FÜR DIE KURZZEITVERMIETUNG

Gewerbe-**mietvertrag**

Damit deine nächste Einheit auch vertraglich sitzt.

- 15 Paragrafen, von Mietzeit bis Vertragsende
- Mit Regelungen zu Untervermietung und Versicherungen
- Inklusive Inventar- und Übergabeprotokoll

Mustafa Nemat Ali
Versicherungsexperte, selbst Gastgeber mit 16 Apartments

Vorlage ersetzt
keine Rechtsberatung

Gewerbemietvertrag

Zwischen
[Name Vermieter:in]
[Adresse Vermieter:in]
(Vermieter:in)

und

[Name Mieter:in / Firma]
[Adresse Mieter:in]
(Mieter:in)

wird folgender Gewerbemietvertrag geschlossen:

---

§ 1 Mieträume

(1) Vermietet werden die Räume der Ferienwohnung in der [Adresse der Ferienwohnung].
(2) Aufteilung der Ferienwohnung:

- Wohnfläche: [qm-Angabe]
- Zimmer:
    - 1 Wohnzimmer
    - 1 Schlafzimmer
    - 1 Badezimmer
    - 1 Küche
    - 1 Flur
    - 0 Sonstige Räume
      (3) Ausstattung Innen: laut Protokoll voll ausgestattet.
      (4) Die Ferienwohnung wird inkl. vorhandener Buchungen und Inventar übernommen.
      (5) Ein Übergabeprotokoll wird bei Übergabe gemeinsam erstellt.

§ 2 Vertragszweck

Kurzzeitvermietung als Ferienunterkunft. Nutzung gem. behördlicher Genehmigung. Keine entgegenstehenden Beschlüsse der WEG.

§ 3 Ausstattung / Rückbau

(1) Übernahme wie besichtigt.
(2) Bauliche Veränderungen müssen rückgebaut werden.
(3) Installation von Schüsselsafes / Smartlocks ist gestattet.

§ 4 Mietzeit / Kündigung

- Beginn: [Datum]
- Laufzeit: 5 Jahre, automatische Verlängerung um 5 Jahre, sofern keine Kündigung 3 Monate vor Ablauf.
- Sonderkündigung bei wirtschaftlicher / rechtlicher Unmöglichkeit der Nutzung.

§ 5 Fristlose Kündigung

Möglich bei Zahlungsverzug, vertragswidrigem Verhalten oder wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse.

§ 6 Mietzins

- Monatliche Miete: [Betrag in €]
- Zahlung bis zum 3. Werktag / Monat auf folgendes Konto:
    - Empfänger: [Name]
    - Bank: [Bankname]
    - IBAN: [IBAN]
- Enthalten: Strom, Wasser, Heizung, Internet
- Indexmiete gem. Verbraucherpreisindex

§ 7 Mietkaution

- Zwei Monatskaltmieten als Sicherheit
- Bankbürgschaft oder Barkaution auf separates Konto
- Anwendung einer hinterlegten Bürgschaftsnummer möglich

§ 8 Konkurrenzschutz

Keine weiteren Ferienwohnungen im selben oder benachbarten Gebäude durch Vermieter:in und auch keine Drittvergabe an konkurrierende Betreiber.

§ 9 Verkehrssicherungspflicht

Der Vermieter ist verpflichtet, alle zum Objekt gehörenden Außenanlagen, insbesondere Zugangswege, Treppen, Zufahrten und Gehwege, in einem verkehrssicheren Zustand zu halten und regelmäßige Kontrollen sowie erforderliche Instandhaltungen und Winterdienstmaßnahmen durchzuführen.

Der Vermieter verpflichtet sich darüber hinaus, eine ausreichende Haftpflichtversicherung für das Gebäude und das Grundstück vorzuhalten, die eventuelle Schäden Dritter (z. B. durch Glätte oder bauliche Mängel) abdeckt.

Zusätzlich hat der Vermieter für das Mietobjekt eine Gebäudeversicherung abzuschließen, die insbesondere Schäden durch Leitungswasser, Brand, Sturm/Hagel sowie daraus resultierende Ertragsausfälle abdeckt.

§ 10 Bauliche Änderungen / Instandhaltung

- Zustimmung erforderlich bei baulichen Änderungen
- Modernisierungen durch Vermieter:in mit Ankündigung
- Sonderkündigungsrecht bei starker Beeinträchtigung
- Mieter:in führt Instandhaltungen im Innenbereich durch, maximal 5 % der Jahresmiete

§ 11 Untervermietung

Kurzzeitvermietung erlaubt. Dauerhafte Untervermietung darf nicht ohne berechtigten Grund versagt werden.

§ 12 Zutrittsrecht

Der Vermieter ist berechtigt, die Mieträume nach vorheriger schriftlicher Ankündigung mit einer Frist von mindestens 48 Stunden und nur während der üblichen Geschäftszeiten (werktags zwischen 10:00 und 18:00 Uhr) zu betreten, soweit dies aus wichtigem Grund erforderlich ist (z. B. Wartungsarbeiten, Besichtigungen durch Behörden oder Kaufinteressenten). Der Zutritt hat im Beisein des Mieters oder einer von ihm benannten Person zu erfolgen. In dringenden Notfällen (Gefahr im Verzug) ist ein Zutritt auch ohne Ankündigung gestattet. In diesem Fall ist der Mieter unverzüglich im Nachgang schriftlich zu informieren und es ist ein Protokoll über den Zutritt zu erstellen.

§ 13 Versicherungen

Der Mieter verpflichtet sich, während der gesamten Mietzeit eine Betriebshaftpflichtversicherung sowie eine Inhaltsversicherung für die Kurzzeitvermietung abzuschließen und aufrechtzuerhalten, die insbesondere Schäden an eingebrachtem Inventar sowie etwaige Ansprüche Dritter aus der Vermietungstätigkeit abdeckt. Die Inhaltsversicherung muss auch eine Absicherung gegen Ertragsausfall im Falle eines versicherten Schadens enthalten. Der Mieter weist dem Vermieter den bestehenden Versicherungsschutz spätestens bei Mietbeginn sowie jeweils zum Jahresbeginn unaufgefordert durch geeignete Nachweise (z. B. Versicherungsschein oder Deckungsbestätigung) nach.

§ 14 Vertragsende

- Entfernung der eingebrachten Gegenstände
- Rückgabe wie besichtigt mit Protokoll

§ 15 Schlussbestimmungen

- Salvatorische Klausel
- Schriftformerfordernis bei Änderungen

Anlage:

- Inventar- und Übergabeprotokoll

Ort, Datum: [Ort], [Datum]

Unterschriften:

(Vermieter:in)

(Mieter:in)

Inventar- und Übergabeprotokoll

zur [Anzahl]-Zimmer-Wohnung [Straße, Hausnummer, PLZ, Ort], WE Nr. [Wohnungseinheit], [Etage, Lage]

Vertragsparteien

Mieter: [Name/Firma, Adresse]

Vermieter: [Name, Adresse]

Räume & Inventarliste

Badezimmer

- Duschkabine (Glas, faltbar) inkl. Armatur (Brause, Schlauch, Halter)
- Spiegel mit LED-Leuchte
- Waschbecken inkl. Armatur + Unterschrank
- Deckenlampe (LED), Durchlauferhitzer

Flur

- Gegensprechanlage, Smartlock-System (z. B. Nuki)
- Rauchmelder

Wohnzimmer

- Möbel (Sideboard, Schränke, Couch mit Schlaffunktion, Couchtisch, Esstisch mit Stühlen)
- Dekoration (Lampen, Vorhänge, Bilder, Teppich, Kunstpflanzen)
- Elektronik (Fernseher, WLAN-Router, Staubsauger)

Küche

- Einbauküche (inkl. Herd, Kühlschrank, Spüle, Dunstabzug etc.)
- Kleingeräte (Toaster, Kaffeemaschine, Mikrowelle, Wasserkocher)
- Koch- & Essgeschirr (Geschirrset, Besteck, Gläser, Pfannen, Töpfe etc.)
- Kochutensilien, Küchenregal, Deko, Mülleimer, Leuchten

Schlafzimmer

- Bett (inkl. Lattenroste, Matratze, Topper, Decken, Kissen)
- Kleiderschrank, Nachttische, Nachttischlampen
- Wandbild, Vorhänge, Plissees, Deckenstrahler
- Rauchmelder, Feuerlöscher, Dekoration, Türstopper

Keller/Abstellbereich

- Möbel/Regale
- Schlüsselbox (falls vorhanden)

Mängel und Bemerkungen

[Freitextfeld zur Dokumentation von Mängeln und Anmerkungen]
(z. B. „Riss am Waschbecken“, „Möbelfront gelöst“, etc.)

Zählerstände (bei Übergabe)

Strom: _____ | Zähler-Nr.: _____

Kaltwasser: _____ | Zähler-Nr.: _____

Warmwasser: _____ | Zähler-Nr.: _____

Schlüsselübergabe

Folgende Schlüssel wurden dem Mieter übergeben:

- _____ Wohnungsschlüssel
- _____ Haustürschlüssel
- _____ Briefkastenschlüssel
- _____ Sonstige: [ggf. Beschreibung]

Erklärung des Mieters

Der Mieter übernimmt das Inventar in mängelfreiem Zustand (abgesehen von oben genannten Mängeln) und verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Nutzung und Pflege.

Ort, Datum: [Ort], den [Datum]

Unterschriften:

Mieter(in): _____

Vermieter(in): _____