



## Bürogemeinschaft der Mietervereine

### Merkblatt 15

## Worauf muss ich beim Abschluss eines Mietvertrages achten?

Die Unterschrift unter einem Vertrag will immer gut überlegt sein. Das gilt besonders, wenn Sie eine Wohnung anmieten möchten. Deshalb raten wir Ihnen, nichts zu überstürzen und folgende Tipps zu beachten:

**TIPP 1:** Fragebögen, die Sie vor dem Vertragsschluss 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, Abschluss von Mieterhöhungen, Vornahme oder Vergütung von Einbauten o.ä. werden oft genug „vergessen“.

**TIPP 3:** Achten Sie darauf, dass Name und Anschrift des/der Vermieter/s 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...“). Die Kündigung darf aber nicht für mehr als vier Jahre ausgeschlossen werden.

Vorsicht bei Zeitmietverträgen, denn dort ist eine Verlängerung ausgeschlossen! Zeitmietverträge sind aber ohnehin nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig.

Vorsicht auch bei „Einliegerwohnungen“: Wenn außer Ihnen nur der Vermieter im Haus wohnt, ist der Kündigungsschutz stark eingeschränkt. Deshalb ist es hier ratsam, das Kündigungsrecht des Vermieters für mindestens drei Jahre auszuschließen.

**TIPP 5:** Achten Sie darauf, dass die Nebenkostenvorauszahlungen nicht zu niedrig angesetzt sind, sonst gibt es bei der ersten Jahresabrechnung ein böses Erwachen! Faustregel: Betriebskosten (= Wassergeld etc.) mindestens 2,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, Heizkosten 1,00 Euro pro Quadratmeter. Achten Sie auch auf den Kostenverteilungsschlüssel.

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.

**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 vier 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 (Garten, Waschküche, Schwimmbad) 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 entsprechende 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 Vormieters! Wenn Sie sich verpflichten, die Einbauten bei Ihrem Einzug oder Auszug zu beseitigen, nehmen Sie u. U. ein erhebliches Kostenrisiko auf sich. Verzichten Sie lieber auf die Übernahme.

**TIPP 15:** Soll der Vermieter die Wohnung neu dekoriert (renoviert) zur Verfügung stellen, so halten Sie es bitte schriftlich fest.

**TIPP 16:** Eine Kaution (Mietsicherheit) darf nicht mehr als drei Monatsmieten betragen, wobei Betriebs- und Heizkosten nicht mitzählen. Wenn Sie die Kaution nicht selbst auf ein Spargbuch einzahlen und dieses dem Vermieter verpfänden, vergewissern Sie sich, dass er die Kaution ordnungsgemäß anlegt (auf ein Spargbuch, vom eigenen Vermögen getrennt). Theoretisch können Sie die Kaution in drei Monatsraten einzahlen, die erste bei Mietbeginn.

**TIPP 17:** Maklergebühr (Courtage): Bei Sozialwohnungen ist eine Maklergebühr grundsätzlich unzulässig. Für die übrigen Wohnungen gilt seit dem 1. Juni 2015 das Bestellerprinzip. Wer den Makler beauftragt, muss auch dessen Courtage zahlen. Dies wird in der Regel der Vermieter sein. Hausverwalter, Vermieter und Vormieter dürfen keine Courtage nehmen. Zu Unrecht gezahlte Courtage kann zurückverlangt werden, aber nur innerhalb von drei Jahren! Auch Vertragsausfertigungsgebühren o.ä. sind grundsätzlich unzulässig.

**TIPP 18:** Eine „Abstands“-Vereinbarung mit dem Vormieter für die bloße Freimachung der Wohnung ist unzulässig. Einen Abstand für Einbauten usw. darf der Vormieter nur verlangen, soweit der Preis nicht in auffälligem Missverhältnis zum Wert der überlassenen 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, handschriftliche oder maschinengeschriebene 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 Mietsenkung 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.

Wenn irgend möglich, sollten Sie sich den Vertrag vor Unterzeichnung für mindestens einen Tag mitgeben und ihn beim MIETERVEREIN prüfen lassen. 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)!