



hamboorg.city

---

# Mietvertrag verstehen — Kaltmiete, Warmmiete, Kündigung und Fallstricke

Mietvertrag lesen: Kalt- vs. Warmmiete, Staffel- und Indexmiete, Kündigungsfristen, Schönheitsreparaturen und Mietpreisbremse.

**Deutsche Begriffe:** Mietvertrag | Kaltmiete | Warmmiete | Staffelmiete | Indexmiete | Kündigungsfrist | Schönheitsreparaturen | Mietpreisbremse

---

## Grundbegriffe im Mietvertrag

Kaltmiete vs. Warmmiete

- **Kaltmiete** (Nettomiete) — die reine Miete für die Wohnung, ohne Nebenkosten
- **Warmmiete** (Bruttomiete) — Kaltmiete + Nebenkosten-Vorauszahlung (Heizung, Wasser, Müll etc.)
- **Beispiel:** Kaltmiete 700 € + Nebenkosten 200 € = Warmmiete 900 €

**Achtung:** In Anzeigen steht oft nur die Kaltmiete — die tatsächliche monatliche Belastung ist die Warmmiete! Zusätzlich können **Strom** und **Internet** hinzukommen (nicht in den Nebenkosten enthalten).

Kautio

- **Maximal 3 Monats-Kaltmieten** — mehr darf der Vermieter nicht verlangen
- Kann in **3 gleichen Monatsraten** gezahlt werden (erste Rate bei Einzug)
- Muss auf einem **separaten Konto** (Mietkautionkonto) angelegt werden
- Rückzahlung nach Auszug: innerhalb von **3-6 Monaten** (nach Prüfung der Abrechnung)

## Mietmodelle

## Staffelmiete

Die Miete steigt in **festgelegten Schritten** zu bestimmten Zeitpunkten:

- Beispiel: 700 € im 1. Jahr → 730 € im 2. Jahr → 760 € im 3. Jahr
- **Vorteil:** Planbare Kosten, keine überraschenden Erhöhungen
- **Nachteil:** Keine Möglichkeit, Mieterhöhungen zu widersprechen
- Zwischen den Staffeln: **mindestens 12 Monate Abstand**

## Indexmiete

Die Miete ist an den **Verbraucherpreisindex** (Inflation) gekoppelt:

- Steigt die Inflation, steigt die Miete
- Anpassung nur **einmal jährlich** und schriftlich
- **Vorteil:** Transparent und nachvollziehbar
- **Nachteil:** Bei hoher Inflation können die Steigerungen deutlich sein

## Standard-Mietvertrag

Ohne besondere Vereinbarung gilt:

- Mieterhöhung nur bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** (Mietspiegel)
- Maximal **20 % in 3 Jahren** (in angespannten Wohnungsmärkten: 15 %, „Kappungsgrenze“)

## Mietpreisbremse

In Gebieten mit **angespanntem Wohnungsmarkt** (die meisten Großstädte) gilt:

- Neue Miete darf maximal **10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen
- Ausnahmen: Neubauten (Erstbezug nach 01.10.2014), umfassende Modernisierung
- **Rüge erforderlich** — Sie müssen den Vermieter schriftlich auf die Überschreitung hinweisen
- Zu viel gezahlte Miete kann **ab dem Rügezeitpunkt** zurückgefordert werden

## Kündigungsfrist

Für Mieter

- **3 Monate** — immer, unabhängig von der Mietdauer
- Kündigung muss **schriftlich** erfolgen (Brief, kein E-Mail oder WhatsApp)
- Kündigung muss bis zum **3. Werktag** eines Monats eingehen (dann zählt dieser Monat mit)
- Beispiel: Kündigung am 02. April → Mietvertrag endet am 30. Juni

## Für Vermieter

Die Kündigungsfrist steigt mit der Mietdauer:

Mietdauer	Frist
Bis 5 Jahre	3 Monate
5-8 Jahre	6 Monate
Über 8 Jahre	9 Monate

Der Vermieter braucht einen **berechtigten Grund** (Eigenbedarf, schwere Vertragsverletzung, wirtschaftliche Verwertung).

## Schönheitsreparaturen

- **Streichen, Tapezieren, Lackieren** bei Auszug
- Viele Klauseln in Mietverträgen sind **unwirksam** (z. B. starre Fristen wie „alle 3 Jahre streichen“)
- **BGH-Rechtsprechung:** Wenn die Wohnung bei Einzug unrenoviert war, müssen Sie nicht renovieren
- Im Zweifel: **Mieterschutzbund** konsultieren (Mitgliedschaft ab ca. 50-90 €/Jahr)

## Häufige Fallstricke

- **Kleinreparaturklausel** — Sie zahlen kleine Reparaturen (max. 75-120 € pro Fall, max. 200 €/Jahr gesamt)
- **Haustierklausel** — Kleintiere (Hamster, Fische) immer erlaubt, Hunde/Katzen können verboten werden
- **Untervermietung** — nur mit Erlaubnis des Vermieters, bei berechtigtem Interesse muss er zustimmen

--- Stand: März 2026. Alle Angaben ohne Gewähr.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag-verstehen/](https://hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag-verstehen/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo