

Mietvertrag



Allgemeine Hinweise

Der Mietvertrag sollte wie ein Lückentext ausgefüllt werden. Achten Sie genau darauf, welche Informationen in die jeweiligen Felder eingetragen werden müssen.

Alle Angaben sollten präzise sein. Vermeiden Sie insbesondere Tippfehler, insbesondere bei wichtigen Daten wie der IBAN oder der Miethöhe.



§ 1 Mietsache

Listen Sie die zur Wohnung gehörenden Räume umfassend auf. Zählen Sie auch die übergebenen Schlüssel genau.

§ 1 Abs. 3, Wohnfläche: Geben Sie die Quadratmeterzahl der Wohnung an. Dies spielt insbesondere für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietpreisbremse, <https://opacta.de/mietpreisbremse/>) eine Rolle.



§ 2 Mietzeit

Wählen Sie, ob der Mietvertrag befristet oder unbefristet sein soll. Eine Befristung ist nur unter bestimmten, gesetzlich festgelegten Bedingungen möglich. Andere, nicht aufgelistete Gründe, berechtigen nicht zu einer Befristung des Mietverhältnisses und sind unwirksam.



§ 3 Miete

Geben Sie die Miete in Teilbeträgen an (Gesamtmiete, Nettokaltmiete (evtl. Stellplatz/Garage/Küche) sowie die Betriebskostenvorauszahlung). Dies ist besonders als Bezugspunkt für spätere Mieterhöhungen wichtig.

Beachten Sie die Mietpreisbremse, falls diese anwendbar ist. Weitere Informationen: [Mietpreisbremse](#)

Für die Betriebskostenvorauszahlung teilen Sie die jährlichen Betriebskosten des Vorjahres durch 12. Diese Vorauszahlung kann später an den tatsächlichen Verbrauch angepasst werden. Als Alternative kann auch eine Betriebskostenpauschale vereinbart werden. Dies birgt jedoch das Risiko, dass der Mieter deutlich mehr verbraucht als zuvor kalkuliert wurde. Daher ist eine Betriebskostenpauschale eher unüblich.

Mietvertrag



§ 17 Kleinreparaturklausel

Hier legen Sie den Maximalbetrag für Kleinreparaturen fest, den der Mieter zahlen muss. Übersteigt eine Reparatur diesen Betrag, so ist er vom Vermieter zu bezahlen. Der zulässige Betrag liegt zwischen 60 € und 120 €, hängt aber sehr stark von der Höhe der Nettokaltmiete ab. Grundregel: Je höher die Miete, desto höher kann der Betrag der Kleinreparaturen ausfallen.

Insgesamt dürfen die Kleinreparaturen im Jahr nicht mehr als 6 % bis 8 % der Jahreskaltmiete ausmachen. Die Rechtsprechung orientiert sich häufiger an der 6 %-Grenze (vor allem bei eher niedrigen Mieten). Daher wurde aus Gründen der Rechtssicherheit die 6 %-Schwelle gewählt.

Weitere Informationen: <https://opacta.de/kleinreparaturklausel/>



§ 7 Kautio

Die Kautio darf maximal drei Nettokaltmieten betragen. Der Mieter hat das Recht, die Kautio in drei gleichen Raten zu zahlen.

Weitere Informationen: <https://opacta.de/mietkautio/>



§ 25 Sonstige individuelle Vereinbarungen

Hier können individuelle Absprachen festgehalten werden. Es empfiehlt sich, am Ende dieser Klausel jeweils zu unterschreiben, um den Abschluss zu bestätigen und spätere Veränderungen durch eine Partei zu verhindern. Beachten Sie, dass nicht jede Vereinbarung zulässig ist.

Werden Vereinbarungen abbedungen bzw. geändert – bspw. eine Bürgschaft (<https://opacta.de/buergschaft/>) statt einer Barkautio vereinbart – so sollte auf die jeweilige Regelung im Mietvertrag Bezug genommen werden.