

Mietvertrag

MIETSACHE

MIETBEGINN

VERTRAGSNUMMER

VERMIETER

NAME ODER FIRMA

ANSCHRIFT

TELEFON

E-MAIL

MIETER

NAME, VORNAME, GEBURTSDATUM

WEITERE MIETPARTEI

TELEFON

E-MAIL

§ 1 Mietsache

STRASSE, HAUSNUMMER

PLZ, ORT

GESCHOSS, LAGE

WOHNUNG NUMMER

ZIMMER

WOHNFLÄCHE IN M²

STELLPLATZ NUMMER

KELLER NUMMER

- 1 Mitvermietet: ☐ Küche ☐ Bad mit Dusche und WC ☐ Gäste-WC ☐ Balkon oder Terrasse ☐ Abstellraum ☐ Einbauküche ☐ weitere
- 2 Die Flächenangabe dient der Verteilung der Betriebskosten und als Beschreibung. Sie ist keine zugesicherte Eigenschaft. Die Wohnung ist nicht preisgebunden.
- 3 Der Mieter darf die Gemeinschaftseinrichtungen im Rahmen der Hausordnung mitbenutzen. Er erhält bei Übergabe Schlüssel, die im Übergabeprotokoll erfasst werden. Zusätzliche Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters. Bei zu vertretendem Verlust trägt der Mieter die Kosten für Schloss oder Schliessanlage.
- 4 Der Zustand bei Vertragsbeginn wird im Übergabeprotokoll festgehalten, das Bestandteil dieses Vertrages ist. Handelt es sich um eine Eigentumswohnung, gelten Teilungserklärung und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auch für den Mieter, soweit er zumutbar Kenntnis nehmen konnte.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

- 1 Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.
- 2 ☐ Ohne Kündigungsausschluss. ☐ Mit beiderseitigem Kündigungsausschluss, erstmalige ordentliche Kündigung zum . Der Ausschluss darf vier Jahre ab Vertragsschluss nicht überschreiten. Das Recht zur ausserordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- 3 Ein Anspruch auf Übergabe besteht erst, wenn die erste Monatsmiete samt Vorauszahlungen und die erste Rate der Mietsicherheit geleistet sind. Die stillschweigende Verlängerung nach § 545 BGB ist ausgeschlossen.
- 4 Jede Partei kann ausserordentlich fristlos kündigen, wenn die andere ihre Pflichten schuldhaft so verletzt, dass eine Fortsetzung unzumutbar ist, insbesondere bei fortgesetztem vertragswidrigem Gebrauch trotz Abmahnung oder bei Zahlungsverzug im gesetzlichen Umfang.

§ 3 Miete und Staffelmiete

GRUNDMIETE WOHNUNG IN EURO

GRUNDMIETE STELLPLATZ IN EURO

GRUNDMIETE GESAMT IN EURO

- 1 ☐ **Variante A** Keine Vereinbarung über künftige Erhöhungen. Erhöhungen nach den gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.
- 2 ☐ **Variante B** Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende gestaffelte Mieterhöhungen der Grundmiete ohne Stellplatz und ohne Betriebskosten, wobei die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleibt:

STAFFELMIETVEREINBARUNG

- | | | | | |
|---|-----------------|----|----------|------|
| 1 | MIT WIRKUNG VOM | UM | EURO AUF | EURO |
| 2 | MIT WIRKUNG VOM | UM | EURO AUF | EURO |
| 3 | MIT WIRKUNG VOM | UM | EURO AUF | EURO |
| 4 | MIT WIRKUNG VOM | UM | EURO AUF | EURO |
| 5 | MIT WIRKUNG VOM | UM | EURO AUF | EURO |
| 6 | MIT WIRKUNG VOM | UM | EURO AUF | EURO |

- 3 Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Erhöhungen nach den §§ 558 bis 559f BGB sowie nach § 557b BGB ausgeschlossen. Danach gelten wieder die gesetzlichen Bestimmungen. Die Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 BGB bleibt unberührt.
- 4 Jede Staffel ist als Geldbetrag auszuweisen. Liegt die Mietsache in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, gelten die §§ 556d bis 556g BGB für die Ausgangsmiete und für jede einzelne Staffel.

§ 4 Betriebs- und Heizkosten

VORAUSZAHLUNG HEIZ- UND
WARMWASSERKOSTEN

VORAUSZAHLUNG WEITERE BETRIEBSKOSTEN

ABRECHNUNGSZEITRAUM

- 1 Neben der Grundmiete trägt der Mieter alle Betriebskosten im Sinne der §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung, einschliesslich der sonstigen Betriebskosten nach § 2 Nummer 17 BetrKV, auch soweit sie erst künftig anfallen. Dazu zählen insbesondere Wartung und Prüfung technischer Anlagen, Rauch- und CO-Melder, Dachrinnenreinigung, Rohr- und Rückstauwartung, Trinkwasseruntersuchung, Glas- und Fassadenreinigung, Winterdienst, Sperrmüllentsorgung sowie Wach- und Pförtnerdienste.
- 2 Der Vermieter rechnet jährlich ab, spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums, und darf die Vorauszahlungen anschliessend nach § 560 Absatz 4 BGB auf eine angemessene Höhe anpassen. Dasselbe Recht steht dem Mieter zu.
- 3 Die Umlage erfolgt nach dem Verhältnis der Wohnfläche, bei einer Eigentumswohnung nach den Umlageschlüsseln der Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft. Heiz- und Warmwasserkosten werden verbrauchsabhängig nach der Heizkostenverordnung abgerechnet, zu _____ Prozent nach Verbrauch und zu _____ Prozent nach Fläche.
- 4 Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten, darf der Vermieter sie durch Erklärung in Textform ab dem nächsten Abrechnungszeitraum einbeziehen. Soweit sie nicht auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften beruhen, sind die zusätzlichen Kosten auf zehn Prozent der bereits vereinbarten Betriebskosten begrenzt. Ein Wechsel der Wärmeversorgung, auch auf Lieferung durch Dritte, ist zulässig.

§ 5 Zahlung

- 1 Die monatliche Gesamtmiete aus Grundmiete und Vorauszahlungen beträgt bei Vertragsbeginn _____ Euro und ist spätestens am dritten Werktag eines Monats im Voraus zu leisten. Massgeblich ist die Veranlassung der Zahlung.

IBAN

KREDITINSTITUT

KONTOINHABER

- 2 Zahlungsweise: ☐ Überweisung durch den Mieter ☐ SEPA-Lastschriftinzug durch den Vermieter. Bei Verzug kann der Vermieter Verzugszinsen nach den gesetzlichen Vorschriften verlangen. Zahlungen werden zunächst auf Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die älteste Rückständigkeit verrechnet.

§ 6 Mietsicherheit

- 1 Der Mieter leistet eine Kautions von _____ Euro, höchstens das Dreifache der Nettokaltmiete. Sie ist in drei gleichen Monatsraten zahlbar, die erste zu Mietbeginn.
- 2 Form: ☐ Zahlung auf ein Kautionskonto ☐ verpfändetes Sparbuch ☐ Bankbürgschaft. Die Anlage erfolgt getrennt vom Vermögen des Vermieters zum üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Die Erträge stehen dem Mieter zu.
- 3 Eine Aufrechnung der Kautions gegen die Miete ist ausgeschlossen. Die Rückzahlung erfolgt nach Rückgabe in vertragsgemäsem Zustand innerhalb angemessener Frist, wobei der Vermieter für noch offene Forderungen einen entsprechenden Betrag zurückbehalten darf.

§ 7 Nutzung, Tierhaltung, Untervermietung

- 1 Die Mietsache dient dem Wohnen sowie beruflichen Tätigkeiten ohne Aussenwirkung und ohne Lärm. Jede andere Nutzung bedarf der vorherigen Erlaubnis in Textform.
- 2 Kleintiere in üblichem Umfang sind gestattet. Andere Tiere, insbesondere Hunde und Katzen, bedürfen der Zustimmung in Textform, die nur aus sachlichem Grund verweigert oder widerrufen werden darf. Blindenführhunde sind ausgenommen.
- 3 Die Überlassung an Dritte bedarf der Erlaubnis des Vermieters, § 553 BGB bleibt unberührt. Der Vermieter darf die Erlaubnis von einem angemessenen Untermietzuschlag abhängig machen. Änderungen der Wohnungsbelegung sind binnen einer Woche mitzuteilen.

§ 8 Obhut, Instandhaltung, Kleinreparaturen

- 1 Der Mieter behandelt die Mietsache pfleglich, sorgt für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung und haftet für Schäden aus der Verletzung dieser Pflichten, auch für Angehörige, Besucher und Beauftragte. Mängel, Undichtigkeiten und Ungezieferbefall sind unverzüglich anzuzeigen.
- 2 Der Mieter trägt verschuldensunabhängig die Kosten kleiner Reparaturen an Gegenständen seines häufigen Zugriffs bis _____ Euro je Einzelfall und bis _____ Euro in zwölf Monaten, höchstens acht Prozent der Jahresgrundmiete. Dazu zählen Installationsgegenstände für Strom, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Rollladengurte.

§ 9 Schönheitsreparaturen

- 1 ☐ **Variante A** Übergabe renoviert. Der Mieter führt die durch den Mietgebrauch erforderlichen Schönheitsreparaturen während der Mietzeit fachgerecht in mittlerer Art und Güte auf eigene Kosten aus. Starre Fristenpläne und eine Endrenovierungspflicht werden nicht vereinbart.
- 2 ☐ **Variante B** Übergabe unrenoviert ohne Ausgleich. Schönheitsreparaturen werden weder während noch bei Beendigung des Mietverhältnisses geschuldet. Der Mieter führt vor Rückgabe eine Endreinigung durch.
- 3 Kräftige Farbtöne und stark getönte Tapeten, die der Mieter aufbringt, sind vor Rückgabe durch helle, neutrale Dekoration zu ersetzen.

§ 10 Veränderungen, Duldung, Betreten

- 1 Bauliche Veränderungen und Einrichtungen des Mieters bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform. Auf Verlangen ist der ursprüngliche Zustand spätestens bei Auszug wiederherzustellen. Das Wegnahmerecht nach § 552 BGB bleibt unberührt.
- 2 Erhaltungs- und Modernisierungsmassnahmen sowie Massnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser hat der Mieter nach den gesetzlichen Vorschriften zu dulden und die betroffenen Räume zugänglich zu halten.

- 3 Der Vermieter oder sein Beauftragter darf die Mietsache aus berechtigtem Anlass nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit besichtigen. In dringenden Fällen wie Feuer oder Rohrbruch darf die Wohnung fachgerecht und unter Zeugen geöffnet werden.

§ 11 Hausordnung und Anlagen

- 1 Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Vermieter darf sie nach billigem Ermessen ändern oder erstmalig aufstellen, soweit dies zur ordnungsgemässen Bewirtschaftung erforderlich und für den Mieter zumutbar ist.
- 2 Anlagen: ☐ Übergabeprotokoll ☐ Hausordnung ☐ Betriebskostenverordnung ☐ Energieausweis ☐ weitere . Der Energieausweis wird in Kopie übergeben, ist aber nicht Vertragsinhalt und begründet keine Gewährleistungs- oder Modernisierungsansprüche.

§ 12 Rückgabe

- 1 Bei Beendigung gibt der Mieter die Mietsache im vertragsgemässen Zustand mit allen Schlüsseln zurück, auch mit den selbst beschafften. Über die Rückgabe wird ein Protokoll erstellt und die neue Anschrift mitgeteilt.
- 2 Verzögert der Mieter die Rückgabe schuldhaft, schuldet er eine Entschädigung in Höhe der vollen Miete samt Vorauszahlungen bis zur vollständigen Rückgabe. Weitergehende Ansprüche bleiben unberührt. Zurückgelassene Gegenstände darf der Vermieter nach Fristsetzung auf Kosten des Mieters entsorgen oder verwerten.

§ 13 Haftung und Versicherung

- 1 Für Sach- und Vermögensschäden haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Die verschuldensunabhängige Haftung für anfängliche Mängel nach § 536a Absatz 1 Alternative 1 BGB wird ausgeschlossen. Von diesen Beschränkungen ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.
- 2 Jeder Mieter unterhält während der Mietzeit eine Privathaftpflichtversicherung, die auch die Haftung für Schlüsselverlust und für Schäden an den gemieteten Räumen umfasst, und weist sie auf Verlangen nach.

§ 14 Mehrheit von Vertragsparteien

- 1 Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner. Sie bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen einschliesslich der Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch zum Ausspruch einer Kündigung und nicht zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Bei mehreren Vermietern gilt jeder als bevollmächtigt.

§ 15 Datenschutz

- 1 Der Vermieter verarbeitet die im Vertrag erhobenen personenbezogenen Daten nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b und f DSGVO zur Durchführung des Mietverhältnisses und gibt sie nur an Dienstleister weiter, die zur Erfüllung der Vertragspflichten erforderlich sind. Die Daten werden nach Beendigung bis zum Ablauf der gesetzlichen Fristen gespeichert. Dem Mieter stehen die Rechte aus den Artikeln 15, 16, 18, 20, 21 und 77 DSGVO zu.

§ 16 Sonstige Vereinbarungen

§ 17 Schlussbestimmungen

- 1 Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschliesslich seiner Anlagen bedürfen der Schriftform und der eigenhändigen Unterschrift aller Vertragsparteien, soweit Gesetz oder Vertrag nichts anderes vorsehen.
- 2 Ist eine Bestimmung unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften. Gerichtsstand ist der Bezirk, in dem die Wohnung liegt.

ORT, DATUM

VERMIETER

ORT, DATUM

MIETER, ALLE MIETPARTEIEN

Hinweis zur Verwendung. Jede im Rubrum genannte Partei muss unterschreiben. Bei der Staffelmiete ist zwingend ein Geldbetrag je Staffel einzutragen, Prozentangaben machen die Staffelung unwirksam, und zwischen zwei Staffeln müssen mindestens zwölf Monate liegen. Nicht gewählte Varianten sind zu streichen.

Dieses Formular ersetzt keine Rechtsberatung. Die Klauseln zu Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Kündigungsausschluss unterliegen einer strengen Inhaltskontrolle und sollten vor der Verwendung anwaltlich geprüft werden. Rechtsstand September 2026.

Anlage zu § 3 – Indexmiete

Variante C, wählbar statt der Staffelmiete (Variante B) · beide Varianten schließen sich aus

§ 3 C Indexmiete nach § 557b BGB

- 1 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundmiete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).
- 2 Ändert sich der Index, kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Grundmiete im gleichen prozentualen Verhältnis verlangen. In der Erklärung sind die eingetretene Änderung des Index sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.
- 3 Die Miete muss, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu zahlen.
- 4 Ausgangspunkt ist der Indexstand zum Mietbeginn oder zur letzten Anpassung.
- 5 Während der Geltung der Indexmiete ist eine Erhöhung nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung nach § 559 BGB ist nur zulässig, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Die Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 BGB bleibt unberührt.

Staffel oder Index – was gilt in unseren Objekten? Standard ist die Staffelmiete (Variante B): Jede Stufe steht mit Datum und Betrag im Vertrag, es gibt keine Diskussion über Mieterhöhungen. Auf Wunsch des Eigentümers kann stattdessen die Indexmiete vereinbart werden. Dann folgt die Miete dem Verbraucherpreisindex, und die Mietanpassung ist nicht im Voraus festgelegt. Unsere Kalkulation mit Staffel gilt in diesem Fall so nicht.

Dieses Formular ersetzt keine Rechtsberatung. Rechtsstand Oktober 2026.