekommt der Untermieter vom Hauptmieter ausgehändigt? Anzahl der Schlüssel:

Frage 9: Soll die Hausordnung Bestandteil des Untermietvertrages werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Insbesondere für größere Mietshäuser wird vom Vermieter oder Verwalter regelmäßig eine Hausordnung aufgestellt, die Regeln für ein möglichst reibungsloses Zusammenleben der Mieter sowie für die Benutzung und Behandlung gemeinschaftlich genutzter Räume, Anlagen und Einrichtungen enthält.

Ist der Hauptmieter durch den (Haupt-)Mietvertrag zur Einhaltung einer bestehenden Hausordnung verpflichtet, sollte diese Verpflichtung auch für den Untermieter gelten, denn der Hauptmieter ist für die Einhaltung der Pflichten aus dem Hauptmietvertrag durch den Untermieter verantwortlich. Einbezogen wird die Hausordnung in den Untermietvertrag, indem der Vertrag auf die Bestimmungen der Hausordnung verweist und – wichtig! – die Hausordnung dem Vertrag entweder beigefügt oder dem Untermieter sonst bekannt gemacht wird.

Ist die Hausordnung Vertragsbestandteil geworden, so ist der Untermieter auch für deren Einhaltung durch Angehörige, Personal, Besucher oder Untermieter verantwortlich.

Frage 10: Soll eine Freistellung des Hauptmieters erfolgen?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

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.
