

Mietvertrag über ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft (Deutschland)

Dieser Vertrag wird zwischen dem im Abschnitt „Parteien“ genannten Vermieter und dem dort genannten Mieter geschlossen. Er betrifft die Überlassung eines Zimmers mit der vereinbarten Mitbenutzung gemeinschaftlicher Räume.

1. Mietgegenstand und Mitbenutzung

Das Mietobjekt befindet sich unter _____. Das ausschließlich an den Mieter überlassene Zimmer muss von den Parteien vor Unterzeichnung eindeutig bezeichnet werden. Welche Küche, Badezimmer, Flure, Abstellflächen und sonstigen Gemeinschaftsbereiche mitbenutzt werden dürfen, sollten in den Details oder einer gesonderten Anlage beschrieben werden.

Der Vermieter versichert, zur vereinbarten Überlassung des Zimmers berechtigt zu sein. Bei Untervermietung sind erforderliche Erlaubnisse des Hauptvermieters zu klären. Dieser Vertrag verschafft keine Rechte an Räumen, die nicht vereinbart sind.

2. Beginn und Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Ein befristetes Mietverhältnis wird mit diesem Text nicht begründet. Für Sonderformen, insbesondere ein möbliertes Zimmer in einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, können besondere gesetzliche Regeln gelten.

3. Miete und Betriebskosten

Die monatliche Miete beträgt _____. Vor Unterzeichnung ist eindeutig festzuhalten, ob es sich um eine Gesamtmiete, eine Nettokaltmiete oder eine andere zulässige Mietvereinbarung handelt. Sollen Betriebskosten oder Versorgungsleistungen zusätzlich abgerechnet werden, müssen die Parteien Art, Umfang und gegebenenfalls den Umlageschlüssel wirksam vereinbaren. Eine allgemeine Erwähnung gemeinsamer Kosten genügt hierfür nicht.

Miethöhe, Fälligkeit, Anpassung und Betriebskosten richten sich im Übrigen nach dem jeweils anwendbaren Recht.

4. Kautio

Eine Kautio ist nur geschuldet, wenn ihre Höhe ausdrücklich und wirksam vereinbart ist. Für Wohnraummietverhältnisse sind die gesetzlichen Grenzen und Rechte nach § 551 BGB zu beachten, insbesondere die Begrenzung einer Geldkautio auf drei Nettokaltmieten und das Recht auf drei monatliche Teilzahlungen. Gesetzliche Regeln zur Anlage und Rückzahlung bleiben maßgeblich.

5. Zusammenleben und Gemeinschaftsräume

Der Mieter darf die vereinbarten Gemeinschaftsräume im üblichen Umfang mitbenutzen. Alle Bewohner nehmen Rücksicht aufeinander, behandeln Einrichtungsgegenstände pfleglich und achten auf Ruhezeiten, Sauberkeit und Sicherheit. Eine Hausordnung kann die Nutzung konkretisieren, soweit sie bekannt gemacht und rechtlich wirksam ist. Sie darf keine gesetzlichen Mieterrechte, etwa zur Privatsphäre oder zum zulässigen Besuch, unzulässig beschränken.

Die Parteien sollten Schlüssel, gemeinsam genutzte Geräte, Müllentsorgung und konkrete Reinigungsabsprachen vor Einzug klären. Einseitig nachträglich angeordnete zusätzliche Entgeltpflichten entstehen dadurch nicht.

6. Mängel, Schäden und Instandhaltung

Der Vermieter hat die Mietsache entsprechend den gesetzlichen Pflichten in vertragsgemäßem Zustand zu überlassen und zu erhalten. Der Mieter informiert den Vermieter über erhebliche Mängel oder Gefahren. Normale Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch ist kein ersatzpflichtiger Schaden.

Schäden an Gemeinschaftsräumen sind nicht allein deshalb von einem bestimmten Bewohner zu ersetzen, weil dieser dort wohnt. Verantwortlichkeit und Ersatzpflicht richten sich nach den tatsächlichen Umständen und dem Gesetz. Die Parteien sollten erkennbare Mängel bei Ein- und Auszug protokollieren.

7. Privatsphäre und Zutritt

Das vermietete Zimmer ist dem Mieter zur eigenen Nutzung überlassen. Der Vermieter darf es nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen betreten. Die Benutzung der Gemeinschaftsräume durch andere rechtmäßige Bewohner erlaubt keinen beliebigen Zutritt zum vermieteten Privatzimmer.

8. Kündigung und Auszug

Kündigungsgründe, Fristen und etwaige Sonderregelungen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften und der konkreten Wohnsituation. Eine Kündigung von Wohnraum bedarf grundsätzlich der vorgeschriebenen Schriftform; eine einfache elektronische Nachricht genügt regelmäßig nicht.

Bei wirksamer Beendigung gibt der Mieter das Zimmer und überlassene Schlüssel zurück und räumt persönliche Gegenstände aus den vereinbarten Bereichen. Eine gemeinsame Zustandsaufnahme ist sinnvoll. Gesetzliche Rechte zur Rückzahlung einer Kaution und zur Abrechnung zulässiger Ansprüche bleiben bestehen.

9. Vertragsbestandteile und gesetzlicher Vorrang

Ausgefüllte Details, der Abschnitt „Parteien“ sowie beigefügte Protokolle oder Fotos gehören zum Vertragsnachweis, soweit sie tatsächlich vereinbart wurden. Zwingende gesetzliche Regelungen gehen widersprechenden Bestimmungen vor. Die rechtliche Einordnung eines Hauptmietverhältnisses oder einer Untervermietung richtet sich nach den tatsächlichen Umständen und nicht nur nach der Überschrift.

Angaben

Kaution _____

Inklusive Nebenkosten _____

Hausordnung _____

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

Bürge

Vollständiger Name _____

E-Mail _____

Telefon _____

Adresse _____

Geburtsdatum _____

Unterschrift

Datum