

# Vertrag über die Untervermietung eines Fahrschulraumes

Der Fahrschulinhaber \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

nachfolgend Untervermieter genannt, schließt mit dem

Fahrschulinhaber \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

nachfolgend Untermieter genannt, folgenden

## Untermietvertrag

### § 1 Mietgegenstand

---

(1) Mietgegenstand ist in

Ort: \_\_\_\_\_,

Straße: \_\_\_\_\_,

der Raum im Geschoss/Stockwerk: \_\_\_\_\_, der in der dem Vertrag beigefügten  
Geschossskizze als „Lehrraum“ bezeichnet ist.

(2) Der Raum hat eine Fläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

(3) Zur Mitbenutzung überlassen sind folgende Einrichtungsgegenstände:

---

---

---

- (4) Die Mieträume werden ausschließlich an den folgenden Wochentagen und an den nachstehend angegebenen Uhrzeiten überlassen:

Wochentag	Uhrzeit
	von bis
	von bis
	von bis
	von bis
	von bis
	von bis
	von bis

## § 2 Mietzeit

---

Der Untermietvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Für die ordentliche Kündigung des Untermietvertrages gilt:

- (1) Die Kündigungsfrist beträgt abweichend von den gesetzlichen Vorschriften zwei Monate zum Kalendervierteljahresende.
- (2) Sollte im Hauptmietvertrag eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart sein, so ist letztere maßgeblich.

Abweichend von § 545 BGB setzt sich das Untermietverhältnis bei Weiterbenutzung der Mietsache durch den Untermieter nach seiner Beendigung, gleich aus welchem Rechtsgrunde, nicht stillschweigend fort.

## § 3 Mietzweck

---

Die Räume werden in dem in § 1 Abs. 4 bezeichneten Zeitraum ausschließlich zum Zwecke

- der Durchführung des theoretischen Fahrschulunterrichtes;
- der Ausführung von Büro- und Verwaltungstätigkeiten zum Betrieb einer Fahrschule

*(Zutreffendes bitte ankreuzen)*

überlassen. Jede davon abweichende Nutzung ist strikt untersagt.

## § 4 Miete Heizkosten und Mietsicherheit

---

Die Miete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ €.

In der Miete sind alle Nebenkosten mit Ausnahme der Heizkosten enthalten.

- An den Heizkosten beteiligt sich der Untermieter durch Zahlung eines Pauschalbetrages von \_\_\_\_\_ €.
- An den Heizkosten beteiligt sich der Untermieter mit einem Anteil von \_\_\_\_\_ % v.H. desjenigen Betrages, der dem Untervermieter vom Hauptvermieter in Rechnung gestellt wird; bei Untermieterwechsel im Verlauf eines Abrechnungszeitraumes findet keine Zwischenablesung statt, sondern es wird der Anteil, der auf den Mietzeitraum entfällt, proportional zu den Gradtagszahlen umgerechnet.

*(Zutreffendes bitte ankreuzen)*

Wegen der Abrechnung der Heizkosten genügt der Untervermieter seinen Pflichten, indem er dem Untermieter die Abrechnung des Hauptvermieters und seine daraus abgeleitete Abrechnung der anteiligen Kostenbeteiligung überlässt.

Erhebt der Untermieter gegenüber dem Untervermieter nicht innerhalb von zwei Monaten ab Zusendung der Abrechnung schriftliche Einwendungen gegen deren Richtigkeit, so ist die Abrechnung verbindlich. Sollte im Rechtsverhältnis zwischen Hauptvermieter und Untervermieter eine kürzere Frist gelten, so ist diese maßgeblich. Der Untervermieter verpflichtet sich, den Untermieter auf diese Frist und die Bedeutung ihres Ablaufes bei Übersendung der Abrechnung schriftlich hinzuweisen.

Der Untermieter hat nach Abschluss dieses Untermietvertrages eine Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten zu stellen. Vor Stellung der Mietsicherheit hat der Untermieter keinen Anspruch auf Übergabe und Nutzung des Mietgegenstandes. Zur Verzinsung der Mietsicherheit ist der Untervermieter nicht verpflichtet.

## § 5 Untervermietung

---

Eine weitere Untervermietung durch den Untermieter ist strikt untersagt.

## § 6 Obhutspflichten des Untermiters

---

- (1) Der Untermieter hat der Mietsache drohende oder eingetretene Gefahren oder Schäden dem Untervermieter oder dem Hauptvermieter unverzüglich anzuzeigen; die Anzeige an den Hauptvermieter bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Textform. Schäden, die der Untermieter, seine Betriebsangehörigen, Fahrschüler oder Gäste verursacht haben, hat der Untermieter unverzüglich zu beseitigen. Für dadurch entstehende Schäden des Untervermieters haftet er, es sei denn, er weist nach, dass er oder die Person, für die er verantwortlich ist, den Schaden nicht verschuldet haben.
- (2) Der Untermieter hat eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, die alle Risiken deckt, die durch die Benutzung der überlassenen Räume für seine Fahrschüler entstehen können. Der Untervermieter hat Anspruch auf Einsichtnahme in das Original der Versicherungspolice.
- (3) Der Untermieter hat der Anzeigepflicht nach § 27 Abs. 3 Nr. 4, § 30 Nr. 3 FahrIG nachzukommen.
- (4) Der Untermieter darf seine Geschäftsbedingungen und den Preisaushang nach § 32 Abs. 1 Satz 2 FahrIG nur während der vereinbarten Nutzungszeit anbringen und hat sie danach zu entfernen.

## § 7 Gewährleistung und Haftung des Untervermieters

---

- (1) Der Untervermieter leistet nach den gesetzlichen Vorschriften Gewähr bei Mängeln des Mietgegenstandes der Mietsache.
- (2) Der Untervermieter leistet Gewähr dafür, dass der Lehrraum nach § 18 Abs. 1 Nr. 6 FahrIG und §§ 3, 4 FahrIGDV, auch soweit sie durch Ausführungsvorschriften und Richtlinien zutreffend konkretisiert sind, eingerichtet und für die theoretische Ausbildung von Fahrschülern der <Klasse> \_\_\_\_\_ geeignet ist.
- (3) Die Gewährleistung des Untervermieters für anfängliche unverschuldete Sachmängel oder Rechtsmängel beschränkt sich vorbehaltlich der Absätze 1, 2 auf ein Kündigungsrecht des Untermiters und auf das Recht zur Minderung der Miete. Schadenersatzansprüche sind insoweit ausgeschlossen.
- (4) Der Untervermieter haftet ferner für alle von ihm vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden des Untermiters und seiner Fahrschüler. Ferner haftet er auch für schuldhaft verursachte Schäden an Leben, Leib oder Gesundheit (Personenschäden) des Untermiters oder seiner Fahrschüler ohne summenmäßige Begrenzung. Im Übrigen, also für andere als Personenschäden, ist bei leicht fahrlässiger Schadensverursachung durch den Untervermieter der Schadenersatzanspruch auf einen Höchstbetrag von \_\_\_\_\_ € beschränkt.

- (5) Soweit der Untervermieter wegen eines Sach- oder Rechtsmangels der Mietsache auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden kann, haftet er nur, wenn ihm der Untermieter zuvor innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Mangelbeseitigung gegeben hat, und nur für Schäden, die nach Ablauf der Frist entstanden sind. Dies gilt nicht für Personenschäden und solche Schäden, die der Untervermieter grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat.

## § 8 Bauliche Veränderungen

---

- (1) Bauliche Veränderungen durch den Untermieter sind in keinem Falle gestattet. Auch Einrichtungen, die zum Zweck des Betriebs einer Fahrschule geeignet sind, darf er nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Untervermieters anbringen. Nach Ende des Mietverhältnisses sind sie entschädigungslos zu entfernen.
- (2) Der Untervermieter darf solche baulichen Maßnahmen treffen, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Andere bauliche Maßnahmen, die zweckmäßig sind, darf er treffen, wenn dies außerhalb der Mietzeit möglich ist oder die vertragsmäßige Benutzung des Mietgegenstandes nur unwesentlich beeinträchtigt wird.
- (3) Ferner hat der Untermieter alle baulichen Veränderungen zu dulden, zu denen der Hauptvermieter aufgrund des Hauptmietvertrages berechtigt ist.

## § 9 Konkurrenzschutz

---

Der Untervermieter gewährt keinen Konkurrenzschutz.

## § 10 Werbeanlagen

---

Der Untermieter darf auf seinen Betrieb hinweisende werbliche Einrichtungen nicht dauerhaft anbringen. Für den Hinweis auf Lage und Existenz seines Betriebes gelten folgende besondere Vereinbarungen:

---

---

---

## § 11 Kündigung

---

- (1) Der Untervermieter kann den Vertrag fristlos außerordentlich kündigen, wenn
- a) ein wichtiger Grund vorliegt;
  - b) der Untermieter wesentliche Pflichten aus dem Untermietvertrag trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollständig erfüllt;
  - c) der Untermieter die Mietsache trotz schriftlicher Abmahnung unerlaubt einem Dritten zum Gebrauch überlässt.
- (2) Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## § 12 Zutrittsrecht des Untervermieters

---

Der Untermieter hat sicherzustellen, dass die Mieträume bei Gefahr in Verzug jederzeit vom Untervermieter betreten werden können.

---

### § 13 Personenmehrheit als Vertragspartner

---

- (1) Sind auf Untermieterseite mehrere Personen am Untermietvertrag beteiligt, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Jeder Untermieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Mitmieters, die das Untermietverhältnis berühren, für und gegen sich gelten lassen.
- (2) Sind auf Vermieter oder Untervermieterseite mehrere Personen am Untermietvertrag beteiligt, so bevollmächtigen sie sich gegenseitig zur Entgegennahme aller Willenserklärungen und Rechtshandlungen, insbesondere auch zum Empfang von Kündigungen. Ferner bevollmächtigen sie sich zur Abgabe aller Willenserklärungen, auf Untermieterseite jedoch nicht zur Abgabe von Kündigungserklärungen.

### § 14 Genehmigungsvorbehalt; Hauptmietvertrag

---

- (1) Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung des Hauptvermieters. Der Untervermieter wird sich dessen ungeachtet nach Kräften bemühen, diese Zustimmung herbeizuführen. Die aufschiebende Bedingung gilt als endgültig ausgefallen und dieser Untermietvertrag wird endgültig unwirksam, wenn die aufschiebende Bedingung nicht innerhalb von \_\_\_\_\_ Wochen nach Unterzeichnung dieses Untermietvertrages eingetreten ist.
- (2) Der Hauptmietvertrag wird diesem Untermietvertrag als Anlage beigelegt. Soweit im Untermietvertrag nicht besondere und ausdrückliche Bestimmungen getroffen sind, gelten die Rechte des Hauptvermieters aus dem Hauptmietvertrag auch gegenüber dem Untermieter und treffen den Untermieter auch die Pflichten des Hauptmieters aus dem Hauptmietvertrag.

### § 15 Schlussbestimmungen

---

- (1) Die Vertragspartner haben ihre vertraglichen Vereinbarungen vorstehend abschließend niedergelegt. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses generell oder im Einzelfall.
- (2) Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrags als unwirksam erweisen, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt; an die Stelle der unwirksamen Regelung tritt diejenige, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verbundenen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zweck in zulässiger Weise am nächsten kommt.

---

Ort Datum

---

Ort Datum

---

Untervermieter

---

Untermieter