

Mietvertrag für un/möblierte Zimmer - 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 UN/MÖBLIERTE ZIMMER

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 das Zimmer in der Wohnung, gelegen in [Adresse der Wohnung], im [Stockwerk].

1.2 Folgende Gegenstände sind im vermieteten Zimmer enthalten: [Liste der enthaltenen Gegenstände].

1.3 Die Wohnfläche des Zimmers beträgt [Größe in Quadratmetern] m².

1.4 Das Mietobjekt umfasst nur die Innenräume des Mietobjekts.

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

1.6 Dem Mieter ist die Mitbenutzung folgender Räume gestattet:

- a. Küche
- b. Badezimmer
- c. Toilette
- d. [Liste der gemeinsam genutzten Räume]

§ 2 MIETDAUER

2.1 Option 1: Unbefristeter Mietvertrag

Dieser Vertrag beginnt am [Startdatum]. Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann vom Mieter oder Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Der Mietvertrag kann erstmals am [Datum] gekündigt werden.

2.2 Option 2: Befristeter Mietvertrag

Der Mietvertrag ist auf eine bestimmte Zeit befristet und endet am [Datum]. Eine Verlängerung ist möglich, bedarf jedoch einer schriftlichen Vereinbarung.

Die Befristung dieses Mietvertrages ergibt sich aus dem Bedarf des Vermieters an dem Zimmer nach Ende der Mietdauer für [Grund der Befristung, z.B. Eigenbedarf, geplante Renovierung

oder Abriss]. Diese Befristung ist gemäß § 575 BGB zulässig und entsprechend vereinbart.

2.3 Der Mieter ist verpflichtet, die gesetzliche Meldepflicht innerhalb einer Woche nach Einzug zu erfüllen.

§ 3 MIETE

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

3.2 Die Miete ist 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, einschließlich Mieterhöhungen oder andere Erklärungen, müssen schriftlich erfolgen, es sei denn, zwingende gesetzliche Bestimmungen erfordern 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 Räumlichkeiten 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 spätestens bis zum [Datum] als Sparkonto im Namen des Mieters mit einem Verpfändungsvertrag zugunsten des Vermieters übergeben werden.

4.3 Die Kautions wird dem Mieter innerhalb von [Anzahl] Tagen nach Ende des Mietverhältnisses zurückerstattet, abzüglich etwaiger Ansprüche des Vermieters, sofern keine Schäden am Mietobjekt entstanden sind und alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden.

4.4 Der Vermieter verpflichtet sich, Zinsen auf die Kautions zu zahlen, entsprechend dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist bei einem Finanzinstitut

bei Rückgabe der Kaution.

4.5 Im Falle von Schäden oder ausstehenden Forderungen wird der Vermieter den Mieter mindestens zwei Wochen im Voraus benachrichtigen und die vom Kautionsbetrag abzuziehenden Beträge detailliert angeben.

§ 5 HEIZ- UND NEBENKOSTEN

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

5.2 Nebenkosten umfassen unter anderem: Heizkosten, Wasser- und Abwasserkosten, Strom, Müllentsorgung etc.

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

5.4 Eine jährliche Abrechnung der tatsächlichen Nebenkosten wird vorgenommen.

5.5 Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden anteilig auf Basis der Wohnfläche und des nachgewiesenen Heizverbrauchs verteilt, es sei denn, es wird später ein anderer, gemäß der Heizkostenverordnung zulässiger Verteilungsschlüssel gewählt.

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 funktionierenden Heizungsanlage und Warmwasserversorgung ausgestattet ist.

6.2 Die Heizungsanlage ist während der Heizperiode, in der Regel vom 1. Oktober bis 30. April, in Betrieb.

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

§ 7 RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS

7.1 Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume sowie das dazugehörige Inventar sorgfältig zu behandeln und dem Vermieter etwaige Schäden unverzüglich anzuzeigen.

7.2 Eine Untervermietung sowie die Haltung von Tieren bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, ausgenommen sind Kleintiere, die in der Regel 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 der Mietvereinbarung beigelegte Hausordnung zu beachten.

8.2 Ruhestörungen sind insbesondere in den Ruhezeiten von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr, von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie ganztägig an Sonntagen und Feiertagen zu vermeiden.

§ 9 ÜBERGABE UND NUTZUNG DES MIETOBJEKTS

9.1 Der Vermieter übergibt dem Mieter die Mieträume in dem Zustand, der im Übergabeprotokoll dokumentiert ist, und dieser ist Bestandteil dieses Mietvertrages.

9.2 Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und das Inventar sorgfältig zu behandeln und dem Vermieter etwaige Schäden unverzüglich zu melden.

9.3 Mängel, die zu Beginn des Mietverhältnisses bereits bekannt sind, gelten als akzeptiert und stellen keinen Haftungsanspruch gegen den Vermieter dar.

§ 10 ZUGANGSRECHTE DES VERMIETERS

10.1 Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person kann die Gemeinschaftsräume des Objektes nach Bedarf für Wartungsarbeiten, Inspektionen oder in Notfällen betreten. Der Zutritt zum Mietraum des Mieters ist nur im Notfall oder mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Mieters zulässig. Für den Zutritt zu den Mieträumen aus wichtigen Gründen, wie etwa notwendige Reparaturen, dem Ende des Mietverhältnisses oder einem anstehenden Verkauf des Objektes, muss der Mieter mindestens drei Tage vorher schriftlich informiert werden. Die privaten Belange des Mieters werden dabei so weit wie möglich berücksichtigt. Wenn mehrere Besichtigungen erforderlich sind, etwa zur Präsentation der Wohnung an potenzielle Käufer oder zukünftige Mieter, ist der Zutritt auf höchstens eine Stunde pro Woche begrenzt.

10.2 Der Vermieter muss mindestens 48 Stunden vor dem Betreten eines Teils des Objektes eine schriftliche Ankündigung machen, außer im Notfall, der einen sofortigen Zugang erfordert, um Schäden oder Gefahren zu verhindern.

§ 11 SCHÖNHEITSREPARATUREN

11.1 Der Hauptmieter ist von der Durchführung der Schönheitsreparaturen befreit.

11.2 Wenn die Mieträume in renoviertem Zustand übergeben wurden, gelten folgende Zeiträume für Schönheitsreparaturen durch den Untermieter:

- a. Streichen der Wände und Decken in Küche, Bad und WC: alle 5 Jahre

- b. In Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten: alle 7 Jahre
- c. In anderen Räumen: alle 10 Jahre

11.3 Weitere Renovierungsarbeiten, wie das Reinigen von Teppichen oder das Streichen von Heizkörpern, müssen alle 10 Jahre durchgeführt werden.

§ 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 am Mietobjekt oder am Gebäude zur Abwendung akuter Gefahren oder zur Behebung von Schäden auch ohne Zustimmung des Mieters durchzuführen.

12.3 Der Mieter muss Modernisierungsmaßnahmen dulden, die das Mietobjekt oder das Gebäude verbessern, sowie Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuer Wohnräume, gemäß § 554 BGB, es sei denn, die Maßnahme stellt eine unzumutbare Härte für den Mieter, dessen Familie oder andere Haushaltsmitglieder 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 MIETVERHÄLTNISES

13.1 Beide Parteien haben das Recht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn die andere Partei grob und schuldhaft gegen ihre vertraglichen Pflichten verstößt. 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 fristlos kündigen, wenn dies gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erforderlich ist, insbesondere in den folgenden Fällen:

- a. wenn der Mieter trotz Mahnung das Mietobjekt vertragswidrig nutzt, es ohne Zustimmung untervermietet oder wiederholt gegen die Hausordnung verstößt;
- b. wenn der Mieter mit Mietzahlungen in Rückstand gerät, entweder für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit mehr als einer Monatsmiete oder für einen längeren Zeitraum mit einem Betrag, der zwei Monatsmieten entspricht.

13.3 Die fristlose Kündigung muss schriftlich erfolgen und unverzüglich der anderen Partei mitgeteilt werden.

§ 14 RÜCKGABE DER MIETRÄUME

14.1 Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Mieträume gereinigt und in ihrem ursprünglichen Zustand sowie mit allen übergebenen Schlüsseln an den Vermieter oder den vom Vermieter beauftragten Vertreter zurückzugeben.

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

§ 15 SCHRIFTFORM UND ÄNDERUNGEN

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

15.2 Mündliche Nebenabreden sind nicht gültig.

§ 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 VEREINBARUNGEN

18.1 Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages ungültig oder nicht durchsetzbar sein, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Ist eine Klausel aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen ungültig, gilt diese Einschränkung auch für die andere Vertragspartei.

18.2 Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag ist das Gericht am Standort des Mietobjektes zuständig.

§ 19 HÖHERE GEWALT

19.1 Keine der Parteien haftet für Verzögerungen oder Nichterfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag, wenn diese durch Ereignisse außerhalb ihrer zumutbaren Kontrolle verursacht

werden, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Naturkatastrophen, Pandemien, staatliche Maßnahmen oder andere höhere Gewalt-Ereignisse gemäß deutschem Recht.

19.2 In solchen Fällen muss die betroffene Partei die andere Partei innerhalb von fünf (5) Werktagen über das Auftreten des Ereignisses informieren.

19.3 Beide Parteien verpflichten sich, in gutem Glauben zu versuchen, die Auswirkungen solcher Ereignisse zu minimieren und die vertraglichen Pflichten so weit wie möglich zu erfüllen.

§ 20 ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSBARKEIT

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

20.2 Alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag resultieren, werden vor den Gerichten des Ortes des Mietobjekts verhandelt, sofern keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen etwas anderes vorsehen.

20.3 Die Parteien sind sich einig, dass dieser Vertrag auch elektronisch unterzeichnet werden kann, beispielsweise durch eine anerkannte digitale Unterschriftenplattform wie DocuSign oder eine vergleichbare. Elektronische Unterschriften haben dieselbe rechtliche Gültigkeit wie handschriftliche Unterschriften gemäß deutschem Recht. Jede Partei behält eine unterschriebene Kopie dieses Vertrages, entweder in digitaler oder schriftlicher Form, zur Referenz und als rechtlichen Nachweis.

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.