

Wohnungsmietvertrag

Wohnraummietvertrag (Deutschland)

MUSTERBERICHT mit Beispieldaten. Alle Klauseln sind erfunden und stammen aus keinem Kundenvertrag.

Dieser Bericht ist eine KI-gestützte Informations- und Auffälligkeitsprüfung. Er stellt keine Rechtsberatung und keine Rechtsdienstleistung dar (Deutschland: RDG, Österreich: RAO). Der Wert "Prüfbedarf" bewertet die Auffälligkeit einer Regelung, nicht ihre Rechtswirksamkeit.

7.6
von 10

Hoher Prüfbedarf

2 hoher Prüfbedarf · 3 auffällig · 2 Hinweise

Zusammenfassung

Unbefristeter Mietvertrag über eine Wohnung nach deutschem Recht. Hoher Prüfbedarf besteht bei der Höhe der Kaution und bei den Schönheitsreparaturen mit festen Fristen. Der Kündigungsverzicht ist lang, Kleinreparaturen und sonstige Betriebskosten sind unvollständig geregelt. Miete, Fälligkeit und die Kündigungsfrist des Mieters entsprechen dem gesetzlichen Rahmen.

Befunde

HOHER PRÜFBEDARF

DE · Kosten

Kaution von vier Monatsmieten

§ 5 · § 551 BGB

"Der Mieter leistet eine Sicherheit in Höhe von vier Nettokaltmieten, fällig bei Vertragsschluss."

Regelungen zur Mietsicherheit finden sich in § 551 BGB: höchstens drei Nettokaltmieten, zahlbar in drei monatlichen Raten, die erste zu Beginn des Mietverhältnisses. Die Klausel weicht in Höhe und Fälligkeit davon ab. Hier besteht erhöhter Prüfbedarf.

Prüfhinweis: Diesen Punkt vor Unterzeichnung prüfen und bei Bedarf rechtlich beraten lassen.

HOHER PRÜFBEDARF

DE · Klausel

Schönheitsreparaturen nach festen Fristen

§ 8 Abs. 2 · § 307 BGB

"Die Schönheitsreparaturen sind in Küche, Bad und Dusche alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen alle fünf Jahre durchzuführen."

Die Fristen gelten unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Räume. Klauseln mit starren Renovierungsfristen hat der Bundesgerichtshof wiederholt am Maßstab des § 307 BGB bewertet; sie sind erfahrungsgemäß häufig Gegenstand von Auseinandersetzungen beim Auszug.

Prüfhinweis: Klärung mit der Gegenseite, in welchem Zustand die Wohnung übergeben wird, und Festhalten im Übergabeprotokoll.

Kündigungsverzicht für fünf Jahre

§ 3 · § 307 BGB

"Beide Parteien verzichten für die Dauer von fünf Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung."

Fünf Jahre sind eine lange Bindung. Zur zulässigen Dauer formularmäßiger Kündigungsverzichte gibt es Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die sich an einem Zeitraum von vier Jahren orientiert. Die Regelung weicht davon ab.

Prüfhinweis: Vergleich mit marktüblichen Konditionen sinnvoll; bei Bedarf rechtlich beraten lassen.

Kleinreparaturen ohne Jahresobergrenze

§ 9 · § 307 BGB

"Kleinere Reparaturen bis 150 Euro im Einzelfall trägt der Mieter."

Die Klausel nennt eine Grenze je Reparatur, aber keinen Höchstbetrag im Jahr. Beide Grenzen spielen in der Rechtsprechung zu Kleinreparaturklauseln eine zentrale Rolle; der Einzelbetrag liegt zudem am oberen Rand dessen, was üblich ist.

Prüfhinweis: Klärung mit der Gegenseite, welcher Höchstbetrag im Jahr gelten soll.

Sonstige Betriebskosten nicht benannt

§ 4 · § 556 BGB

"Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten, insbesondere Grundsteuer, Wasser, Müllabfuhr sowie sonstige Betriebskosten."

Welche Kosten umgelegt werden können, regeln § 556 BGB und die Betriebskostenverordnung. Die Position sonstige Betriebskosten ist hier nicht näher bestimmt; welche Kosten gemeint sind, lässt sich aus dem Vertrag nicht ablesen.

Prüfhinweis: Klärung mit der Gegenseite, welche Kosten unter sonstige Betriebskosten fallen sollen.

Fälligkeit der Miete im gesetzlichen Rahmen

§ 6 · § 556b BGB

"Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen."

Die Regelung entspricht § 556b Abs. 1 BGB. Kein erhöhter Prüfbedarf.

Prüfhinweis: Kein besonderer Prüfhinweis.

Kündigungsfrist des Mieters drei Monate

§ 3 Abs. 2 · § 573c BGB

"Nach Ablauf des Kündigungsverzichts gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen."

Für den Mieter beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate (§ 573c Abs. 1 BGB). Der Vertrag

verweist darauf.

Prüfhinweis: Kein besonderer Prüfhinweis.

Was offen bleibt

Was sich aus dem vorliegenden Dokument nicht klären ließ, etwa fehlende Anlagen oder Angaben.

- § 2 nennt ein Übergabeprotokoll, das nicht beiliegt. Ob die Wohnung renoviert übergeben wird, lässt sich daher nicht feststellen.
- Die Hausordnung ist nach § 11 Vertragsbestandteil, liegt aber nicht vor.
- Ob die Wohnung in einem Gebiet mit Mietpreisbremse liegt und wie hoch die Vormiete war, geht aus dem Vertrag nicht hervor.

Fragen an die Gegenseite

Sachliche Fragen, mit denen sich unklare oder auffällige Punkte vor der Unterschrift klären lassen.

1. Ist eine Kautions von drei Nettokaltmieten, zahlbar in drei Raten, möglich?
2. In welchem Zustand wird die Wohnung übergeben, und wird das im Übergabeprotokoll festgehalten?
3. Welche Kosten sind mit sonstigen Betriebskosten gemeint?
4. Welcher Höchstbetrag im Jahr gilt für Kleinreparaturen?
5. Wie hoch war die Miete des Vormieters?