Mietvertrag über Wohnraum

unbefristet · für Wohnungen im Land Berlin

Muster. Vor Verwendung an den Einzelfall anpassen; bei Zweifeln rechtlich prüfen lassen. Kein Ersatz für Rechtsberatung. Stand: Oktober 2026. Optionen sind mit ☐ gekennzeichnet.

Vertragsparteien

Vermieter (Name, Anschrift)	_____
vertreten durch	_____
Mieter (Name, bisherige Anschrift, Geburtsdatum)	_____
weiterer Mieter	_____

Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner.

§ 1 Mietsache

Anschrift, Geschoss, Lage, Wohnungsnr.	_____
Zimmer / Küche / Bad / Balkon	_____
Wohnfläche ca. (nach WoFlV)	_____ m²
Mitvermietet	☐ Keller Nr. ☐ Stellplatz Nr. ☐ Einbauküche ☐ _____
Gemeinschaftliche Nutzung	☐ Waschraum ☐ Trockenboden ☐ Fahrradraum ☐ Hof/Garten
Schlüssel bei Übergabe	Anzahl/Art: _____

Die Wohnfläche dient der Beschreibung der Mietsache. Die Wohnung wird zu Wohnzwecken vermietet. Eine gewerbliche Nutzung oder Überlassung als Ferienwohnung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters und erforderlicher behördlicher Genehmigung (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz Berlin) zulässig.

§ 2 Mietbeginn und Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden (§§ 573, 573c BGB). Die Kündigung bedarf der Schriftform.

☐ Beide Parteien verzichten für die Dauer von _____ Jahren (höchstens vier Jahre ab Vertragsschluss) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung. Eine Kündigung ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

§ 3 Miete und Nebenkosten

Nettokaltmiete	_____ €
Vorauszahlung Betriebskosten (kalt)	_____ €
Vorauszahlung Heiz- und Warmwasserkosten	_____ €
Zuschlag Einbauküche/Stellplatz (falls vereinbart)	_____ €
Monatliche Gesamtmiete	_____ **€**

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats, auf das Konto des Vermieters zu zahlen: IBAN _____. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf die Erteilung des Zahlungsauftrags an.

Mieterhöhungen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 558 ff. BGB).
☐ **Staffelmiete** (§ 557a BGB): Die Nettokaltmiete erhöht sich jeweils nach mindestens einem Jahr wie folgt: ab _____ auf _____ €, ab _____ auf _____ €. Jede Staffel muss die Grenzen der Mietpreisbremse einhalten.
☐ **Indexmiete** (§ 557b BGB): Die Nettokaltmiete ändert sich entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland; Änderungen werden durch Erklärung in Textform geltend gemacht und frühestens nach jeweils einem Jahr wirksam.

§ 4 Angaben nach § 556g Abs. 1a BGB (Mietpreisbremse)

Die Wohnung liegt im Land Berlin, in dem die Mietpreisbremse gilt (Mietenbegrenzungsverordnung, gültig bis 31. Dezember 2029). Der Vermieter erteilt

dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung in Textform folgende Auskunft, soweit er sich auf eine Ausnahme beruft:

☐ Die Miete überschreitet die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % nicht.
☐ Die Vormiete ein Jahr vor Ende des Vormietverhältnisses betrug _____ € netto kalt (§ 556e Abs. 1 BGB).
☐ In den letzten drei Jahren vor Mietbeginn wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (§ 556e Abs. 2 BGB): _____
☐ Die Wohnung wurde nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet (§ 556f Satz 1 BGB).
☐ Es handelt sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB).

§ 5 Betriebs- und Heizkosten

1. Der Mieter trägt die Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) Nr. 1 bis 17, insbesondere Grundsteuer, Wasser und Entwässerung, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Glasfaser-Bereitstellungsentgelt (soweit nach § 2 Nr. 15 BetrKV in Verbindung mit § 72 TKG umlagefähig) sowie _____ (sonstige Betriebskosten, konkret zu benennen).
2. Die Kosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt, soweit sie nicht nach erfasstem Verbrauch oder Verursachung abgerechnet werden. Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung abgerechnet.
3. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet; die Abrechnung ist dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 BGB). Nach einer Abrechnung kann jede Partei die Vorauszahlungen in Textform auf eine angemessene Höhe anpassen.

§ 6 Mietsicherheit

Der Mieter leistet eine Kaution von _____ € (höchstens drei Nettokaltmieten). Er ist berechtigt, sie in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen; die erste ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen. Der Vermieter legt die Kaution getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an; die Erträge stehen dem Mieter zu (§ 551 BGB).

§ 7 Zustand bei Übergabe, Schönheitsreparaturen

Die Wohnung wird in dem im Übergabeprotokoll beschriebenen Zustand übergeben. Das Protokoll ist Bestandteil dieses Vertrags.

☐ Die Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter (gesetzliche Regel).
☐ Die Wohnung wird **renoviert** übergeben (Zustand im Übergabeprotokoll bestätigt).
Der Mieter führt die Schönheitsreparaturen (Streichen der Wände und Decken, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) auf eigene Kosten durch, soweit sie nach dem Grad der Abnutzung erforderlich sind. Starre Fristen, eine Pflicht zur Endrenovierung unabhängig vom Zustand oder eine Kostenquote bei Auszug sind nicht vereinbart.

§ 8 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten kleiner Instandhaltungsmaßnahmen an Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind (Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), bis zu 110 € je Einzelfall, insgesamt jährlich höchstens 8 % der Jahresnettokaltmiete. Die Beauftragung der Reparatur ist Sache des Vermieters.

§ 9 Nutzung, Tierhaltung, Untervermietung

1. Kleintiere (z. B. Fische, Hamster, Ziervögel) darf der Mieter in üblicher Zahl halten. Für andere Tiere, insbesondere Hunde und Katzen, ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich; sie darf nur aus sachlichem Grund nach Abwägung der beiderseitigen Interessen verweigert werden.
2. Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Der Anspruch des Mieters nach § 553 BGB bleibt unberührt.
3. Der Mieter hält die Hausordnung ein, soweit sie ihm bei Vertragsschluss übergeben wurde.

§ 10 Bauliche Veränderungen, Instandhaltung

Bauliche Veränderungen durch den Mieter bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters; die Ansprüche nach § 554 BGB (Barrierereduzierung, Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, Einbruchschutz) bleiben unberührt. Der Mieter zeigt Mängel unverzüglich an (§ 536c BGB). Der Vermieter erhält die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand.

§ 11 Betreten der Wohnung

Der Vermieter oder ein Beauftragter darf die Wohnung aus sachlichem Grund (z. B. Ablesung, Instandsetzung, Besichtigung mit Kauf- oder Mietinteressenten) nach rechtzeitiger Ankündigung, in der Regel mindestens drei Werktage vorher, zu üblichen Tageszeiten betreten. Bei Gefahr im Verzug ist der Zutritt jederzeit zu gewähren.

§ 12 Rauchwarnmelder

Die Wohnung ist nach § 48 Abs. 4 BauO Bln mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft übernimmt ☐ der Vermieter ☐ der Mieter. Der Mieter darf die Geräte nicht entfernen oder abdecken.

§ 13 Energieausweis

Der Energieausweis (☐ Bedarfsausweis ☐ Verbrauchsausweis, gültig bis _____) wurde dem Mieter vorgelegt und in Kopie übergeben (§ 80 Abs. 4 GModG, früher GEG). Er dient der Information und ist nicht Bestandteil der vereinbarten Beschaffenheit.

§ 14 Rückgabe

Bei Ende des Mietverhältnisses gibt der Mieter die Wohnung geräumt, besenrein und mit allen Schlüsseln zurück. Vom Mieter eingebrachte Einrichtungen darf er wegnehmen; er stellt in diesem Fall den ursprünglichen Zustand wieder her. Über die Rückgabe wird ein Protokoll erstellt.

§ 15 Datenschutz

Der Vermieter verarbeitet personenbezogene Daten des Mieters zur Durchführung dieses Vertrags (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO). Die Informationen nach Art. 13 DSGVO werden dem Mieter gesondert ausgehändigt.

§ 16 Schlussbestimmungen

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen sollen in Textform erfolgen; für Vereinbarungen, die die Laufzeit über ein Jahr hinaus betreffen, ist die Schriftform des § 550 BGB zu beachten. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam; es gilt dann die gesetzliche Regelung.

§ 17 Weitere Vereinbarungen

_____

_____

Anlagen

☐ Übergabeprotokoll ☐ Hausordnung ☐ Grundriss ☐ Energieausweis (Kopie) ☐ Auskunft nach § 556g Abs. 1a BGB ☐ Aufstellung der Betriebskosten / letzte Abrechnung ☐ Datenschutzinformation

_____

Ort, Datum · Vermieter

Ort, Datum · Mieter

Vermittelt durch Kontor 52 · Patzschke & Patzschke Group GmbH, Schillerstraße 6, 14163 Berlin. Die Vermittlung ist für den Mieter provisionsfrei.