

# Der Mietratgeber

Von der Wohnungssuche bis  
zur perfekten Wohnung



2015:  
Neuheiten im  
Mietrecht

# Der Mietergeber

Von der Wohnungssuche bis zur perfekten Wohnung

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. 2015 – Was ist neu im Mietrecht?</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Auf Wohnungssuche</b> .....	<b>6</b>
3.1 Wo Sie gewünschte Wohnungsangebote finden .....	6
3.2 Tipps zur erfolgreichen Wohnungssuche .....	9
<b>4. Wohnungsbesichtigung und Vermietergespräch</b> .....	<b>14</b>
4.1 Wohnungsbesichtigung .....	14
4.2 Bewerbungsmappe .....	15
4.3 Welche Fragen des Vermieters müssen beantwortet werden? .....	16
4.4 Beauftragung eines Maklers .....	17
<b>5. Miete</b> .....	<b>18</b>
5.1 Finanzen / Bonität .....	18
5.2 Wie setzt sich Ihre Miete zusammen? .....	19
5.3 Nebenkostenabrechnung .....	20
<b>6. Mietverträge</b> .....	<b>22</b>
6.1 Mietverträge .....	22
6.2 Was muss im Mietvertrag stehen? .....	22
<b>7. Mieterrechte</b> .....	<b>24</b>
7.1 Ihre Rechte als Mieter .....	24
7.2 So machen Sie Ihre Ansprüche geltend .....	29

## 1. Kapitel Einleitung

Der Auszug aus dem Hotel „Mama“, eine veränderte Berufssituation, steigende Mieten oder einfach Lust auf Veränderung – sind einige der vielen Gründe für einen Wohnungswechsel. Besonders in Ballungszentren wie Berlin, Hamburg, München oder auch Köln stellt eine neue Mietwohnung, aufgrund der zunehmend angespannten Wohnungssituation, mittlerweile eine echte Herausforderung dar. Eine Ursache für diese Entwicklung liegt in der Gentrifizierung attraktiver Stadtteile. Darüber hinaus wird die Suche umso schwieriger bei zusätzlichen, speziellen Ansprüchen, beispielsweise eine minimale Nähe zur Arbeit oder ein familienfreundliches Umfeld mit Schulen, Kitas und Spielplätzen.

Für Ihre Traumwohnung müssen Sie daher heutzutage sehr gut informiert und vorbereitet sein, wenn die Wohnungssuche nicht mit einem bösen Erwachen und viel Frust enden soll. Der vorliegende Ratgeber informiert Sie nicht nur, wie Sie sich am besten auf die Wohnungssuche und Besichtigungen einstellen, sondern gibt Ihnen auch elementares Know-how über die Grundlagen und Neuerungen des Mietrechts, Mietverträge oder die Zusammensetzung der Miete im Allgemeinen an die Hand.

### Gentrifizierung

Gentrifizierung bezeichnet den strukturellen Wandel von Bezirken in Ballungszentren von ärmeren zu wohlhabenderen Bevölkerungsschichten.



## 2. Kapitel

# 2015 – Was ist neu im Mietrecht?

Das Jahr 2015 bringt einiges an Neuerungen im Mietrecht. Die Stichworte sind Maklerprovision, Mietpreisbremse und die sogenannte „EEG-Umlage“. Alle drei Maßnahmen sollen dem Mieter zugutekommen und seine Position auf dem Wohnungsmarkt stärken.

### **Bestellerprinzip – den Makler zahlt der Auftraggeber**

Makler bekommen bei einem Vermittlungserfolg für ihre Dienstleistung eine Provision, auch Courtage genannt. Es gibt generell drei Möglichkeiten, wer bei welcher Provision zahlen muss: die Außenprovision, vom Mieter, die Innenprovision, vom Vermieter oder die Mischprovision, von beiden. Im letzteren Fall ist jede erdenkliche Teilung

möglich, also eine 50/50-Aufteilung, 70/30 oder eben eine beliebig andere. Die einzelnen Varianten bieten unterschiedliche Vor- und Nachteile. So wirkt sich eine Innenprovision zum Beispiel ungünstig aus, weil Grunderwerbsteuer und die Beurkundungskosten höher ausfallen, da sie auf dem Gesamtkaufpreis beruhen, der die Innenprovision meist enthält.

Bisher wälzte der Vermieter fast ausnahmslos die Provision auf den Mieter ab. Die Neuregelung – also die Einführung des Bestellerprinzips - unterbindet nun diese Möglichkeit, zwischen den einzelnen Courtage-Formen zu wählen. Jetzt zahlt derjenige, der den Makler beauftragt – bei Mietwohnungen in den meisten Fällen eben der Vermieter. Das Bestellerprinzip gilt ab dem 01. Juni 2015. Sollte ein Makler

dennoch über dieses Datum hinaus von Ihnen eine Provision verlangen, können Sie auf die Neuregelung verweisen und gegebenenfalls Hilfe bei einem Mieterverein suchen.

### **Mietpreisbremse – Entlastung für Ballungszentren**

Die Mietpreisbremse ist vorrangig für Ballungszentren interessant. Die für Wohnungssuchende immer beliebter werdenden deutschen Großstädte kämpfen daher mit einer zunehmenden Wohnraum-Verknappung. Die hohe Nachfrage versetzt die Eigentümer in die Lage, den Mietpreis erheblich anzuheben. In der Folge stiegen die Mieten vielerorts in den besonders attraktiven Bezirken nahezu explosionsartig an - insbesondere bei Neuvermietungen. So sah sich der Gesetzgeber zum Handeln gezwungen, um Wohnungsinteressenten zu schützen. Das Resultat: die Beschränkung des Erhöhungsverlangens auf höchstens 10 Prozent über der üblichen Miete am betreffenden Ort.

Die Mietpreisbremse gilt jedoch nicht bundesweit, sondern nur in entspre-

chend von den einzelnen Ländern gekennzeichneten Gebieten. Wohnungssuchende sollten daher im Vorfeld abklären, ob die Region in die Sie ziehen wollen als „Gebiet mit knappem Wohnungsangebot“ ausgewiesen ist. Beachten Sie aber die Ausnahmen von dieser Regelung bei Wohnungen in einem derartig ausgewiesenen Bezirk: sowohl ab dem 1. Oktober 2014 erstmals bezogene Neubauwohnungen als auch grundsanierte Altbauwohnungen fallen nicht unter die neue Mietpreisbestimmung. Die beabsichtigte Begünstigung der Wohnungssuchenden kann also leicht verpuffen, da die Mietpreisbremse den Anreiz liefert, Altbauwohnungen von Grund auf zu sanieren, um mehr Miete verlangen zu können – und nicht selten sind die beliebtesten Bezirke diejenigen mit hohem Altbaubestand.

### **EEG-Umlage – Senkung der Stromkosten**

Die Senkung der EEG-Umlage greift bereits seit dem 01. Januar 2015 und ist somit bereits in Kraft getreten. Zwar verringerte sich die von den Ver-

brauchern zu zahlende Umlage von 6,24 Cent nur um magere 0,07 Cent auf 6,17 Cent pro verbrauchte Kilowattstunde, doch wurde sie immerhin zum ersten Mal seit ihrer Einführung 2010 herabgesetzt. Auch wenn die Ersparnis zunächst nicht sonderlich erheblich erscheint, lässt sie immerhin den Stromanbietern weniger Raum für Strompreiserhöhungen. Manche Anbieter reagierten auf den Gesetzesentwurf und stellten sogar Strompreissenkungen in Aussicht.

Näheres zum Mietrecht erfahren Sie in Kapitel 7.

#### Übersicht „Neues für 2015“:

- Maklerprovision wird vom Auftraggeber gezahlt
- Mietpreisbremse soll Mieterhöhung drosseln
- Gesenkte EEG-Umlage verringert Stromkosten und erschwert Strompreiserhöhungen

#### EEG-Umlage

EEG steht für Erneuerbare-Energien-Gesetz. Die Umlage ist ein Hilfsmittel, um Anreize für den Bau von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu schaffen. Das Gesetz verpflichtet die Netzbetreiber, „grünen“ Strom abzunehmen. Beim Weiterverkauf des umweltfreundlichen Stromes würden sie aber noch häufig Verlust machen. Die EEG-Umlage gleicht diesen aus. Sie finanziert sich durch einen Aufschlag pro Kilowattstunde und wird daher von den Verbrauchern getragen.





## 3. Kapitel

# Auf Wohnungssuche

### 3.1. Wo Sie gewünschte Wohnungsangebote finden

Meist besteht vor der Suche nach einer Wohnung bereits eine mehr oder weniger konkrete Vorstellung, wo diese liegen soll. Haben Sie die Stadt, den Bezirk oder die Region eingegrenzt, stellt sich nun die Frage, an welcher Stelle Sie am besten nach geeigneten Mietwohnungen Ausschau halten. Quellen, wie das omnipotente Internet oder der Anzeigenteil der örtlichen Zeitung bieten die klassischen Möglichkeiten, die zur Wunschwohnung führen. Das sind aber bei Weitem nicht alle und Sie tun gut daran, alle verfügbaren Kanäle zu nutzen – besonders bei rar gesättem Wohnraum im Suchgebiet.

#### Tages- und Regionalzeitungen

Zeitungen bieten noch immer gute Chancen, Wohnungen zu finden. Bedenken Sie, nicht jeder ist internetaffin und manche Wohnungspetle bieten rüstige Eigentümer „wie früher“ nur in der Zeitung an. Sollte Ihnen das Studieren von Anzeigen nicht reichen, können Sie auch selbst einen Annonce aufgeben.

#### Das Internet

Erste Anlaufstellen im World Wide Web sind vor allem die einschlägigen Immobilienportale wie immoscout24, immonet oder immowelt. Große Tageszeitungen bieten häufig ähnliche Dienste auf ihrer eigenen Internetseite an. Für Studenten und Familien, aber

auch für bestimmte Regionen bzw. Städte oder soziale Gruppen gibt es spezialisierte Anzeigenbörsen. Darüber hinaus erweisen sich zahlreiche Gruppen auf Facebook oder Kleinanzeigen von Ebay als eine sehr nützliche Quelle. Praktisch dabei: Sie können bei diesen Optionen nicht nur suchen, sondern auch noch selbst ein Gesuch aufgeben.

Eine weitere Möglichkeit: die Seiten von Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften. Oftmals bieten diese Ihre Wohnungen nur über die

eigenen Webseiten an. Studenten können sich direkt an das örtliche Studentenwerk richten und nach Wohnungen in Studentenwohnheimen Ausschau halten. Auch wenn es schon fast zu einfach klingt, aber ebenso ein Versuch wert: die Suchmaschine Google. Sie kann unter Umständen Mietwohnungen auflisten, die bei Ihrer bisherigen Suche unberücksichtigt blieben. Vielleicht entdecken Sie dadurch ein weiteres Anzeigenportal, das Sie Ihrer zukünftigen Wohnung näherbringt.



## Der Makler

Gerade bei beruflichen und / oder familiären Verpflichtungen werden Sie nur schwierig Zeit für die Wohnungssuche erübrigen können. In diesem Fall stellt vielleicht für Sie die Beauftragung eines Maklers die Lösung des Problems dar. Sie brauchen dazu lediglich Ihre Wünsche und Präferenzen angeben und sich die vorgeschlagenen Objekte ansehen – eine große Zeitersparnis, die jedoch Kosten mit sich bringt.

## Zettelwirtschaft und Schwarze Bretter

Ausgerechnet in den Großstädten feiern Zettel mit Wohnungsgesuchen ein überraschendes Revival. In Szenebezirken gibt es kaum eine Fußgängerampel, an der keine Gesuche nach Wohnungs- oder Nachmietern hängen. Ebenfalls etwas altmodisch, aber nicht weniger nützlich, sind schwarze Bretter. Besonders an Unis sind die überquellenden Pinnwände nicht wegzudenken. Familien können in Kitas und Kindergärten auf Schwarze Bretter achten. Schauen Sie sich auch auf-

merksam da um, wo Sie bereits unzählige Male waren. Vielleicht fällt Ihnen jetzt erst eine hilfreiche Pinnwand auf, die Sie bisher nie bemerkten, wie z. B. im Supermarkt oder Fitnessstudio. Auch hier können Sie sowohl stöbern als auch selbst mit einem Gesuch aktiv werden.

## Mundpropaganda und Buschtrommel

Unterschätzen Sie nicht Ihr soziales Netzwerk! Wann immer sich für Sie die Gelegenheit ergibt, Freunde und Bekannte zu treffen, erzählen Sie von Ihrer Wohnungssuche. Irgendwer kennt immer irgendwen und die meisten Wohnungen werden vermittelt, noch ehe sie auf den Markt kommen. Vom Hörensagen hat man oftmals viel mehr zu erwarten als von stark frequentierten Internetportalen. Formulieren Sie Ihre Wünsche grob, aber exakt genug, damit Sie Ihr Umfeld nicht umsonst auf Trab halten.

## Leere Wohnungen

Halten Sie beim Bummeln oder Fahren durch die Stadt die Augen offen. Manche Wohnungseigentümer machen sich es besonders leicht und kennzeichnen ihre Wohnungen nur durch Schilder in den Fenstern oder an der Hausmauer. Aber selbst ohne diese, können fehlende Vorhänge oder Möbel auf verfügbare, freie Wohnungen hinweisen. Sie brauchen dann nur noch die Hausverwaltung herausfinden und sich nach Vakanzen erkundigen. Zur Not versuchen Sie, mit Bewohnern des Hauses ins Gespräch zu kommen.

## Die eigene Hausverwaltung

Verblüffend einfach und fast zu naheliegend: Fragen Sie bei der eigenen Hausverwaltung an. Besonders wenn beide Seiten miteinander gute Erfahrungen gemacht haben, könnten Sie womöglich Vorzug vor anderen Interessenten erhalten oder an Wohnungen gelangen, die noch nicht angeboten wurden.

## 3.2. Tipps zur erfolgreichen Wohnungssuche

### Die finanziellen Möglichkeiten und Bedürfnisse

Schätzen Sie Ihre finanziellen Möglichkeiten möglichst realistisch ein und wägen Sie diese umsichtig mit Ihren Bedürfnissen ab. Vermieter und Makler bewerten zum Beispiel Mieter als risikoreich, wenn die Miete die Hälfte des Einkommens übersteigt. Ein Drittel vom Einkommen als Aufwand für die Miete ist ein beruhigender Maßstab.

### Wohnungstyp und -art festlegen

Sie sparen viel Zeit, wenn Sie vorher wissen, was Ihnen gefällt und was nicht. Machen Sie sich reiflich Gedanken, ob Sie Alt- oder Neubau bevorzugen, auch sozialen Wohnungsbau in Betracht ziehen oder ob eine bestimmte Etage (Parterre, Souterrain, obere Stockwerke, Dachwohnung) für Sie eine wichtige Rolle spielt. Der Wunsch nach einem Balkon oder gar einer Ter-

rasse erhöht den Mietpreis.

### **Ausstattung**

Finden Sie für sich heraus, welchen Komfort und welche Ausstattung Ihre Wohnung haben soll. Achten Sie daher bei der Besichtigung genau auf:

- den Schnitt der Wohnung
- Wanne und / oder Dusche sowie ein Fenster nach draußen im Badezimmer
- die Heizungsart
- wünschenswerte Extras (z. B. Speisekammer)

### **Die Lage**

Steht Ihnen die Adresse zur Verfügung, können Sie noch vor der Besichtigung wertvolle Informationen vor Ort sammeln. Anderenfalls lohnt sich die Nutzung von Google Streetview oder Streetside.

Überprüfen Sie:

- die Ausrichtung zur Himmelsrichtung
- direkte Umgebung (gerade beim

Umzug in eine neue Stadt)

- die Nähe zu Supermärkten, Post, Ärzten usw.
- die Verkehrsanbindung
- Lautstärke von Umgebung und Haus
- nach Möglichkeit die Nachbarschaft und suchen Sie den Kontakt mit Mietern (Stimmung im Haus, Reaktion des Vermieters auf Mängel etc.)

### **Offzielles**

Um Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter zu vermeiden, gilt es für den Hausfrieden, ein paar Dinge abzuklären:

- Erlaubnis für Haustiere
- Notwendigkeit eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) – ggf. beantragen
- Nebenkosten
- Vergleich mit Mietspiegel

### **Eigene Bedürfnisse kennen**

Die beste Vorbereitung nützt nichts, wenn man selbst nicht richtig eingestellt ist. Gehen Sie mit einer gesun-

den Mischung aus Bestimmtheit und Kompromissbereitschaft an eine Wohnung heran. Die Vorarbeit zur Wohnungssuche sollte nüchtern und rational vollzogen werden, aber lassen Sie Ihr Bauchgefühl nicht außer Acht! Fühlen Sie sich bei einer Wohnung nicht wohl, dann akzeptieren Sie es.

### **Spezielle Tipps für Familien mit Kind(ern)**

Die Wohnungssuche mit Kindern ist besonders diffizil. Viele Vermieter halten Kinder generell für zu laut und störend, zudem sorgen sie für allerlei Chaos, Verschmutzungen und Beschädigungen. Außerdem bestehen für die Wohnung selbst spezielle Ansprüche, vor allem bezüglich Platzbedarf, Schnitt



und Aufteilung der Fläche. Klären Sie daher ab, ob:

- Kinder erwünscht sind
- Kitas, Schulen etc. in der Nähe sind
- die Räumlichkeiten für eine Familie geeignet sind
- andere Familien im Umfeld leben (auf Anzeichen für Kinder achten: Schuhe vor den Türen, Kinderfahräder auf dem Hof etc.)
- etwas die Gesundheit beeinträchtigen könnte: Schimmelbefall, Teppichboden (bei Allergien) etc.
- sich ein Spielplatz, Erholungsflächen auf dem Hof oder in der Nähe befinden
- die Hausordnung kinderfreundlich ist
- ein schallisolierter Boden vorhanden ist
- genug Platz für Kinderwagen, Fahrräder etc. geboten wird
- ggf. Mieterparkplätze vorhanden sind

### **Spezielle Tipps für Studenten**

Bei Studenten geht es weniger um Komfort, sondern vor allem um eine günstige Bleibe. Ihr Fokus liegt daher

weniger auf bestausgestattete, große Wohnungen, sondern auf bezahlbarem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu lebhaften Vierteln.

Folgende Tipps erleichtern den Weg zur „Studentenbude“:

- Kompromisse sind für Studenten besonders notwendig: je günstiger die Wohnung sein soll, desto weniger werden alle Vorstellungen realisierbar sein; Einkommen vs. Platz vs. Komfort
- Annehmlichkeiten gut abwägen
- bei wenig Einkommen Bürgen beschaffen, z. B. bei den Eltern
- Alternativen zu Lieblingsstraßen oder -vierteln suchen, um den Mietpreis günstig zu halten
- zukünftig attraktive Gegenden oder Randbezirke in Betracht ziehen
- Verkehrsanbindung zu Universität, Arbeit oder Partygegend beachten
- Keller ist kein ausschließendes Kriterium bei kleinen Wohnungen: Stauraum ist oft separat mietbar
- WG-Zimmer statt ganzer Wohnung oder umgekehrt erweitern die Möglichkeiten





## 4. Kapitel Wohnungsbesichtigung und Vermietersgespräch

### 4.1. Wohnungsbesichtigung

„Üben“ Sie das Besichtigen von Wohnungen, indem Sie nicht nur den einen Wohnungstraum begutachten, sondern auch andere Angebote zum Vergleich heranziehen. Zum einen können Sie feststellen, ob wirklich alle Ihre Ansprüche notwendig sind - was Ihnen womöglich eine Menge Geld spart - und zum anderen schulen Sie Ihren Blick für das Wesentliche, die Mängel und Besonderheiten von Wohnungen. Legen Sie sich immer vor der Besichtigung eine Checkliste an und nehmen Sie eine Begleitung mit - vier Augen sehen mehr als zwei und möglicherweise ist Ihr Berater weniger befangen.

Achten Sie auf:

- Pünktlichkeit, Freundlichkeit, gepflegtes Auftreten, dosiertes Interesse und Natürlichkeit
- die Hauptkriterien, schöne Extras und Ausschlusskriterien
- Dachschrägen, ungewöhnliche Mauern oder Nischen, passen die Möbel wie der Grundriss vermuten lässt
- den Zustand der Wohnung, der Küche und des Bades, schätzen Sie den Renovierungsaufwand ein
- die Lage der Steckdosen, möglicherweise erschwert diese die Möbelaufstellung
- die Umgebung
- den Keller

Sie können mit ein paar wenigen Fragen interessante Details über die Wohnung erfahren und dem Makler bzw. Vermieter auf den Zahn fühlen:

- Stimmt die Wohnungsgröße im Mietvertrag mit der angegebenen überein?
- Wie liegt der Mietpreis im Vergleich zur ortsüblichen Miete?
- Worauf basiert die Berechnung der Nebenkosten? (Wird der Betrag vom Vermieter übernommen? Ist dieser womöglich zu niedrig?)
- Liegt der Energieausweis vor?
- Wie werden Mieterhöhungen vorgenommen (gestaffelt, gekoppelt)?
- Müssen Winterdienst geleistet, das Treppenhaus gereinigt oder ähnliche Pflichten übernommen werden?

**Tipp:** Verzichten Sie aber auf Preisverhandlungen! So etwas ist nur in wenig attraktiven Wohngegenden mit viel Leerstand angebracht und nicht bei begehrten Wohnobjekten.

### 4.2. Bewerbungsmappe für den Vermieter

Die Informationen, die in einer Bewerbungsmappe stehen sollen, sind recht einheitlich und unterscheiden sich nur unwesentlich. Fragen Sie aber dennoch den Vermieter bzw. den Makler, welche Unterlagen er im Einzelnen braucht - lassen Sie Ihre Bewerbung nicht an solch einer Kleinigkeit scheitern.

Gestalten Sie die Bewerbungsmappe jedoch nicht zu ausführlich und wahren Sie eine gewisse Übersichtlichkeit sowie Relevanz. Immerhin will der Empfänger das Wichtigste über Sie in kürzester Zeit erfahren.

Führen Sie folgende Informationen unbedingt in der Bewerbungsmappe auf:

- Anschreiben mit Nennung der Motivation und der Personenanzahl
- Schufa-Auskunft
- Nachweis über die Mietschuldenfreiheit vom aktuellen bzw. ehemaligen Vermieter
- Einkommensnachweis
- Lebenslauf
- Bürgen (bei geringem Einkommen)

**Tipp:** Machen Sie keine falschen Angaben, da sonst später eine fristlose Kündigung drohen kann, und bleiben Sie im Gespräch authentisch!

### 4.3. Welche Fragen des Vermieters müssen beantwortet werden?

Gesetzlich sind Sie nicht verpflichtet, jedwede Frage zu beantworten. Aber es versteht sich von selbst, dass Sie bei auffälliger Verschwiegenheit so gut wie keine Chance auf die gewünschte Wohnung haben werden. Allerdings ließ der Gesetzgeber Schlupflöcher bezüglich bestimmter, unzulässiger Fragen offen, die Sie umgehen bzw. nicht korrekt beantworten müssen. Das bedeutet, sollten Sie in diesem Fall ungenaue oder sogar falsche Angaben machen, entsteht Ihnen juristisch kein Nachteil.

Fragen können Ihnen persönlich im Gespräch oder in Form eines Fragebogens begegnen.

#### Erlaubt sind Fragen nach:

- Familienstand
- Anzahl der Personen im Haushalt
- Kindern
- Haustieren
- Nettoeinkommen
- Arbeitsvertragsdauer

#### Unzulässig sind Fragen nach:

- Nationalität
- Religion
- Rauchverhalten
- Partyverhalten
- Gewohnheiten des Musikhörens
- Vorstrafen
- Parteizugehörigkeit
- Kinderwunsch oder Schwangerschaft
- früheren Mietverhältnissen
- Besucherfrequenz

### 4.4. Beauftragung eines Maklers – Pro und Contra

Ob die Beauftragung eines Maklers Sie schneller in die neuen vier Wände bringt, ist eine Frage der persönlichen Situation und Präferenzen. Sie kann also nur von Ihnen selbst beantwortet werden. Der eine favorisiert die durch den Makler erreichte Zeitersparnis, der andere wiederum möchte selbst alle Angebote sichten. Folgende Übersicht soll Ihnen bei der Entscheidung helfen:



#### Pro:

- + Zeitersparnis (neben Beruf, Familie etc.)
- + Wünsche und Vorstellungen müssen nur einmal geäußert werden
- + professionelle Beratung
- + vorhandener Wohnungspool
- + Wissen und Erfahrung eines Experten (z. B. Geheimtipps)
- + funktionierendes Netzwerk
- + Verhandlungsgeschick (z. B. bei Renovierung und Mieterlass)
- + Neutralität zum Objekt

#### Contra:

- Kosten / Provision (zwischen zwei und drei Kaltmieten)
- kein Lerneffekt beim Sichten der Angebote
- der Makler zeigt professionelles Engagement und nicht persönliches
- Einschränkung durch bevorzugten Kundenstamm
- Ruf des Maklers



## 5. Kapitel Miete

### 5.1. Finanzen / Bonität

Die zukünftige Traumwohnung steht und fällt mit dem verfügbaren Budget. Sollten Sie sich auf eine Wohnung bewerben, müssen Sie Ihr Nettoeinkommen angeben. Allgemein wird empfohlen, nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren monatlichen Budgets für eine Miete zu kalkulieren.

Natürlich können Sie daheim per Hand alle Einnahmen und Kosten auflisten, jedoch stellt das Internet praktische Budgetrechner zur Verfügung, die dabei helfen, keinen relevanten Punkt auszulassen. Auf [scorekompass.de](http://scorekompass.de) können Sie sogar Ihren aktuellen Bonitätsscore abrufen – kostenlos und innerhalb von wenigen Minuten. Das Praktische: als Score Kompass Nutzer sehen Sie die Entwicklung Ihres Scores

in einer anschaulichen Historie. Zusätzlich werden Sie über Veränderungen Ihrer Bonität automatisch via Email informiert. Das versetzt Sie in die Lage, Ihre Bonität aktiv zu verbessern. Auf welches Hilfsmittel Sie auch zugreifen möchten, geben Sie die Beträge grundsätzlich wahrheitsgemäß an. Seien Sie also ehrlich, was monatliche Konsumausgaben betrifft, und rechnen Sie lieber etwas strenger als zu optimistisch. Dass sie zukünftig zu Gunsten der Wohnung nicht so viel ausgegeben werden, ist zwar ein hehres Vorhaben, scheitert aber schnell an der Gewohnheit – bleiben Sie also streng mit sich selbst.

### 5.2. Wie setzt sich Ihre Miete zusammen?

Zum Begriff der Miete gibt es viele Ausdrücke: brutto, netto, kalt, warm und inklusive. Wenn Sie im normalen Sprachgebrauch die Bezeichnung „Miete“ hören, ist in der Regel der Betrag gemeint, der jeden Monat vom Konto abgebucht wird. Die korrekte Bezeichnung dafür: Bruttowarmmiete oder auch (seltener) Inklusivmiete. Sie setzt sich aus der Grundmiete, den Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten zusammen – die Summe umfasst also die Aufwendungen für die Überlassung

der Wohnung sowie alle Nebenkosten. Werden davon die Kosten für Heizung und Warmwasser abgezogen, erhält man die sogenannte Bruttokaltmiete. Die Nettokaltmiete oder nur Kaltmiete bzw. Grundmiete lässt sich durch Subtraktion der Betriebskosten, also der laufenden Auslagen des Vermieters zum Betreiben des Gebäudes, errechnen. Dazu gehören beispielsweise die Ausgaben für einen Hausmeister, die Müllabfuhr, Abwasser oder auch die Wasserversorgung – die Umlage erfolgt natürlich auf alle Mieter.

#### In der Übersicht:

Bruttowarmmiete = Grundmiete + Heiz- und Warmwasserkosten  
+ Betriebskosten

Bruttokaltmiete = Bruttowarmmiete - Heiz- und Warmwasserkosten

Nettokaltmiete = Bruttokaltmiete - Betriebskosten

### 5.3. Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung sorgt bei Mietern und Vermietern häufig für erhitzte Gemüter – und an Gerichten für ordentliche Beschäftigung. Der Grund dafür: Nebenkosten muss der Mieter nur dann tragen, wenn sie Gegenstand des Mietvertrages sind. Der Vorteil für den Mieter: die Nebenkosten bleiben für ihn somit transparent. Zur Vereinfachung werden die relevanten Nebenkosten gemäß der Betriebskostenverordnung abgewickelt.

Doch Vermieter versuchen das ein oder andere Mal, mehr Nebenkosten geltend zu machen als sie laut Vertrag auf den Mieter umlegen dürfen. Die bisweilen durchaus verständliche Notwendigkeit tritt dann ein, wenn dem Eigentümer neue Kosten entstehen, die zum Abschlusszeitpunkt noch nicht zu erwarten waren. Das kann der Fall sein, wenn der Vermieter Innovationen umsetzt, wie beispielsweise eine Solarthermie-Anlage, die er dem Heizkostenbereich zuordnet. Da aber in diesem Punkt keine Einigkeit herrscht und noch weniger eine Regelung seitens des Gesetzgebers, führen solche Posten regelmäßig zu Rechtsstreits.

Der Mieter sollte daher die Nebenkostenabrechnung immer genau prüfen. Es muss gar nicht einmal Absicht sein, wenn eine Abrechnung falsch erfolgt, sondern nur einfach an verwaltungstechnischen Fehlern liegen.

Die Betriebskostenverordnung als Richtlinie umfasst insgesamt 17 auf den Mieter umlegbare Kosten:

- laufende öffentliche Lasten (z. B. Grundsteuer)
- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Heizung
- Warmwasserkosten
- Aufzug
- Straßenreinigung
- Müllbeseitigung
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Beleuchtung (z. B. in Treppenhaus und Tiefgarage)
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Hauswart
- Fernsehempfang
- Waschmaschine
- sonstige Kosten (im Mietvertrag aufzulisten)





## 6. Kapitel Mietverträge

### 6.1. Mietverträge

Mietvertrag ist nicht gleich Mietvertrag, sondern es gibt zahlreiche verschiedene vertragliche Mietformen. Als wichtigste kristallisierten sich der befristete wie unbefristete, der Index- und der Staffelmietvertrag heraus:

- Befristeter Mietvertrag
- Unbefristeter Mietvertrag
- Indexmietvertrag
- Staffelmietvertrag
- Dauermietvertrag (z. B. bei Genossenschaften)
- Untermietvertrag
- Wohnrecht auf Lebenszeit
- Zwischenmietvertrag
- Kettenmietvertrag
- Erweiterungsmietvertrag

### 6.2. Was muss im Mietvertrag stehen?

Die notwendigen Inhalte eines Mietvertrages hielt der Gesetzgeber einigermaßen knapp. Über diese grundsätzlichen Angaben und Klauseln hinaus sind weitere Regelungen empfehlenswert, um spätere Streitigkeiten von vornherein auszuschließen.

Gesetzlich vorgeschriebene Inhalte:

- Vermieter und Mieter
- Mietobjekt
- Beginn des Mietverhältnisses
- Miethöhe
- Mietzweck

Sollte geregelt sein:

- Art des Vertrages
- Wohnungsmängel
- Mietkaution
- Verteilung und Abrechnung der Betriebskosten
- Schönheitsreparaturen - wer muss diese leisten
- Verkehrssicherungspflicht (Schneeräumen)
- Tierhaltung
- Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen
- Kündigung

**Tipp:** Zögern Sie nicht, nach unverständlichen Passagen zu fragen, und im Zweifel einen Rechtsbeistand zu konsultieren!



## 7. Kapitel Mieterrechte



### 7.1. Ihre Rechte als Mieter

#### Mietminderung

Ein Mieter hat das Recht, eine Mietminderung vornehmen, wenn die Nutzung der Wohnung nicht im vollen Umfang gewährleistet ist. Deren Höhe hängt dabei von dem Grad der Beeinträchtigung ab. Haben Sie Mäuse in der Wohnung, erlaubt dies Ihnen, die Mietzahlung komplett einzustellen, während Sie Kinderlärm ohne jegliche Minderung ertragen müssen - die rechtliche Einschätzung deckt sich also nicht zwingend mit der vom Mieter empfundenen Benachteiligung. Bei Heizungsausfällen gelten allerdings klare Bedingungen. Um eine Mietminderung erfolgreich geltend zu machen, darf der Grund für diese nicht selbst ver-

ursacht und bei Vertragsabschluss bekannt gewesen sein. Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ermöglicht dem Mieter, die Miete bis zur Behebung des Mangels zu reduzieren.

Manche Beanstandungen erfordern u. U. Gutachter: bei vorliegendem Schimmel kontern Vermieter oft mit dem Argument, es sei zu wenig gelüftet worden. Eine professionelle juristische Beratung erspart im Zweifel viel Ärger.

#### Bauliche Veränderungen

Bauliche Umgestaltungen unterscheiden sich von reinen Schönheitsreparaturen durch eine substanzielle Veränderung der Wohnung. Dazu zählen Wanddurchbrüche (erst recht bei tragenden Wänden), neue Zwischen-

wände, neue Küche, neues Bad, Parkettboden, neue Heizung und außen eine Markise oder auch eine Satellitenschüssel. Planen Sie eine solche Maßnahme, müssen Sie sich die Zustimmung des Vermieters sichern. Ist der Aufwand jedoch nicht erheblich, benötigen Sie keine Erlaubnis. Lassen Sie sich aber am besten die Genehmigung schriftlich bestätigen, so bleiben Sie beim Auszug auf der sicheren Seite. Ein Rückbau wird dennoch nötig sein, es sei denn, Sie vereinbaren mit dem Vermieter etwas anderes. Sie können auch versuchen, eine Kostenerstattung für die Umbaumaßnahmen zu bekommen. Es besteht jedoch weder ein rechtlicher Anspruch auf die Erstattung noch grundsätzlich auf eine Genehmigung.

#### Schönheitsreparaturen

Der Vermieter hat die Pflicht, die Wohnung in vertragsgemäßen Zustand zu halten. Sollte er seiner Pflicht nicht nachkommen, kann der Mieter eine Mietminderung veranschlagen. Es ist durchaus zulässig, im Mietvertrag Klauseln zu verankern, um den Mieter bei

etwaigen kleineren Instandhaltungsmaßnahmen zu beteiligen. Allerdings schränkt das Gesetz die Möglichkeit mit zahllosen Ausnahmen und Regelungen ein.

Die Frage nach Schönheitsreparaturen, die vom Mieter zu tätigen sind, kommt vor allem beim Auszug auf. Malerarbeiten an Wänden, Decken, Rohren und Heizkörpern gelten als üblich. Darüber hinausgehende Maßnahmen, wie das Abschleifen der Dielen oder das Streichen der Fenster von außen, stehen nur zur Debatte, wenn der Mieter diese übermäßig verschlissen hat. Enthält der Mietvertrag bezüglich Renovierung keinerlei Klauseln oder gelten diese nicht, darf der Mieter den Auszug ohne Streichen und Malern vollziehen. Beispielsweise ist eine Renovierungsklausel ungültig, wenn Schönheitsreparaturen verlangt werden, aber die Wohnung bei Einzug nicht renoviert war.

#### Balkonnutzung

Mietvertrag und Hausordnung regeln die Nutzung von Balkon oder Terrasse – solange die Vorschriften nicht

aus dem Rahmen fallen. Ohne Rücksprache mit dem Vermieter dürfen Sie Stühle aufstellen, Wäsche zum Trocknen aufhängen, unter Beachtung der Ruhezeiten Gäste empfangen, Grillen sowie Blumenkästen und -kübel aufstellen und bepflanzen. Alles unter der Prämisse, dass sie andere Mieter nicht stören. Das wird gerade beim Gießen der Balkonbegrünung zu einem häufigen Thema, denn schnell landet Gießwasser auf dem Balkon darunter – für manche Mieter ein ärgerliches

Vorkommnis. Ähnlich verhält es sich beim Grillen auf dem Balkon: ist die Rauchbelastung oder die Lärmbelästigung durch Gäste zu groß, können das Nachbarn zu Recht beanstanden. Ähnlich beim Zigarettenkonsum auf dem Balkon: erst wenn er die Nachbarn „wesentlich beeinträchtigt“, kann eine Einschränkung des Rauchens diskutiert werden. Ebenso der Zigarettenrauch starker Raucher, der aus der Wohnung in den Hausflur zieht, hat durchaus ähnliche Konsequenzen.



## Ruhezeiten

Ruhezeiten sind nicht einheitlich geregelt und variieren unter den Bundesländern, beispielsweise: werktags 22 bis 7 Uhr und 13 bis 15 Uhr sowie samstags 19 bis 8 Uhr und ebenfalls 13 bis 15 Uhr; Feier- und Sonntage in der Regel komplett. Verursacht ein Nachbar unverhältnismäßig lauten Lärm, sollten Sie die Polizei oder den Vermieter zur Vermittlung bemühen. Wenn die Lärmbelästigung auf Dauer nicht aufhört oder wiederholt auftritt, können Sie sogar eine Unterlassungsklage anstreben.

## Tierhaltung

Auch Tiere stellen einen „beliebten“ Streitpunkt unter Nachbarn und ebenfalls zwischen Mietern und Vermietern dar. Klare Regelungen finden sich selten in Mietverträgen, sodass oftmals die Gerichte bei Nicht-Einigung entscheiden müssen. Grundsätzlich differenzieren die Richter zwischen kleinen und großen Tieren. Kleine Tiere zeichnen sich dadurch aus, dass sie weder sonderlichen Lärm verursachen noch

die Wohnung verlassen. Der Richter sieht es dabei als unerheblich an, ob es sich um das berühmte Meerschwein oder Exoten wie Schlange, Vogelspinne oder Gecko handelt – klein bleibt klein. Große Tiere sind nicht gleich das Gegenteil von „kleinen Tieren“, sondern Gift- und Würgeschlangen sowie sogenannte „Listenhunde“. In der juristischen Grauzone bewegen sich Katzen und alle sonstigen Hunde: die meisten Richter betrachten Hunde und Katzen als normale Haustiere und damit als nicht erlaubnisbedürftig.

Weitere Klarheit geben die bisherige Praxis des Vermieters und natürlich der Mietvertrag. Der Vermieter darf die Haltung grundsätzlich verbieten. Dieses Verbot kann allerdings auch unwirksam sein. Zum einen sind Kleintiere immer ausgenommen und zweitens entschied der Bundesgerichtshof die Unzulässigkeit von Hunde und Katzen verbietenden Klauseln.

Erfolgt jedoch eine individuelle Vereinbarung mit Ihnen über den Ausschluss von Haustieren, ist das Verbot zulässig.

## Hausordnung

Eine Hausordnung sollte praktisch sein und für Harmonie im Haus sorgen. Sie kann aber auch die Mieter über die Maßen einengen. Prinzipiell stellt die Hausordnung ein gutes Mittel zur gegenseitigen Abstimmung, besonders bei Ruhezeiten, zur Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen oder zur Handhabung von Fahrrädern und Kinderwagen dar. Alles darf der Vermieter hingegen nicht verlangen. Auch spätere Änderungen der Hausordnung sind noch lange nicht so ohne weiteres verbindlich. Klauseln, die bestimmte Besuchs-, Dusch- oder Musizierenzeiten bestimmen, gelten von vornherein als unzulässig. Für Änderungen der im Mietvertrag festgelegten Punkte der Hausordnung durch den Vermieter müssen obendrein die Mieter generell zustimmen.

## Untervermietung

Keine Erlaubnis für die Untervermietung brauchen Sie für Ehepartner, sehr nahe Angehörige, wie Eltern oder Kinder sowie Hausangestellte und

Personal – sofern sie die Kapazitäten der Wohnung nicht überschreiten. Lebensabschnittsgefährten können zwar nicht verboten werden, bedürfen aber der Erlaubnis.

Möchten Sie Ihre Wohnung ganz oder in Teilen vermieten, benötigen Sie ebenfalls eine Erlaubnis des Vermieters. Sie schließen dann mit dem Untermieter einen Untermietvertrag. Der Vermieter darf das nicht ohne weiteres ablehnen, sondern hat zuerst das berechtigte Interesse des Mieters zu prüfen – vielleicht liegen z. B. wirtschaftliche Engpässe vor, die zu diesem Schritt nötigen.

Sollten Sie die Vermietung der ganzen Wohnung erwägen, haben Sie bei Ablehnung durch den Vermieter keine rechtliche Handhabe, dies durchzusetzen und höchstens die Wahl, die Wohnung aufzugeben, wenn Sie diese zu halten nicht mehr imstande sind.

## 7.2. So machen Sie Ihre Ansprüche geltend

Manchmal besteht die Notwendigkeit, Maßnahmen zur Durchsetzung der Ansprüche und Rechte als Mieter zuerringen. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn der Vermieter seiner Pflicht zu Schönheitsreparaturen nicht nachkommt oder den Heizungsausfall im Winter nicht zügig genug behebt.

Mietern stehen folgende Möglichkeiten bzw. Anlaufstellen zur Verfügung:

- Mietminderung
- Rechtsberatung beim Anwalt
- Mieterverein, Deutscher Mieterbund
- Bezirks- bzw. Bürgerämter
- Zusammenschluss mehrerer Mieter zu einer Interessengemeinschaft



## **Autor:**

Christopher Hanschmann

## **Bildernachweise:**

Cover: © Lumina / stocksy

Seite 2: © Astock / Fotolia.com

Seite 5: © Smileus / Fotolia.com

Seite 6: © mitrija / Fotolia.com

Seite 7: © Minerva Studio / Fotolia.com

Seite 11: © drubig-photo / Fotolia.com

Seite 13: © Jovo Jovanovic / stocksy

Seite 14: © highwaystarz / Fotolia.com

Seite 17: © contrastwerkstatt / Fotolia.com

Seite 18: © Picture-Factory / Fotolia.com

Seite 21: © Idprod / Fotolia.com

Seite 22: © Gajus / Fotolia.com

Seite 23: © goodluz / Fotolia.com

Seite 24: © fotomek / Fotolia.com

Seite 26: © Tanouchka / Fotolia.com

Seite 29: © Halfpoint / Fotolia.com

## **Impressum:**

Score Kompass ist ein Angebot der smava GmbH.

smava GmbH  
Kopernikusstr. 35  
10243 Berlin

E-Mail: [info@scorekompass.de](mailto:info@scorekompass.de)  
Internet: [www.scorekompass.de](http://www.scorekompass.de)

