

Mietvertrag gestalten — Vermieter-Checkliste

20 Punkte zu Mietgegenstand, Miethöhe, Kaution, Klauseln und Kündigungsfristen.

Monca Hausverwaltung · monca-immobilien.de · März 2026

Mietgegenstand & Vertragsparteien

- ☐ **Vermieter korrekt angeben** — Name, Anschrift; bei GbR/GmbH: vertretungsberechtigte Person
- ☐ **Mieter vollständig erfassen** — Alle einziehenden Personen namentlich (wichtig für Haftung)
- ☐ **Mietobjekt präzise beschreiben** — Adresse, Etage, Fläche nach WoFIV, Zimmerzahl
- ☐ **Zubehör einzeln benennen** — Keller, Stellplatz, Garage, Dachboden, Gartenanteil

Miethöhe & Anpassung

- ☐ **Kaltmiete festlegen** — Am Mietspiegel orientieren, Mietpreisbremse beachten
- ☐ **Staffel- oder Indexmiete** — Feste Erhöhungen oder Bindung an Verbraucherpreisindex
- ☐ **Nebenkostenvorauszahlung** — Realistischen Betrag ansetzen, Positionen auflisten
- ☐ **Heizkosten separat regeln** — Abrechnungsart und Vorauszahlung klar festlegen

Kaution & Sicherheiten

- ☐ **Kautionshöhe** — Max. 3 Nettokaltmieten (§ 551 BGB)
- ☐ **Ratenzahlung ermöglichen** — Mieter darf in 3 gleichen Monatsraten zahlen
- ☐ **Kautionskonto einrichten** — Getrennt vom Vermögen, separat verzinst
- ☐ **Bürgschaft als Alternative** — Mietkautionsbürgschaft akzeptieren (gleiche Obergrenze)

Wichtige Vertragsklauseln

- ☐ **Schönheitsreparaturen** — Flexible Formulierung (keine starren Fristen — unwirksam)
- ☐ **Tierhaltung regeln** — Einzelfallgenehmigung mit Widerrufsrecht vereinbaren
- ☐ **Untervermietung** — Erlaubnisvorbehalt aufnehmen (§ 553 BGB)
- ☐ **Hausordnung beifügen** — Ruhezeiten, Reinigung, Gemeinschaftsräume als Anlage

Vertragslaufzeit & Kündigung

- ☐ **Befristung nur bei Grund** — Eigenbedarf, Umbau, Werkswohnung (§ 575 BGB)
- ☐ **Kündigungsfristen beachten** — Mieter 3 Mo.; Vermieter gestaffelt 3/6/9 Monate
- ☐ **Eigenbedarfskündigung vorbereiten** — Berechtigte Personen und Gründe dokumentierbar halten
- ☐ **Übergabeprotokoll vereinbaren** — Gemeinsame Wohnungsübergabe bei Ein-/Auszug

Professionelle Mietverwaltung

Wir erstellen rechtssichere Mietverträge für Ihre Immobilien.

→ monca-immobilien.de/leistungen/mietverwaltung