

Mietvertrag für Wohnungen - Deutschland

Dieser Mietvertrag wurde in Übereinstimmung mit dem deutschen Recht erstellt, um klare und transparente Vereinbarungen zwischen Vermietern und Mietern zu ermöglichen.

Inhaltsverzeichnis

- Mietobjekt
- Mietdauer
- Miete
- Kautio
- Heiz- und Nebenkosten
- Heizung und Warmwasser
- Rechte und Pflichten des Mieters
- Hausordnung
- Übergabe und Nutzung der Mieträume
- Zugangsrechte des Vermieters
- Schönheitsreparaturen
- Bauliche Veränderungen
- Außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses
- Rückgabe der Wohnung
- Schriftform und Änderungen
- Mitteilungen
- Datenschutz
- Gültigkeit der Vertragsbestimmungen
- Höhere Gewalt
- Anwendbares Recht und Gerichtsbarkeit

Wie man diese Vorlage nutzt

Abschnitte, die ausgefüllt werden müssen, sind deutlich mit eckigen Klammern markiert, wie im folgenden Beispiel:

Telefon: [Telefonnummer des Mieters]

Ersetze den Text in den Klammern durch die entsprechenden Informationen. Achte darauf, dass alle Felder korrekt ausgefüllt sind, bevor du den Vertrag abschließt.

Optionale Klauseln

Einige Klauseln bieten alternative Optionen. Diese sind wie folgt formatiert:

Beispiel (Klausel 4.2): Optionen zur Bereitstellung der Kautio

Option 1: Die Kautio muss spätestens bis zum [Datum] auf das Konto des Vermieters überwiesen werden.

Option 2: Die Kautio muss spätestens bis zum [Datum] als Sparkonto im Namen des Mieters mit einem Verpfändungsvertrag zugunsten des Vermieters übergeben werden.

Wenn eine Option zutrifft, entferne die andere, um Unklarheiten zu vermeiden.

Haftungsausschluss

Dieses Dokument ist eine allgemeine Vorlage. Es muss überprüft und an die spezifische Gesetzgebung und die Anforderungen der beteiligten Parteien angepasst werden.

Es wird dringend empfohlen, einen rechtlichen Berater zu konsultieren, um sicherzustellen, dass der Vertrag den geltenden Gesetzen entspricht und gültig ist.

Wichtiger Hinweis

Nur die deutsche Version dieses Mietvertrages ist rechtlich bindend. Die englische Version dient ausschließlich zu Informationszwecken.

MIETVERTRAG FÜR WOHNUNGEN

Abgeschlossen am unten stehenden Datum

zwischen

Vermieter/in: [Name des Vermieters], wohnhaft in [Adresse des Vermieters]

und

Mieter/in: [Name des Mieters], wohnhaft in [Adresse des Mieters]

§ 1 MIETOBJEKT

1.1 Der Vermieter vermietet die Wohnung gelegen in [Adresse der Wohnung], im [Stockwerk].

1.2 Die vermietete Wohnung umfasst:

- a. [Anzahl] Zimmer,
- b. Küche/Kochnische,
- c. Badezimmer/Dusche/WC,
- d. ggf. Kellerraum Nr. [Nummer],
- e. ggf. Garage/Stellplatz.

1.3 Die Gesamtwohnfläche beträgt [Größe in Quadratmetern] m².

1.4 Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes.

1.5 Der Zustand aller Mieträume wird zum Zeitpunkt der Übergabe in einem Übergabeprotokoll festgehalten.

§ 2 MIETDAUER

1.1 Unbefristetes Mietverhältnis:

- a. Das Mietverhältnis beginnt am [Datum].
- b. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann vom Mieter oder Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden
- c. Das Mietverhältnis ist erstmals kündbar am [Datum].

ODER

1.2 Befristetes Mietverhältnis:

- a. Das Mietverhältnis ist befristet und endet am [Datum]. Eine Verlängerung ist möglich, bedarf jedoch einer schriftlichen Vereinbarung.
- b. Die Befristung dieses Mietvertrags erfolgt, weil der Vermieter die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit [Grund der Befristung, z. B. für Eigenbedarf, geplanten Umbau oder Abriss] benötigt.
- c. Diese Befristung ist nach § 575 BGB zulässig und festgelegt.

1.3 Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb einer Woche nach Einzug seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.

§ 3 MIETE

3.1 Die monatliche Miete beträgt [Betrag] € (in Worten: [Betrag in Worten] Euro).

3.2 Die Miete ist jeweils im Voraus, spätestens am [Tag] eines jeden Monats, auf das folgende Konto des Vermieters zu überweisen:

- a. Kontoinhaber: [Name des Kontoinhabers]
- b. IBAN: [IBAN]
- c. Bank: [Name der Bank]

3.3 [Optional] Auf Anfrage des Vermieters ist die gesamte Miete während der gesamten Vertragsdauer per SEPA-Lastschriftverfahren zu zahlen. Der Mieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass auf dem Konto genügend Guthaben vorhanden ist, um die fälligen Zahlungen abzudecken. Entstehende Kosten durch nicht eingelöste Lastschriften werden dem Mieter in Rechnung gestellt. Der Vermieter ist berechtigt, Mahngebühren und Verzugszinsen bei verspäteter Zahlung zu berechnen.

3.4 Änderungen des Vertrages, wie Mietanpassungen oder andere Erklärungen, müssen schriftlich erfolgen, es sei denn, gesetzliche Vorschriften verlangen eine andere Form.

3.5 Bei Nichtzahlung der Miete innerhalb der in 3.2 genannten Frist und nach erfolgter Mahnung des Vermieters, wird der Mietvertrag durch gesetzliche Bestimmung ohne weitere rechtliche Schritte automatisch beendet. Der Mieter muss die Wohnung sofort räumen, und der Vermieter hat das Recht, Schadensersatz und nicht bezahlte Mieten geltend zu machen.

§ 4 KAUTION

4.1 Zur Sicherstellung der Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag stellt der Mieter dem Vermieter hiermit eine Kautions in Höhe von [Kautionsbetrag] Euro (€), entsprechend [Anzahl der Monate] Monatsmieten.

4.2 [Optionen zur Zahlung der Kautions]:

- a. Option 1: Die Kautions muss spätestens am [Datum] auf das Konto des Vermieters überwiesen werden.
- b. Option 2: Die Kautions muss als Sparbuch auf den Namen des Mieters mit einem Verpfändungsvertrag zugunsten des Vermieters spätestens am [Datum] übergeben werden.

4.3 Die Kautions wird dem Mieter innerhalb von [Anzahl] Tagen nach Ende des Mietverhältnisses zurückerstattet, abzüglich etwaiger Forderungen des Vermieters, sofern keine Schäden an der Wohnung vorhanden sind und alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden.

4.4 Der Vermieter verpflichtet sich, auf die Kautions Zinsen zu zahlen, die dem üblichen Zinssatz für Sparguthaben mit dreimonatiger Kündigungsfrist bei einem Finanzinstitut entsprechen, bei Rückzahlung der Kautions.

4.5 Bei Schäden oder offenen Forderungen wird der Vermieter den Mieter mindestens zwei Wochen im Voraus benachrichtigen und die Abzüge von der Kautionssumme detailliert angeben.

§ 5 HEIZ- UND NEBENKOSTEN

5.1 Neben der Grundmiete trägt der Mieter alle anfallenden Nebenkosten gemäß §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung.

5.2 Zu den Nebenkosten gehören unter anderem: Heiz-, Wasser- und Abwasserkosten, Strom, Abfallentsorgung usw.

5.3 Der Mieter zahlt monatlich einen Vorausbetrag für Nebenkosten in Höhe von [Betrag] €.

5.4 Eine jährliche Abrechnung der tatsächlichen Nebenkosten wird durchgeführt.

5.5 Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden nach der Quadratmeterzahl der Wohnfläche und dem nachgewiesenen Wärmeverbrauch verteilt, es sei denn, es wird später ein anderer Verteilungsschlüssel gewählt, der gemäß der Heizkostenverordnung zulässig ist.

5.6 Falls der Mieter ein Guthaben hat, wird dieses erstattet.

§ 6 HEIZUNG UND WARMWASSER

6.1 Der Vermieter stellt sicher, dass die Wohnung mit einer funktionstüchtigen Heizungsanlage und Warmwasserversorgung ausgestattet ist.

6.2 Die Heizungsanlage wird während der Heizperiode, in der Regel vom 1. Oktober bis zum 30. April, betrieben.

6.3 Der Mieter ist verpflichtet, die Heizungs- und Warmwasserversorgung ordnungsgemäß zu nutzen und etwaige Störungen oder Schäden unverzüglich dem Vermieter zu melden.

§ 7 RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS

7.1 Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und das dazugehörige Inventar pfleglich zu behandeln und Schäden unverzüglich dem Vermieter zu melden.

7.2 Eine Untervermietung sowie die Haltung von Haustieren bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, ausgenommen sind kleine Tiere, die üblicherweise ohne Zustimmung erlaubt sind.

7.3 Wenn mehrere Personen als Mieter dieses Mietverhältnisses eingetragen sind (z. B. Ehepartner, Partner in einer Lebensgemeinschaft oder Mitbewohner in einer Wohngemeinschaft), haften diese gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen aus diesem Mietverhältnis, einschließlich der Zahlung von Miete, Nebenkosten und anderen anfallenden Gebühren. Jeder Mieter ist für den gesamten Betrag verantwortlich, auch wenn einer der Mitmieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Im Falle einer Zwangsvollstreckung durch den Vermieter muss der verbleibende Mieter die offenen Beträge in voller Höhe begleichen und kann sich im Anschluss an den säumigen Mitmieter halten. Diese gesamtschuldnerische Haftung gilt während der gesamten Mietdauer und auch noch, wenn sich die Mieterschaft verändert.

§ 8 HAUSORDNUNG

8.1 Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeine Hausordnung, die diesem Mietvertrag beigelegt ist, zu beachten.

8.2 Ruhestörungen sind insbesondere während der Ruhezeiten von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr, von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen zu vermeiden.

§ 9 ÜBERGABE UND NUTZUNG DER MIETRÄUME

9.1 Der Vermieter übergibt dem Mieter die Wohnung in dem Zustand, der zum Zeitpunkt der Übergabe im Übergabeprotokoll dokumentiert wurde und Bestandteil dieses Mietvertrages ist.

9.2 Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung pfleglich zu behandeln und etwaige Schäden unverzüglich dem Vermieter zu melden.

9.3 Mängel, die bereits zu Beginn des Mietverhältnisses bekannt sind, werden vom Mieter als vertragsgemäß akzeptiert. Der Vermieter haftet nicht für Anfangsmängel, die ohne sein Verschulden bestehen.

§ 10 ZUGANGSRECHTE DES VERMIETERS

10.1 Der Vermieter oder eine vom Vermieter bevollmächtigte Person kann bei Bedarf die gemeinschaftlich genutzten Bereiche des Grundstücks für Wartungsarbeiten, Inspektionen oder in Notfällen betreten. Der Zugang zu den Mieträumen ist nur in Notfällen oder mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Mieters gestattet. Für den Zugang zu den Mieträumen aus wichtigen Gründen, wie notwendige Reparaturen, Beendigung des Mietverhältnisses oder geplante Verkäufe, muss der Mieter mindestens drei Tage im Voraus schriftlich informiert werden. Die privaten Belange des Mieters sind hierbei möglichst zu berücksichtigen. Falls mehrere Besichtigungen erforderlich sind, z. B. für die Vorstellung der Wohnung an potenzielle Käufer oder Nachmieter, ist der Zugang auf höchstens eine Stunde pro Woche begrenzt.

10.2 Der Vermieter muss mindestens 48 Stunden vorher den Zugang zu Teilen des Grundstücks ankündigen, außer in Notfällen, die einen sofortigen Zugang erfordern, um Schaden oder Gefährdung zu verhindern.

§ 11 SCHÖNHEITSREPARATUREN

11.1 Während der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, notwendige Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten fachgerecht und ordnungsgemäß auszuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: das Entfernen von Tapeten, das Tapezieren, das Streichen von Innenwänden und Decken, das Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, das fachgerechte Reinigen von Böden (z. B. Parkett, Laminat oder Teppich), das Streichen von Türen (Innenseite von Außentüren) und von Holzfenstern.

11.2 In der Regel sind Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Intervallen erforderlich:

- In Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- In Wohnräumen, Schlafzimmern, Fluren, Eingangsbereichen und Toiletten alle 5 Jahre

- In anderen Nebenräumen alle 7 Jahre

Diese Intervalle beginnen mit dem Beginn des Mietverhältnisses.

11.3 Renovierungsintervalle können in Einzelfällen aufgrund eines abweichenden Verhaltens des Mieters von der Norm verkürzt oder verlängert werden, z. B. wenn der Mieter die Wohnung nicht kontinuierlich nutzt oder keine Kinder im Haushalt lebt, was typischerweise zu einer stärkeren Abnutzung führt. Notwendige Schönheitsreparaturen müssen jedoch spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses abgeschlossen sein.

11.4 Sollte das Mietverhältnis vor dem Fälligwerden der erforderlichen Schönheitsreparaturen enden, muss der Mieter entweder die notwendigen Schönheitsreparaturen selbst durchführen oder einen anteiligen Anteil der Reparaturkosten übernehmen.

§ 12 BAULICHE VERÄNDERUNGEN

12.1 Bauliche Veränderungen durch den Mieter sind ohne die schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht gestattet.

12.2 Der Vermieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen oder notwendige Arbeiten an der Mietwohnung oder am Gebäude zur Abwendung akuter Gefahren oder zur Behebung von Schäden ohne Zustimmung des Mieters durchzuführen.

12.3 Der Mieter muss Modernisierungsmaßnahmen dulden, die die Mietwohnung oder das Gebäude verbessern, sowie Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung von neuem Wohnraum gemäß § 554 BGB, es sei denn, die Maßnahme stellt eine unzumutbare Härte für den Mieter, seine Familie oder andere Haushaltsangehörige dar.

12.4 Der Vermieter wird den Mieter mindestens drei (3) Monate vor Beginn der geplanten Arbeiten in Textform über Art, voraussichtlichen Umfang und Dauer der Maßnahmen sowie die zu erwartende Mieterhöhung informieren.

§ 13 AUßERORDENTLICHE KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

13.1 Beide Parteien haben das Recht, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn die andere Partei ihre vertraglichen Pflichten grob und schuldhaft verletzt. Eine solche Kündigung ist insbesondere gerechtfertigt, wenn das Verhalten der anderen Partei den Hausfrieden erheblich und dauerhaft stört, sodass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wird.

13.2 Der Vermieter kann ebenfalls ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn gesetzliche Voraussetzungen vorliegen, insbesondere in den folgenden Fällen:

- a. wenn der Mieter trotz Abmahnungen die Mietwohnung vertragswidrig nutzt, sie ohne Zustimmung untervermietet oder wiederholt gegen die Hausordnung verstößt;
- b. wenn der Mieter mit der Mietzahlung in Verzug gerät, und zwar entweder über zwei aufeinanderfolgende Zahlungsperioden mit mehr als einer Monatsmiete oder über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten.

13.3 Die Kündigung ohne Einhaltung einer Frist muss schriftlich erfolgen und der anderen Partei unverzüglich erklärt werden.

§ 14 RÜCKGABE DER WOHNUNG

14.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung besenrein und in ihrem ursprünglichen Zustand, zusammen mit allen übergebenen Schlüsseln, an den Vermieter oder dessen Bevollmächtigten zurückzugeben.

14.2 Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen, werden auf Kosten des Mieters repariert, sofern der Mieter dafür verantwortlich ist.

§ 15 SCHRIFTFORM UND ÄNDERUNGEN

15.1 Änderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages müssen schriftlich erfolgen. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

15.2 Mündliche Nebenabreden sind nicht wirksam.

§ 16 MITTEILUNGEN

16.1 Alle Mitteilungen müssen in Schriftform erfolgen und gelten als wirksam, wenn sie persönlich übergeben, per Einschreiben oder an die folgenden E-Mail-Adressen gesendet werden:

- a. Vermieter:
E-Mail: [E-Mail-Adresse des Vermieters]
Telefon: [Telefonnummer des Vermieters]
- b. Mieter:
E-Mail: [E-Mail-Adresse des Mieters]
Telefon: [Telefonnummer des Mieters]

§ 17 DATENSCHUTZ

17.1 Der Vermieter verarbeitet die vom Mieter im Mietvertrag angegebenen personenbezogenen Daten gemäß Artikel 6 Absatz 1 lit. b) und f) DSGVO zur Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen und speichert diese gegebenenfalls elektronisch. Daten werden nur in dem Maße an Dritte weitergegeben, wie es zur Vertragserfüllung erforderlich ist, z. B. an Handwerker oder Abrechnungsdienste.

17.2 Personenbezogene Daten werden nach Beendigung des Vertrages für die gesetzliche Verjährungsfrist von drei (3) Jahren gespeichert und anschließend gelöscht, es sei denn, gesetzliche Aufbewahrungsfristen erfordern eine längere Speicherung. Der Mieter hat das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung und Datenübertragbarkeit gemäß den Artikeln 15 bis 21 DSGVO.

§ 18 GÜLTIGKEIT DER VERTRAGSBESTIMMUNGEN

18.1 Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages ungültig oder undurchsetzbar sein, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Ist eine Klausel aufgrund zwingender

gesetzlicher Vorschriften ungültig, so gilt diese Einschränkung auch für die andere Partei des Vertrages.

18.2 Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag ist das Gericht am Sitz der Mietwohnung zuständig.

§ 19 HÖHERE GEWALT

19.1 Keine der Parteien haftet für Verzögerungen oder die Nichterfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag, wenn solche Verzögerungen oder Nichterfüllungen auf Ereignisse zurückzuführen sind, die außerhalb ihrer zumutbaren Kontrolle liegen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Naturkatastrophen, Pandemien, staatliche Maßnahmen oder andere Fälle höherer Gewalt gemäß deutschem Recht.

19.2 In solchen Fällen muss die betroffene Partei die andere Partei innerhalb von fünf (5) Werktagen nach Eintritt des Ereignisses benachrichtigen.

19.3 Beide Parteien vereinbaren, in gutem Glauben zu verhandeln, um die Vertragsbedingungen anzupassen oder die Ausführung des Vertrages bis zur Beseitigung des Ereignisses auszusetzen.

§ 20 ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSBARKEIT

20.1 Dieser Vertrag unterliegt dem deutschen Recht, insbesondere den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) für Mietverträge und subsidiär den allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften.

20.2 Alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden den Gerichten und Tribunalen von [Stadt oder vereinbarter Ort] vorgelegt.

20.3 Die Parteien stimmen zu, dass dieser Vertrag elektronisch unter Verwendung einer anerkannten digitalen Unterschriftenplattform wie DocuSign oder einer gleichwertigen Plattform unterzeichnet werden kann. Solche elektronischen Unterschriften haben gemäß deutschem Recht die gleiche rechtliche Wirkung wie handschriftliche Unterschriften. Jede Partei behält ein unterzeichnetes Exemplar dieses Vertrages, sei es in digitaler oder papierbasierter Form, zur Referenz und rechtlichen Nachweiszwecken.

UNTERSCHRIFTEN

Ort, Datum: _____

Unterschrift des Vermieters _____

Name des Vermieters: [Name des Vermieters]

Unterschrift des Mieters _____

Name des Mieters: [Name des Mieters]

Anlagen: Kopien des Ausweises, Energieausweis, Inventar, Bürgschaftsinformationen (falls

zutreffend), Hausordnung und Übergabeprotokoll.