

Mietvertrag über Wohnraum (Deutschland)

Dieser Mietvertrag wird zwischen dem im Abschnitt „Parteien“ bezeichneten Vermieter und dem dort bezeichneten Mieter geschlossen. Er betrifft die nachfolgend bezeichneten Wohnräume. Zwingende gesetzliche Vorschriften bleiben uneingeschränkt anwendbar.

1. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter die Wohnung bzw. die Wohnräume unter folgender Anschrift: _____ (nachfolgend „Mietsache“). Welche Räume, Nebenräume, Schlüssel und gegebenenfalls mitvermieteten Einrichtungen dazugehören, sollten die Parteien vor Unterzeichnung eindeutig in den Details oder einem beigefügten Übergabeprotokoll festhalten.

Die Mietsache ist dem Mieter zum vertragsgemäßen Wohnen zu überlassen. Der Vermieter hat sie entsprechend den gesetzlichen Pflichten in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Der Mieter darf die Mietsache im Rahmen des Vertrags und der gesetzlichen Vorschriften nutzen.

2. Beginn und Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____. Es wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Befristung wird durch dieses Dokument nicht vereinbart; sie bedürfte einer gesonderten, rechtlich wirksamen Vereinbarung mit den dafür erforderlichen Voraussetzungen.

3. Miete

Die vereinbarte monatliche Miete beträgt _____. Die Parteien müssen vor Vertragsschluss eindeutig klären, ob dieser Betrag eine Nettokaltmiete, eine Pauschalmiete oder einen anderen gesetzlich zulässigen Gesamtbetrag bezeichnet. Sollen umlagefähige Betriebskosten zusätzlich getragen werden, bedarf es einer gesonderten wirksamen und hinreichend bestimmten Vereinbarung über Art und Abrechnung. Eine bloße Aufzählung enthaltener Versorgungsleistungen ersetzt diese Vereinbarung nicht.

Die Miete ist zu dem gesetzlich vorgesehenen Zeitpunkt bzw. nach einer wirksamen Vereinbarung zu zahlen. Gesetzliche Vorschriften über Miethöhe, Mietanpassung, Betriebskosten und Abrechnung gelten unabhängig von abweichenden Angaben in diesem Vertrag.

4. Kaution

Eine Mietsicherheit ist nur geschuldet, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurde. Ihre Höhe und Art können in den Details festgehalten werden. Für eine Geldkaution gelten insbesondere die gesetzlichen Grenzen des § 551 BGB: höchstens drei Nettokaltmieten und das Recht des Mieters auf Zahlung in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen. Anlage und Rückzahlung richten sich nach dem Gesetz. Eine darüber hinausgehende oder zum Nachteil des Mieters abweichende Regelung wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

5. Übergabe und Zustand

Bei der Übergabe sollten die Parteien den Zustand der Mietsache, vorhandene Mängel, Zählerstände, Schlüssel sowie gegebenenfalls Inventar und Fotos protokollieren. Ein Übergabeprotokoll dokumentiert Beobachtungen, ersetzt aber keine gesetzlichen Mängelrechte. Der Vermieter hat bekannte erhebliche Mängel mitzuteilen und gesetzliche Pflichten zur Instandhaltung zu erfüllen.

6. Gebrauch der Wohnung

Der Mieter behandelt die Mietsache pfleglich, nimmt auf Mitbewohner und Nachbarn Rücksicht und informiert den Vermieter unverzüglich über erhebliche Mängel oder Gefahren. Übliche Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch stellt für sich genommen keinen ersatzpflichtigen Schaden dar. Die Instandhaltungspflichten des Vermieters bleiben bestehen.

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte, insbesondere Untervermietung, richtet sich nach den gesetzlichen Voraussetzungen und erforderlichen Erlaubnissen. Gesetzliche Rechte zur Aufnahme weiterer Personen oder zur Erteilung einer Erlaubnis werden durch diese Klausel nicht ausgeschlossen.

7. Zutritt und Privatsphäre

Der Vermieter darf die Wohnung nicht ohne rechtlichen Grund oder erforderliche Abstimmung betreten. Besichtigungen wegen notwendiger Reparaturen, konkreter Gefahren oder anderer berechtigter Anlässe richten sich nach dem Gesetz und den Umständen des Einzelfalls. Ein allgemeines jederzeitiges Zutrittsrecht wird nicht vereinbart.

8. Kündigung und Rückgabe

Kündigungsrechte, Kündigungsgründe und Fristen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den für Wohnraum geltenden Regelungen. Eine Kündigung des Wohnraummietverhältnisses bedarf der gesetzlich vorgeschriebenen Schriftform; eine einfache E-Mail oder eine bloß gezeichnete Unterschrift in einer App genügt hierfür regelmäßig nicht.

Nach wirksamer Beendigung gibt der Mieter die Mietsache mit sämtlichen überlassenen Schlüsseln zurück. Der Zustand wird möglichst gemeinsam protokolliert. Für normale Abnutzung besteht keine Ersatzpflicht. Gesetzliche Ansprüche beider Parteien bleiben unberührt.

9. Zusätzliche Vereinbarungen

Ergänzende individuelle Vereinbarungen können in den Details oder einer gesonderten Anlage festgehalten werden, soweit sie wirksam sind und keine zwingenden Rechte einschränken. Bei widersprüchlichen oder unwirksamen Bestimmungen gelten die gesetzlichen Regelungen. Der Vertrag umfasst den Text, die ausgefüllten Details, die Parteien sowie gegebenenfalls Anlagen und Fotos.

Angaben

Kaution _____

Inklusive Nebenkosten _____

Maximale Anzahl Bewohner _____

Anmerkungen zum Zustand _____

Vertragsparteien

Vermieter

Vollständiger Name _____

Firmenname _____

Adresse _____

E-Mail _____

Telefon _____

Unterschrift

Datum

Mieter

Vollständiger Name _____

E-Mail _____

Telefon _____

Geburtsdatum _____

Art des Ausweisdokuments _____

Ausweisnummer _____

Adresse _____

Unterschrift

Datum

Mitmieter

Vollständiger Name _____

E-Mail _____

Telefon _____

Geburtsdatum _____

Art des Ausweisdokuments _____

Ausweisnummer _____

Adresse _____

Unterschrift

Datum

Bürge

Vollständiger Name _____

E-Mail _____

Telefon _____

Adresse _____

Geburtsdatum _____

Unterschrift

Datum