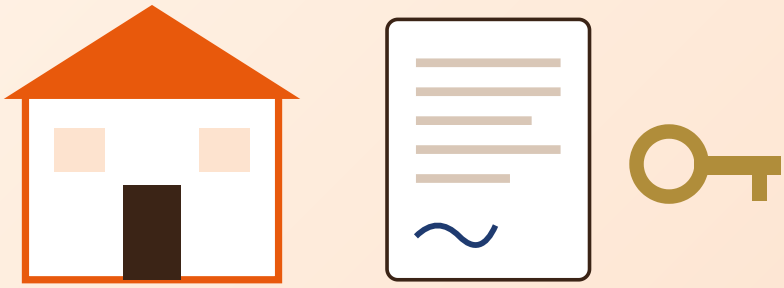
# Mietvertrag für Wohnraum
# Vorlage für Vermieter

Mietvertrag für eine Wohnung mit Regelungen, die Vermietern Sicherheit geben und trotzdem im Rahmen des Gesetzes bleiben: Kaution, Kleinreparaturen, Staffel- oder Indexmiete, Kündigungsverzicht. Dazu Mieterselbstauskunft und Übergabeprotokoll.



### Was macht den Vertrag vermieterfreundlich?

- Kaution bis zur gesetzlichen Höchstgrenze
- Kleinreparaturklausel mit wirksamen Grenzen
- Wahl zwischen Staffel- und Indexmiete
- Optionaler Kündigungsverzicht bis vier Jahre
- Zustimmungsvorbehalt für Untervermietung und Hunde/Katzen
- Mieterselbstauskunft vor Vertragsschluss

### Was nicht geht

- Kaution über drei Nettokaltmieten
- Pauschales Verbot aller Haustiere
- Starre Fristen für Schönheitsreparaturen
- Ausschluss des gesetzlichen Kündigungsschutzes
- Unwirksame Klauseln können zum Nachteil des Vermieters wegfallen

## Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Mietvertrag Teil 1 | S. 2 |
| 2 | Mietvertrag Teil 2 | S. 3 |
| 3 | Mieterselbstauskunft | S. 4 |
| 4 | Wohnungsübergabeprotokoll | S. 5 |


**Kurz zur Sicherheit:** Diese Vorlage für unmöblierten Wohnraum ersetzt keine Rechtsberatung. Mietrecht ändert sich durch Gesetze und Rechtsprechung; lass den Vertrag im Zweifel von einem Vermieterverein oder einer Anwältin prüfen. Für Gewerberaum, möblierte Zimmer und Sozialwohnungen gelten Besonderheiten.

# Mietvertrag über Wohnraum



Zwischen

Vermieter/in (Name) _____ Anschrift _____

und

Mieter/in 1 (Name, Geburtsdatum) _____ Mieter/in 2 (Name, Geburtsdatum) _____

bisherige Anschrift _____ _____

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

Straße, Nr. _____ PLZ, Ort _____ Geschoss / Lage _____

Zimmer _____ Wohnfläche ca. m² _____ Keller / Abstellraum Nr. _____

Mitvermietet: ☐ Küche/Einbauküche ☐ Stellplatz/Garage Nr. ____ ☐ Gartenanteil ☐ Balkon/Terrasse. Mitbenutzung: ☐ Waschraum ☐ Trockenraum ☐ Fahrradkeller

Übergebene Schlüssel (Anzahl/Art) _____ _____

## § 2 Mietbeginn und Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden.

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

## § 3 Miete und Betriebskosten

| Position | € monatlich |
|---|---|
| Nettokaltmiete | |
| Vorauszahlung Betriebskosten (ohne Heizung/Warmwasser) | |
| Vorauszahlung Heizung und Warmwasser | |
| Stellplatz / Garage | |
| **Gesamtmiete** | |

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats, auf folgendes Konto zu zahlen: IBAN _____. Umgelegt werden die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Umlageschlüssel: ☐ Wohnfläche ☐ Verbrauch, soweit erfasst ☐ _____.

## § 4 Mieterhöhung (nur eine Variante wählen)

☐ **Gesetzliche Regelung** (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). ☐ **Staffelmiete:** Die Nettokaltmiete erhöht sich jeweils nach mindestens einem Jahr auf folgende Beträge: ab _____ € _____, ab _____ € _____, ab _____ € _____. ☐ **Indexmiete:** Die Nettokaltmiete ist an den Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt; Änderungen sind frühestens nach einem Jahr schriftlich geltend zu machen.

## § 5 Mietsicherheit

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

## § 6 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandsetzungen an Teilen, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind (z. B. Installationsgegenstände für Wasser, Elektrizität und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Rollläden), bis zu _____ € (Empfehlung: höchstens 100 €) im Einzelfall, insgesamt höchstens _____ % (Empfehlung: höchstens 6 %) der Jahresnettokaltmiete im Kalenderjahr.

## § 7 Nutzung, Untervermietung, Tierhaltung

Die Wohnung darf nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters; gesetzliche Ansprüche des Mieters bleiben unberührt. Die Haltung von Kleintieren (z. B. Fische, Hamster, Wellensittiche) ist erlaubt. Die Haltung anderer Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.

## § 8 Sorgfalt, Lüften, Mängel

Der Mieter behandelt die Wohnung pfleglich, heizt und lüftet ausreichend und zeigt Mängel unverzüglich an. Bauliche Veränderungen, auch das Anbringen von Außenantennen oder Markisen, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

## § 9 Betreten der Wohnung

Der Vermieter oder ein Beauftragter darf die Wohnung aus wichtigem Grund nach rechtzeitiger Ankündigung zu üblichen Tageszeiten betreten, etwa zur Ablesung, für notwendige Arbeiten oder bei Verkauf bzw. Neuvermietung.

## § 10 Rückgabe

Bei Ende des Mietverhältnisses gibt der Mieter die Wohnung geräumt, besenrein und mit allen Schlüsseln zurück. Einbauten des Mieters sind zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart wird.

## § 11 Hausordnung, Sonstiges

☐ Die beigefügte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrags. Weitere Vereinbarungen:

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Änderungen und Ergänzungen sollen schriftlich erfolgen. Anlagen: ☐ Übergabeprotokoll ☐ Hausordnung ☐ Energieausweis ☐ _____

Ort, Datum, Unterschrift Vermieter/in

Ort, Datum, Unterschrift Mieter/in

# Mieterselbstauskunft

vor Vertragsschluss

Freiwillige Angaben des Mietinteressenten. Die Daten werden nur für die Entscheidung über diesen Mietvertrag verwendet und bei Nichtzustandekommen gelöscht.

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Anschrift _____ Telefon / E-Mail _____

Beruf / Arbeitgeber _____ beschäftigt seit _____

Monatliches Nettoeinkommen € _____ Anzahl einziehender Personen _____

davon Kinder _____ Haustiere (Art) _____

Gewünschter Einzug ab _____ Bisheriger Vermieter (Kontakt) _____

| Frage | Antwort |
|---|---|
| Wurde in den letzten 5 Jahren eine Räumungsklage gegen Sie erhoben? | ☐ ja ☐ nein |
| Bestehen Mietrückstände aus dem bisherigen Mietverhältnis? | ☐ ja ☐ nein |
| Wurde gegen Sie ein Insolvenzverfahren eröffnet? | ☐ ja ☐ nein |
| Ist eine gewerbliche Nutzung beabsichtigt? | ☐ ja ☐ nein |
| Können Sie die Kaution aufbringen? | ☐ ja ☐ nein |

Ich versichere, dass die Angaben vollständig und wahr sind. Auf Wunsch lege ich Einkommensnachweise der letzten drei Monate vor.

_____ _____

Ort, Datum Unterschrift Mietinteressent/in

# Wohnungsübergabeprotokoll

bei Einzug und Auszug

Wohnung _____ Datum _____ ☐ Einzug ☐ Auszug

| Raum | Wände / Decke | Boden | Fenster / Türen | Mängel / Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| Flur | | | | |
| Wohnzimmer | | | | |
| Schlafzimmer | | | | |
| Kinderzimmer | | | | |
| Küche | | | | |
| Bad / WC | | | | |
| Balkon / Terrasse | | | | |
| Keller | | | | |

## Zählerstände

| Zähler | Zählernummer | Stand |
|---|---|---|
| Strom | | |
| Gas | | |
| Wasser kalt | | |
| Wasser warm | | |
| Heizung | | |

Übergebene Schlüssel _____ _____

_____ _____

Unterschrift Vermieter/in Unterschrift Mieter/in