

Das Merkblatt Nr. 13: Was Sie beim Abschluss eines Mietvertrags beachten sollten

25 wichtige Tipps für Wohnungssuchende

- TIPP 1:** Fragebögen, die Sie vor dem Vertragsabschluss ausfüllen sollen, müssen wahrheitsgemäß beantwortet werden, jedenfalls soweit die Fragen Ihre Zahlungsfähigkeit und die Personen Ihres Haushaltes betreffen.
- TIPP 2:** Überlegen Sie anhand der nachfolgenden Tipps gut, bevor Sie Ihre Unterschrift unter den Vertrag setzen. Ein Rücktritts- oder Widerrufsrecht gibt es bei Mietverträgen nicht! Auch Vorverträge und mündliche Mietverträge sind bindend. Andererseits: Vertrauen Sie nicht auf irgendwelche mündlichen Versprechungen und Zusagen. Was nicht schriftlich vereinbart ist, kann meist nicht bewiesen werden! Mündliche Absprachen über lange Wohndauer, Ausschluss von Mieterhöhungen, Vornahme oder Vergütung von Einbauten o.ä. werden oft genug "vergessen" - und Sie sind der/die Dumme!
- TIPP 3:** Achten Sie darauf, dass Name und Anschrift des/der Vermieter vollständig angegeben sind.
- TIPP 4:** Besonders wichtig ist die Frage: Soll das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer abgeschlossen werden? Dann ist es jederzeit kündbar. Möglich ist auch ein unbefristeter Vertrag mit zeitweiligem Kündigungsausschluss ("... frühestens kündbar zum ..."). Vorsicht bei Zeitmietverträgen, denn dort ist eine Verlängerung ausgeschlossen! Nähere Einzelheiten erfahren Sie im Merkblatt 19 -Vorsicht auch bei "Einliegerwohnungen": Wenn außer Ihnen nur der Vermieter im Haus wohnt, ist der Kündigungsschutz stark eingeschränkt. Ratsam: das Kündigungsrecht des Vermieters für mindestens 3 Jahre ausschließen.
- TIPP 5:** Achten Sie darauf, dass die Nebenkosten-Vorauszahlungen nicht zu niedrig angesetzt sind, sonst gibt es bei der ersten Jahresabrechnung ein böses Erwachen! Faustregel: Betriebskosten (= Grundsteuer, Müllabfuhr etc.) mindestens EURO 1,25 pro qm Wohnfläche, Heizkosten (z. Zt.) EURO 1,-/qm. Achten Sie auch auf den Kostenverteilungs-Schlüssel. Vorsicht bei nicht nachvollziehbaren Bruchteilen oder Prozentzahlen. . Vorsicht Fahrstuhl: Wenn Sie als Mieter einer Erdgeschosswohnung den Fahrstuhl nicht nutzen können, vereinbaren Sie möglichst, dass Sie nicht mit Fahrstuhlkosten belastet werden können. Klären Sie auch, ob Sie einen Wasserliefervertrag und einen Antennen/Kabelvertrag abschließen müssen. Wenn ja, denken Sie an die zusätzlichen Kosten.
- TIPP 6:** Mietverträge können künftige Mieterhöhungen vorsehen (Staffelmiete). Überlegen Sie ggfs., ob Sie diese bezahlen können. An längerfristige Verträge mit Staffelmieten können Mieter aber höchstens 4 Jahre gebunden werden. Auch Mietpreis-Gleitklauseln („Index-Miete“) sind zulässig.
- TIPP 7:** Treffen Sie klare Vereinbarungen über mitgemietete Keller- oder Bodenräume sowie Garage oder Stellplatz und lassen Sie sich diese zeigen.
- TIPP 8:** Vergewissern Sie sich, ob Sie Arbeitsleistungen wie Treppenreinigung oder Schnee- und Eisbeseitigung übernehmen. Falls nicht, drängen Sie darauf, dass die entsprechenden Vertragsklauseln gestrichen werden.
- TIPP 9:** Wird Ihnen ein Garten(teil) überlassen, achten Sie darauf, dass der Vertrag Ihnen zweifelsfrei die alleinige Nutzung zugesteht. Regeln Sie den Umfang der Gartenpflege, Vorsicht bei größerem Baumbestand!
- TIPP 10:** Sofern Gemeinschaftseinrichtungen (Waschküche, Schwimmbad, Garten) für Sie besonderen Wert haben, achten Sie darauf, dass der Vertrag Ihnen einen uneingeschränkten Anspruch auf die Nutzung gibt.
- TIPP 11:** Wenn Sie jemanden in die Wohnung mit einziehen lassen wollen (außer Ehepartner / Kind), legen Sie es im Vertrag fest, egal ob an Untervermietung, Wohn- oder sonstige Lebensgemeinschaft gedacht ist.
- TIPP 12:** Die Mietzahlung erfolgt bei vielen Vermietern und Hausverwaltungen im Lastschriftverfahren. Eine diesbezügliche Vertragsklausel ist wirksam, der Mieter kann die Lastschrift-Ermächtigung aber bei Missbrauch widerrufen.
- TIPP 13:** Die Tierhaltung ist nach den meisten Formularverträgen genehmigungsbedürftig, ausgenommen sind Kleintiere. Hunde- oder Katzenhaltung sollten Sie sich deshalb unbedingt schriftlich zusagen lassen.

TIPP 14: Wenn Sie Ein- oder Umbauten planen, lassen Sie sich das Einverständnis des Vermieters schriftlich geben!

Regeln Sie auch, was im Falle Ihres Auszuges wird: Übernimmt der Vermieter die Einbauten gegen Geld oder können Sie einen Nachmieter stellen, der Sie entschädigt? Schriftlich festzuhalten sind auch Einbauten, die der Vermieter vornehmen soll. Dabei kann eine Klarstellung ratsam sein, dass hierdurch keine Mieterhöhung (Modernisierungszuschlag) anfällt.

Vorsicht bei der Übernahme von **Einbauten des Vermieters!** Wenn Sie sich verpflichten, die Einbauten bei Ihrem Einzug zu beseitigen, nehmen Sie u.U. ein erhebliches Kostenrisiko auf sich. Verzichten Sie dann lieber auf die Übernahme.

TIPP 15: Vorsicht vor Klauseln, wonach Sie bei Auszug die noch nicht fälligen **Schönheitsreparaturen** anteilig bezahlen sollen ("Quotenabgeltungsklausel"). - Soll der Vermieter die Wohnung neu dekoriert (renoviert) zur Verfügung stellen, so halten Sie es bitte schriftlich fest.

Bevor Sie die Schlüssel bekommen (siehe TIPP 19), werden Sie u.U. zur Kasse gebeten (bei Barzahlung auf Quittung bestehen!):

TIPP 16: Eine Kautions (Mietsicherheit) darf nicht mehr als 3 Monatsmieten betragen, wobei Betriebs- und Heizkosten nicht mitzählen. Wenn Sie die Kautions nicht selbst auf ein Spargbuch einzahlen und dieses dem Vermieter verpfänden, vergewissern Sie sich, dass er die Kautions ordnungsgemäß anlegt (auf ein Spargbuch, vom eigenen Vermögen getrennt). Theoretisch können Sie die Kautions in 3 Monatsraten einzahlen, die erste bei Mietbeginn. Bei Sozialwohnungen darf in Hamburg erst seit Herbst 2000 eine Kautions verlangt werden (max. 2,5 Nettomieten).

TIPP 17: Maklergebühr: (bei Sozialwohnungen unzulässig!) Sie beträgt höchstens das Zweifache der Monatsmiete (ohne abzurechnende Nebenkosten) zuzüglich Mehrwertsteuer und setzt eine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers voraus. Hausverwalter, Vermieter und Vormieter dürfen keine Gebühr (Courtage) nehmen. Zu Unrecht gezahlte Courtage kann zurückverlangt werden, aber nur innerhalb von 3 Jahren! - Ob der Vermieter oder der Verwalter eine Vertragsausfertigungsgebühr o.ä. vereinbaren darf, ist in der Rechtsprechung umstritten, wird aber wohl überwiegend abgelehnt, jedenfalls wenn sie deutlich über etwa 80,- EURO liegt.

TIPP 18: Eine "Abstands"-Vereinbarung mit dem Vormieter für die bloße Freimachung der Wohnung ist unzulässig. Einen Abstand für Einbauten usw. darf der Vormieter nicht verlangen, soweit der Preis in auffälligem Missverhältnis zum Wert der hinterlassenen Gegenstände steht.

Auch beim Einzug heißt es aufgepasst:

TIPP 19: Lesen Sie sofort die Zählerstände von Strom, Gas, Wasser und Heizung ab und halten Sie das Ergebnis, am besten zusammen mit dem Vormieter, dem Hauswirt, dem Hausmeister oder einem sonstigen Zeugen, schriftlich fest.

TIPP 20: Haben Sie alle Schlüssel (auch für Keller/Boden, Briefkasten, Zimmertüren) erhalten? Der Vermieter hat kein Recht, einen Wohnungsschlüssel zu besitzen!

TIPP 21: Wenn Sie "Mängel" (Schäden) an der Wohnung feststellen, sofort schriftlich dem Vermieter/ Verwalter mitteilen und um Abhilfe bitten. Entsprechendes gilt, wenn die Wohnung nicht im vereinbarten renovierten Zustand ist oder zugesagte Einbauten nicht erledigt sind.

TIPP 22: Wohngeld kann die Wohnkosten senken. Fragen Sie den Mieterverein, ob es Zweck hat, dass Sie Wohngeld beantragen.

Im Laufe Ihres Mietverhältnisses werden Sie ab und zu in Ihren Vertrag sehen müssen. Denken Sie daran:

TIPP 23: Nicht alles "Kleingedruckte" gilt, sogar maschinen- oder handschriftliche Zusätze können unwirksam sein. Also: Nicht alles glauben, was im Vertrag steht, sondern den Mieterverein fragen.

TIPP 24: Stimmt die Wohnfläche? Oder ist sie deutlich kleiner als im Mietvertrag angegeben? Das kann zur Mietensenkung führen.

TIPP 25: Kleinreparaturen sind in vielen Verträgen zur Mietersache erklärt - manche Klauseln sind aber unwirksam. Deshalb: Bevor Sie einen Handwerker rufen, unbedingt den Mieterverein fragen, wie Sie sich richtig verhalten. Sonst kann es teuer werden!

Sie sehen, es gibt beim Vertragsschluss viel zu bedenken. Hierzu braucht man Zeit, evtl. auch Beratung durch den Mieterverein.

Wenn irgend möglich, sollten Sie sich den Vertrag vor Unterzeichnung für mindestens 1 Tag mitgeben und ihn beim Mieterverein prüfen lassen. Seriöse Vermieter bzw. Makler werden damit einverstanden sein. Notfalls ("Der nächste Interessent wartet schon") unterschreiben Sie gleich - unter Beachtung von TIPP 4 und 6 - und hoffen Sie auf die Hilfe von TIPP 23. Aber lassen Sie sich wenigstens eine Kopie des Vertrages geben, wenn Sie nicht sofort Ihr Vertragsexemplar mit der Unterschrift des Vermieters erhalten (Schutz vor nachträglichen Änderungen).