

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
- Kautions
- 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 Kautions

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

Option 2: Die Kautions 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 MIETVERHÄLTNISES

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

ENGLISH VERSION BELOW





Rental agreement sample for apartments - Germany

This rental agreement has been created in alignment with the German Law to facilitate clear and transparent agreements between landlords and tenants.

Summary of contents

- Rental property
- Duration
- Rent
- Security deposit
- Allocation of heating costs and utilities
- Heating and hot water supply
- Tenant's right and obligations
- House rules
- Delivery and Use of the Rental Property
- Landlord's access rights
- Cosmetic Repairs
- Modifications
- Extraordinary termination of the tenancy
- Return of the apartment
- Written form and amendments
- Notifications
- Data Protection
- Validity of agreement provisions
- Force Majeure
- Governing law and jurisdictions

How to use this template

Sections requiring input are clearly marked with brackets, like the following example:

Phone: [Tenant's phone number]

Replace the text in brackets with the appropriate information. Ensure all fields are accurately completed before finalizing the agreement.

Optional Clauses

Some clauses provide alternative options. These are formatted as follows:

Example (Clause 4.2): Options for providing the security deposit

Option 1: The deposit must be transferred to the Landlord's account no later than [Date].

Option 2: The deposit must be handed over as a savings account in the tenant's name with a pledge agreement in favor of the Landlord no later than [Date].

If one option applies, remove the other to avoid ambiguity.

Disclaimer

This document is a general template. It must be reviewed and adapted to meet the specific legislation and requirements of the parties involved.

It is strongly recommended to consult a legal advisor to ensure compliance with applicable laws and the validity of this agreement.

Important Note

Only the German version of this rental agreement is legally binding. The English version is provided for informational purposes only.

RENTAL AGREEMENT FOR APARTMENTS

Concluded on the date below

Between

Landlord: [Landlord's Name], residing at [Landlord's Address]

and

Tenant: [Tenant's Name], residing at [Tenant's Address]

§ 1 RENTAL PROPERTY

1.1 The Landlord rents out the apartment located at [Address of the Apartment], on the [Floor].

1.2 The rented apartment includes:

- a. [Number] rooms,
- b. kitchen/kitchenette,
- c. bathroom/shower/WC,
- d. optionally, basement room No. [Number],
- e. optionally, garage/parking space.

1.3 The total living area amounts to [Size in square meters] m².

1.4 The rented property includes only the interior spaces of the rental object.

1.5 The condition of all rental spaces will be recorded at the time of handover in a handover protocol.

§ 2 DURATION

2.1 Option 1: Open-ended rental Agreement

This Agreement shall commence on [start date]. The rental Agreement is concluded for an indefinite period. It can be terminated by the tenant or Landlord in compliance with the statutory notice period. The rental Agreement can first be terminated on [Date].

2.2 Option 2: Fixed-term rental Agreement

The rental Agreement is for a fixed term and ends on [Date]. An extension is possible but requires a written Agreement.

The limitation of this rental Agreement is due to the Landlord's need for the apartment after the rental period for [Reason for limitation, e.g., personal use, planned renovations, or demolition]. This limitation is permissible under § 575 BGB and stipulated accordingly.

2.3 The tenant is obligated to fulfill their legal registration requirements within one week after moving in.

§ 3 RENT

3.1 The monthly rent amounts to [Amount] € (in words: [Amount in words] euros).

3.2 The rent is to be paid in advance, no later than the [Day] of each month, to the following account of the Landlord:

- a. Account holder: [Account holder's name]
- b. IBAN: [IBAN]
- c. Bank: [Bank name]

3.3 [Optional] Upon the Landlord's request, the entire rent must be paid via participation in the SEPA direct debit procedure for the entire duration of the Agreement. The tenant is therefore required to ensure sufficient funds in the account to cover the payments due. Any costs incurred due to unpaid direct debits will be charged to the tenant. The Landlord is entitled to charge reminder fees and default interest in the event of late payment.

3.4 Any changes to the Agreement, including rent increases or other declarations, must be made in writing unless mandatory legal provisions require another form.

3.5 In the event of non-payment of rent within the specified period as mentioned under 3.2, and after the landlord has issued a formal notice of default, this lease shall be automatically terminated by operation of law without the need for any further legal proceedings. The tenant shall be required to vacate the premises immediately, and the landlord shall have the right to claim damages and any unpaid rent.

§ 4 SECURITY DEPOSIT

4.1 To ensure compliance with the obligations derived from this Agreement, the Tenant provides the Landlord, at this time, a security deposit of [amount of deposit] euros (€), equivalent to [number of months] months' rent, in accordance with § 551 of the German Civil Code (BGB).

4.2 [Options for providing the security deposit]:

- a. Option 1: The deposit must be transferred to the Landlord's account no later than [Date].
- b. Option 2: The deposit must be handed over as a savings account in the tenant's name with a pledge agreement in favor of the Landlord no later than [Date].

4.3 The deposit will be refunded to the Tenant within [number] days after the end of the tenancy, less any claims by the Landlord, provided there are no damages to the Property and all contractual obligations have been fulfilled.

4.4 The landlord agrees to pay interest on the security deposit at the standard interest rate for savings deposits with a three-month notice period at a financial institution when returning the deposit.

4.5 In the event of damages or outstanding debts, the Landlord will notify the Tenant at least two weeks in advance, detailing the deductions to be made from the deposit.

§ 5 ALLOCATION OF HEATING COSTS AND UTILITIES

5.1 In addition to the base rent, the tenant shall bear all incurred utilities in accordance with §§ 1 and 2 of the Operating Costs Ordinance (BetrKV) in its current version.

5.2 Utilities include, among others: heating, water and sewage costs, electricity, waste disposal, etc.

5.3 The tenant shall pay a monthly advance on utilities amounting to [Amount] €.

5.4 An annual reconciliation of the actual utility costs will be carried out.

5.5 The total costs for heating and hot water will be allocated based on the square meter area of the living space and the proven heat consumption unless a different distribution key permissible under the Heating Costs Ordinance is chosen later.

5.6 If the tenant has a credit balance, it will be refunded.

§ 6 HEATING AND HOT WATER SUPPLY

6.1 The Landlord ensures that the apartment is equipped with a functional heating system and hot water supply.

6.2 The heating system will be operational during the heating period, usually from October 1 to April 30.

6.3 The tenant is obligated to use the heating and hot water supply properly and to promptly report any malfunctions or damage to the Landlord.

§ 7 TENANT'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

7.1 The tenant agrees to treat the apartment and its associated inventory with care and to promptly report any damages to the Landlord.

7.2 Subletting and the keeping of pets require the prior written consent of the Landlord, except for small animals that are typically allowed without approval.

7.3 If several individuals are tenants under this rental agreement (e.g., spouses, partners in a common-law relationship, or roommates in a shared apartment), they are jointly and severally liable for all obligations arising from this rental agreement, including but not limited to the payment of rent, utilities, and any other charges or responsibilities. Each tenant is fully responsible for the entire amount due, regardless of whether any co-tenant fails to meet their obligations. In the event of a default by one or more tenants, the remaining tenants shall be required to fulfill the unpaid obligations in full, and they may seek reimbursement from the defaulting tenant(s) if desired. This joint and several liability applies throughout the duration of the lease and remains in effect even if there are changes in the tenant composition.

§ 8 HOUSE RULES

8.1 The tenant agrees to follow the general house rules attached to this rental Agreement.

8.2 Noise disturbances must be avoided particularly during quiet hours from 10:00 p.m. to 7:00 a.m., from 1:00 p.m. to 3:00 p.m., and all day on Sundays and public holidays.

§ 9 DELIVERY AND USE OF THE RENTAL PROPERTY

9.1 The Landlord provides the apartment to the tenant in the condition at the time of handover, which is documented in a handover protocol and forms part of this rental Agreement.

9.2 The tenant agrees to treat the apartment with care and to report any damages to the Landlord without delay.

9.3 Defects already known at the beginning of the tenancy are accepted by the tenant as contractual. The Landlord is not liable for initial defects that exist without the Landlord's fault.

§ 10 LANDLORD'S ACCESS RIGHTS

10.1 The Landlord, or a person authorized by the Landlord, may access the common areas of the Property as needed for maintenance, inspections, or emergencies. Access to the Tenant's Room is strictly prohibited unless in emergencies or with prior written consent from the Tenant. For access to the rental property for important reasons, such as necessary repairs, the ending of the tenancy, or the pending sale of the property, the Tenant must be informed in writing at least three days in advance. The Tenant's private concerns will be taken into account as much as possible. If multiple visits are required, such as for presenting the apartment to prospective buyers or future tenants, access is limited to a maximum of one hour per week.

10.2 The Landlord must provide at least 48 hours' notice before accessing any part of the Property, except in emergencies requiring immediate access to prevent damage or harm.

§ 11 COSMETIC REPAIRS

11.1 During the rental period, the tenant is obligated to carry out any necessary cosmetic repairs at their own expense in a professional and proper manner. Cosmetic repairs include: Removing wallpaper, wallpapering, painting interior walls and ceilings, painting radiators including heating pipes, professionally cleaning floors (e.g., parquet, laminate, or carpets), painting doors (interior side of exterior doors), and wooden windows.

11.2 Generally, cosmetic repairs in the rented premises are expected to be necessary at the following intervals:

- a. In kitchens, bathrooms, and showers every 3 years
- b. In living rooms, bedrooms, hallways, entryways, and toilets every 5 years
- c. In other ancillary rooms every 7 years

These intervals begin at the start of the rental period.

11.3 Renovation intervals may be shortened or extended in individual cases due to tenant behavior deviating from the norm, such as if the tenant does not use the apartment continuously or if there are no children in the household, which typically result in increased wear and tear. However, if necessary, cosmetic repairs must be completed no later than at the end of the tenancy.

11.4 If the tenancy ends before the required cosmetic repairs are due, the tenant must either complete the necessary cosmetic repairs or bear a proportional share of the repair costs.

§ 12 MODIFICATIONS

12.1 Structural changes by the tenant are not permitted without the written consent of the Landlord.

12.2 The Landlord is entitled to carry out structural changes or necessary work on the rental property or the building to avert acute dangers or repair damages without the tenant's consent.

12.3 The tenant must tolerate modernization measures that improve the rental property or the building, as well as measures to save energy or water or create new living space, in accordance with § 554 BGB, unless the measure imposes an unreasonable hardship on the tenant, their family, or other household members.

12.4 The Landlord will inform the tenant at least three (3) months before the start of the planned work in text form about the type, expected scope, and duration of the measures, as well as the expected rent increase.

§ 13 EXTRAORDINARY TERMINATION OF THE TENANCY

13.1 Both parties have the right to terminate the tenancy without notice if the other party grossly and culpably violates their contractual obligations. Such termination is particularly justified if the behavior of the other party significantly and permanently disrupts the house peace, making the continuation of the tenancy unreasonable.

13.2 The Landlord may also terminate without notice in accordance with legal requirements, particularly in the following cases:

- a. if the tenant, despite warnings, uses the rental property in violation of the Agreement, sublets it without authorization, or repeatedly violates the house rules;
- b. if the tenant falls into arrears with rent payments, either for two consecutive payment periods with more than one month's rent or for a longer period with an amount equivalent to two months' rent.

13.3 Termination without notice must be made in writing and declared promptly to the other party.

§ 14 RETURN OF THE APARTMENT

14.1 Upon termination of the tenancy, the tenant is required to return the apartment swept clean and in its original condition, along with all handed-over keys, to the Landlord or the Landlord's authorized representative.

14.2 Damages exceeding normal wear and tear will be repaired at the tenant's expense if the tenant is responsible for them.

§ 15 WRITTEN FORM AND AMENDMENTS

15.1 Amendments or additions to this rental Agreement must be made in writing. This also applies to the waiver of the written form requirement.

15.2 Oral side agreements are not valid.

§ 16 NOTIFICATIONS

16.1 All notifications shall be made in writing and will be deemed valid if delivered in person, by certified mail, or to the following email addresses:

- a. Landlord:
Email: [Landlord's email address]
Phone: [Landlord's phone number]
- b. Tenant:
Email: [Tenant's email address]
Phone: [Tenant's phone number]

§ 17 DATA PROTECTION

17.1 The Landlord processes the tenant's personal data provided in the rental Agreement in accordance with Article 6(1)(b) and (f) GDPR to fulfill contractual obligations and stores them electronically, if necessary. Data will only be shared with third parties to the extent required for agreement performance, e.g., with craftsmen or billing services.

17.2 Personal data will be stored after the end of the Agreement for the statutory limitation period of three (3) years and then deleted unless legal retention periods require longer storage. The tenant has the right to access, rectification, erasure, restriction of processing, and data portability in accordance with Articles 15–21 GDPR.

§ 18 VALIDITY OF AGREEMENT PROVISIONS

18.1 Should any provision of this Rental Agreement be invalid or unenforceable, the validity of the remaining provisions shall not be affected. If a clause is invalid due to mandatory statutory provisions, this restriction shall also apply to the other party to the Agreement.

18.2 For all disputes arising from this Rental Agreement, the court at the location of the rental property shall have jurisdiction.

§ 19 FORCE MAJEURE

19.1 Neither party shall be held liable for delays or failure to fulfill their obligations under this Agreement if such delays or failures are due to events beyond their reasonable control, including but not limited to natural disasters, pandemics, government actions, or other force majeure events as defined under German law.

19.2 In such cases, the affected party must notify the other party within five (5) business days of the occurrence of the event.

19.3 Both parties agree to negotiate in good faith to adjust the terms of the Agreement or suspend its execution until the event no longer prevents compliance.

§ 20 GOVERNING LAW AND JURISDICTIONS

20.1 This Agreement shall be governed by German law, specifically the provisions of the

German Civil Code (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) for tenancy agreements and, subsidiarily, the general regulations of civil law.

20.2 Any disputes arising from this Agreement shall be submitted to the Courts and Tribunals of [city or agreed location].

20.3 The Parties agree that this Agreement may be signed electronically, using a recognized digital signature platform such as DocuSign or an equivalent. Such electronic signatures shall have the same legal effect as handwritten signatures, in accordance with German law. Each Party shall retain a signed copy of this Agreement, whether in digital or paper format, for reference and legal proof purposes.

SIGNATURES

Place, date: _____

Signature of the Landlord _____

Name of the Landlord: [Name of the Landlord]

Signature of the tenant _____

Name of the tenant: [name of the tenant]

Annexes: Copies of ID, energy certificate, inventory, guarantor information (if applicable), house rules, and move-in inspection report.