



Mietrechtsreader

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
2. Der Mietvertrag	6
2.1 Formvorschriften/Arten von Mietverträgen	6
2.2 Welche Auskünfte muss ich machen und was darf ich verschweigen?	7
2.3 Miete (Kalt-Warmmiete)	8
2.4 Elternauskünfte	8
2.5 Untermiet- und Zwischenmietverhältnis	9
2.6 Wohngemeinschaft (WG)	10
3. Finanzierung	12
3.1 Allgemeines zur Finanzierung	12
3.2 Wohnberechtigungsschein/sozialer Wohnungsbau	12
4. Mängel	14
4.1 Was ist ein Mangel?	14
4.2 Wie und bis wann informiere ich den/die VermieterIn (Frist und Form)?	16
4.3 Mietminderung/Modernisierung/ Zurückbehaltungsrecht	16
4.4 Schadensersatzansprüche	18
4.5 Schönheitsreparaturen / Modernisierungsarbeiten	19
5. Mieterhöhung/ Mietpreisbremse	20
5.1 Wann darf der/die VermieterIn die Miete erhöhen?	20
5.2 Staffelmiete/Indexmiete	21
5.3 Mietpreisbremse	21
6. Nebenkosten	23
6.1 Betriebskosten	23
6.2 Heizkosten	25

7. Kündigung	27
7.1 Kündigung durch den/die MieterIn	27
7.2 Kündigung des Vermieters/der Vermieterin	28
7.3 Auszug	30
7.4 Kautions	31
8. Rechte und Pflichten	33
8.1 Besichtigungsrecht der VermieterInnen	33
8.2 Tierhaltung	34
8.3 Beitragsservice	35
8.4 Barrierefreies Wohnen	36
9. Sonstiges	37
9.1 Studierendenwohnheim	37
9.2 Rechtsschutzversicherung und Prozesskostenhilfe	38
9.3 Zweitwohnsitzsteuer	39
10. Checkliste Mietvertrag	40
11. Stichwortverzeichnis	42
12. Haftungsausschluss	43
13. Impressum	43

1. Einleitung

Mit der Zeit des Studiums beginnt für viele Studierende ein neuer Lebensabschnitt. Oftmals stehen zu Beginn des Studiums Umzüge in eine neue Stadt an. Bei der Suche nach einem passenden Wohnraum stehen viele Studierende vor einigen Hürden, die durch unterschiedliche Schwierigkeiten entstehen können, die die Suche nach (bezahlbarem) Wohnraum charakterisieren. Im Zuge der angebotenen Beratungsangebote im Rahmen des Engagements in den Allgemeinen Studierendenausschüssen lassen sich einige „Problemfelder“ herausstellen, auf die viele Studierende stoßen, wenn sie sich näher mit dem Thema der Wohnungssuche beschäftigen. Dabei werden unterschiedliche Themenbereiche beleuchtet. Die Bandbreite reicht von den Formvorschriften zu Mietverträgen bis hin zu Fragen der Lärmbelästigung durch Partys usw..

Der vorliegende Reader wurde erstellt, um Studierenden einen ersten Einstieg in den Bereich des Mietrechts zu geben. Selbstverständlich ersetzt die Lektüre dieses Readers keine umfassende und professionelle Beratung durch ExpertInnen wie zum Beispiel RechtsanwältInnen. Vielmehr sollen die folgenden Ausführungen Studierenden helfen, sich bei häufig auftretenden Problemlagen einen ersten Überblick über mögliche Lösungen zu geben. Der Inhalt des Readers orientiert sich an der aktuellen Rechtslage. Da sich im Bereich des Mietrechts sehr schnell Änderungen ergeben können, kann natürlich keine Gewährleistung für die beschriebenen Inhalte und deren Aktualität gegeben werden.

2. Der Mietvertrag

2.1 Formvorschriften/Arten von Mietverträgen

In der Regel erfolgt der Abschluss eines Mietvertrags schriftlich. Dies dient zum einen dazu, grundsätzliche Vereinbarungen festzuhalten und zum anderen der Beweissicherung.

Grundsätzlich ist der Vertragsschluss jedoch auch mündlich oder durch schlüssiges Verhalten (regelmäßige Mietzahlungen, Besitz des Schlüssels) möglich.

Die Parteien müssen sich lediglich darüber einig sein, dass der/die VermieterIn das Wohnobjekt zur Verfügung stellt und der/die MieterIn im Gegenzug dazu in vereinbarten Abständen Mietzahlungen entrichtet. Mietende haben dabei die gleichen Rechte und Pflichten wie bei einem schriftlichen Vertragsschluss und der Vertrag selbst ist ebenso gültig.

Ein unterschriebener Mietvertrag kann nicht widerrufen werden. Er ist für die Parteien verbindlich. Es besteht aber ein beidseitiges Kündigungsrecht.

Entsprechende Vertragsformulare, die die wesentlichen Mitbestimmungen enthalten, sind in Schreibwarenläden erhältlich. Das Deutschen Studentenwerk e.V. (DSW) bietet zudem für Studierende abgefasste Vertragsformulare an.

Zu den wesentlichen Mietbestimmungen zählen vor allem:

- Name(n) und Anschrift(en) der Vertragsparteien
- Das Wohnungsobjekt sowie seine Lagebeschreibung (z.B. 1. Etage rechts)
- Beginn des Mietverhältnisses
- Angaben über die Mietzahlungen und über die von der Mietpartei zu zahlenden Beträge
- Unterschriften aller Beteiligten

Die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen sind grundsätzlich wirksam, soweit sie nicht gegen zwingende Gesetze oder die guten Sitten verstoßen.

Es ist ratsam darauf zu achten, ob neben der üblichen Miete und den Nebenkosten weitere finanzielle Verpflichtungen anfallen sollen.

Grundsätzlich kann der/die VermieterIn eine Mietdauer vertraglich festlegen. Hierbei gilt jedoch eine Besonderheit für Studierende. Diese dürfen nicht langfristig vertraglich an ein Mietobjekt gebunden werden.

Weiterhin gibt es die Möglichkeit, einen Zeitmietvertrag abzuschließen. Dieser stellt einen befristeten, das heißt, einen zeitlich begrenzten Vertrag dar, der ohne Zutun von VermieterIn oder MieterIn nach Ablauf dieser Zeit endet.

Der/die VermieterIn muss zum Abschluss eines Zeitmietvertrages eine schriftliche Begründung abgeben, warum das Mietverhältnis befristet sein soll. Entfällt dieser Grund, wandelt sich das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis um. Die Dauer des Kündigungsverzichts darf vier Jahre nicht überschreiten.

2.2 Welche Auskünfte muss ich machen und was darf ich verschweigen?

Ein/e VermieterIn ist keine öffentliche Stelle, sodass er/sie kein Recht hat, private Informationen zu verlangen. Jedoch geht es bei dem Abschluss eines Mietvertrages um ein Rechtsgeschäft. Dies berechtigt den/die VermieterIn dazu, Dinge zu erfragen, an denen er ein berechtigtes Interesse hat und die für seine/ihre Entscheidung bezüglich des Mietverhältnisses wichtig sind.

So darf beispielsweise nach der beruflichen Tätigkeit und dem Einkommen gefragt werden, da dies Hinweise auf die Zahlungsfähigkeit des Mieters/der Mieterin sind. Auch darf gefragt werden, wie viele Personen das Mietobjekt beziehen werden. Unzulässig ist allerdings die private Frage danach, wann ein Auszug geplant sei, wie die persönliche Zukunft geplant sei sowie Fragen nach dem Gesundheitszustand. Fragt der/die VermieterIn nach Rauchgewohnheiten und ist nichts diesbezüglich im Vertrag vereinbart, muss der/die VermieterIn nicht wahrheitsgemäß antworten, da Rauchen generell in Wohnungen erlaubt ist.

2.3 Miete (Kalt-Warmmiete)

Die Höhe der zu entrichtenden Mietzahlungen sowie der Abstand der Zahlungen werden generell im Mietvertrag geregelt. Die Zahlung der Miete ist zugleich die Hauptleistungspflicht des Mieters/der Mieterin.

Grundsätzlich ist unter der Miete die monatliche Gesamtzahlung zu verstehen. Diese kann sowohl die Nettomiete (Kaltmiete oder Mietspiegel) als auch Zahlungen für Betriebskosten und Heizkosten enthalten (sofern sich die Heizanlage im Haus befindet), die im Voraus zu entrichten sind. In der Regel werden diese Kostenpunkte jedoch separat aufgeführt.

Die Summe der Kaltmiete und der Nebenkosten nennt man Warmmiete. Es ist üblich, dass die Mietzahlung durch Überweisung oder Dauerauftrag seitens des Mieters/der Mieterin oder durch eine Lastschrift des Vermieters/der Vermieterin (nach vorheriger Ermächtigung).

Die geschuldete Mietzahlung für ein nicht möbliertes Zimmer oder eine Wohnung wird bis zum dritten Werktag eines Monats fällig. Es kann eine abweichende Regelung im Mietvertrag getroffen werden. Der Samstag zählt in diesem Zusammenhang nicht als Werktag.

2.4 Elternauskünfte

In der Regel verfügen Studierende über kein hohes Einkommen, da neben dem Studium die Zeit für einen Nebenjob fehlt. VermieterInnen wollen dennoch sicherstellen, dass sie ihre Mietzahlungen erhalten und fordern deshalb Auskünfte über das Einkommen der Eltern oder gar eine Bürgschaft der Eltern. Mit dieser Erklärung zeigen die Eltern ihre Bereitschaft an, für die Miete aufzukommen, wenn ihr Kind diese nicht (rechtzeitig) entrichten kann. Diese Unterlagen sollte man vor Abschluss des Mietvertrages vorliegen haben.

2.5 Untermiet- und Zwischenmietverhältnis

Das Gesetz hat zwei Formen der Untermiete geregelt.

Der eine Fall betrifft die Weitervermietung der Wohnung an eine/n Dritte/n. Der zweite Fall umfasst die Möglichkeit, einen Teil der Wohnung an eine weitere Person weiterzuvermieten.

Grundsätzlich ist die vollständige Weitervermietung einer Wohnung nur mit Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin zulässig. Eine Untervermietung ohne Kenntnis des Vermieters/der Vermieterin oder gegen dessen/ihren Willen ist eine Vertragsverletzung des Mieters/der Mieterin und damit als Kündigungsgrund anzusehen.

Im Unterschied zu der vollständigen Weitervermietung einer Wohnung besteht bei der Untervermietung eines Teils der Wohnung ein Anspruch auf die erforderliche Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin zumindest dann, wenn die Untervermietung der vermietenden Partei nicht unzumutbar ist. Dies kann angenommen werden, wenn die Aufnahme der weiteren Person in dem Haushalt zu einer Überbelegung des Wohnobjekts führen würde oder auf der Grundlage früheren Verhaltens davon ausgegangen werden kann, dass diese Person eine Mietsache beschädigt oder den Hausfrieden stört.

Trotz des Anspruchs auf die Erteilung der Zustimmung muss die erfolgte Untervermietung mitgeteilt werden. Der/die VermieterIn hat ein Recht darauf, zu wissen, wer in seinen/ihren Räumlichkeiten wohnt.

Als ein für notwendig befundener Grund für die Untervermietung ist die Angabe, Mietkosten sparen zu wollen, ausreichend. Das Interesse an der Weitervermietung muss jedoch nach Vertragsschluss entstanden sein. Ist von Anfang an geplant, dass eine Untervermietung erfolgen soll, muss dies zu Beginn mitgeteilt werden. Der/die ursprüngliche MieterIn bleibt der/die HauptmieterIn des Mietobjekts. Für den/die UntermieterIn entsteht in Bezug zu dem/der HauptmieterIn ein normales Mietverhältnis. Es gelten der gesetzliche Kündigungsschutz und eine dreimonatige Kündigungsfrist.

Diese Grundsätze gelten auch im Rahmen der Gründung einer Wohngemeinschaft unter LebensgefährteInnen. Dort besteht zudem stets ein berechtigtes Interesse und es ist dem Vermieter/der Vermieterin stets zu-

mutbar, die Zustimmung zu erteilen.

Einen Sonderfall der Untermiete stellt die Zwischenmiete dar. Dabei mietet ein/e ZwischenmieterIn (z.B. ein/e Bauträger-, Immobilien- oder HausverwaltungsunternehmerIn) von dem/der VermieterIn, der/die EigentümerIn ist, Wohnraum an, den dieser wiederum zu gewerblichen Zwecken an eine/n EndmieterIn weitervermietet. Bei Beendigung des Mietverhältnisses tritt der/die VermieterIn in die mietvertraglichen Rechte und Pflichten zwischen dem/der ZwischenmieterIn und dem/der EndmieterIn ein.

2.6 Wohngemeinschaft (WG)

Besonders unter Studierenden erfreut sich diese Form der Miete besonderer Beliebtheit. Denkbar sind zunächst zwei Ausgestaltungen.

In der ersten Konstellation werden alle Studierenden als MieterInnen im Mietvertrag gemeinsam aufgeführt. Der/die VermieterIn kann dabei die Miete von jedem einzelnen Mieter/jeder einzelnen Mieterin einmal in voller Höhe verlangen. Jede/r MieterIn haftet und muss die vertraglichen Pflichten erfüllen. Der Ausgleich der einzelnen Anteile erfolgt im Innenverhältnis zwischen den Studierenden.

Die zweite Konstellation beschreibt die Situation, in der nur ein/e MietbewohnerIn den Mietvertrag als HauptmieterIn unterzeichnet. Diese/r ist sodann gegenüber dem/der VermieterIn alleinig verantwortlich für die Erbringung der vertraglichen Pflichten, z.B. der Mietzahlungen. An diese/n wendet sich der/die VermieterIn. Die restlichen MitbewohnerInnen sind als UntermieterInnen anzusehen, für die der/die HauptmieterIn haftet. Die Haftung bezieht sich jeweils auf die Zahlung der Miete sowie den Zustand des Mietobjekts.

Probleme ergeben sich oft, wenn ein/e MitbewohnerIn ausziehen möchte. Ist der/die HauptmieterIn der- bzw. diejenige, der/die ausziehen möchte, müssen sowohl das Hauptmietverhältnis als auch die Untermietverhältnisse rechtzeitig gekündigt werden. Ohne eine entsprechende Vereinbarung mit dem/der VermieterIn sind die restlichen BewohnerInnen von seiner/ihrer Zustimmung abhängig, ob der Mietvertrag mit den verbleibenden MitbewohnerInnen fortgesetzt wird. Ein Anspruch darauf besteht nicht.

Haben mehrere MieterInnen den Vertrag unterzeichnet, sollte schriftlich festgestellt werden, dass es sich um eine Wohngemeinschaft handelt und die MieterInnen wechseln können ohne dass der Mietvertrag sich ändert. Wechselt ein/e UntermieterIn die WG, ist dies grundsätzlich auch ohne schriftliche Vereinbarung möglich. Der Wechsel ist dem/der VermieterIn unverzüglich mitzuteilen. Es darf allerdings kein Grund seitens des Vermieters/der Vermieterin geben, der gegen den/die neue/n UntermieterIn spricht. Vielmehr gilt, dass der/die VermieterIn, sobald bekannt ist, dass er/sie seinen/ihren Wohnraum an Studierende vermietet, nicht darauf vertrauen darf, dass keine Wechsel stattfinden. Bei jungen Menschen in der Ausbildung ist es üblich, dass es zu kurzfristigen Ortswechseln kommt. Die übrigen BewohnerInnen haben dann ein berechtigtes Interesse an einer erneuten Vermietung der Räumlichkeiten.

Mietrechtliche Schwierigkeiten ergeben sich bei der Kautionsrückzahlung. Eine Wohngemeinschaft wird nicht automatisch durch den Auszug eines Mitbewohners/einer Mitbewohnerin beendet. Eine Teilrückzahlung der Kautions ist gesetzlich jedoch nicht vorgesehen. Es können jedoch abweichende interne Regelungen getroffen werden. Es gelten in allen Fällen der gesetzliche Kündigungsschutz sowie eine dreimonatige Kündigungsfrist.

Die WG-BewohnerInnen sollten sich intern über die Höhe und Fälligkeit von Mietzahlungen, eine eventuelle Kautionsrückzahlung und die Umstände eines Auszuges einigen, um Probleme zu vermeiden.

3. Finanzierung

3.1 Allgemeines zur Finanzierung

Um sich als Studierende/r eine Wohnung leisten zu können, muss man über entsprechende finanzielle Ressourcen verfügen. Der Status als Studierende/r kann zum Beispiel dazu berechtigen, einen Antrag auf Förderung durch das sogenannte Bafög zu stellen. Andererseits können Studierende auch einen Antrag auf Wohngeld bei den zuständigen Behörden der Städte stellen. Das Wohngeld ist eine Art Zuschuss zur Miete, damit sich Menschen z.B. mit einem sehr niedrigen Einkommen dennoch einen angemessenen Wohnraum leisten können. Natürlich ist es neben diesen finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten außerdem sinnvoll, sich Gedanken über einen Job zu machen, den man neben dem Studium ausübt. Es gibt viele verschiedene Möglichkeiten (z.B. Werkstudierende/r) und Einschränkungen (z.B. Versicherungspflichten), die es bei der Jobsuche zu beachten gilt. Aufgrund der Vielfalt an gesetzlichen Regelungen zu den drei beschriebenen Finanzierungsmöglichkeiten werden diese im weiteren Verlauf nicht näher beschrieben. Es ist daher sinnvoll, sich zu diesen speziellen Themen bei den zuständigen Beratungsstellen des AStA beraten zu lassen. Die drei Asten (Bochum, Duisburg-Essen und Köln), die diesen Mietrechtsreader herausgeben, bieten jeweils eigene Beratungsangebote für die Themen Bafög, Wohngeld und Studienfinanzierung und die damit zusammenhängenden Problemfelder (z.B. Versicherungen etc.) an. Über die genauen Termine und Sprechzeiten sollte man sich auf den entsprechenden Internetseiten der ASten informieren.

3.2 Wohnberechtigungsschein/sozialer Wohnungsbau

Eine besondere Alternative zum freien Wohnungsmarkt bieten sogenannte Sozialwohnungen, die aus öffentlichen Mitteln gefördert werden. Sozialwohnungen sind Wohnungen, deren Mieten gesetzlich festgelegt

sind und deshalb oftmals deutlich unter dem allgemeinen Mietniveau der jeweiligen Stadt liegen. Um eine derartige Wohnung beziehen zu können, muss man beim zuständigen Wohnungsamt der Stadt einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen. Wenn ein derartiger Schein ausgestellt wird, gilt dieser für ein Jahr. Grundlegend gilt, dass Wohnberechtigungsscheine nur für Personen ausgestellt werden, die eine gesetzlich vorgeschriebene Einkommensgrenze nicht überschreiten. Beim Einkommen werden auch einige Sozialleistungen wie zum Beispiel Bafög, Elterngeld oder Arbeitslosengeld I und II berücksichtigt. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegt diese Grenze für eine Person bei einem Jahreseinkommen von 18.010 €. Bei zwei Personen liegt diese Grenze bei 21.710 € und bei drei Personen bei 26.690 €. Für jede weitere Person werden jeweils 4.980 € auf den Grundbetrag draufgerechnet. Für die Berechnung des Einkommens wird sowohl das Einkommen des vergangenen als auch des laufenden Kalenderjahres hinzugezogen. Von dem ermittelten Jahreseinkommen kann aufgrund von anfallenden Steuern, die auf das Einkommen zu zahlen sind, oder aufgrund von zum Beispiel Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung jeweils zehn Prozent abgezogen werden. Außerdem gibt es weitere zu gewährende Freibeträge. Zudem variiert die Größe der angebotenen Wohnungen je nach Menge der Personen, die in die entsprechende Wohnung einziehen möchten. Bei drei Personen wird zum Beispiel höchstens ein Wohnraum von 80 Quadratmeter zur Verfügung gestellt.

Inwiefern man als AntragsstellerIn eine Berechtigung zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins hat und inwiefern bestimmte Freibeträge oder anderweitige Gründe dazu führen, dass dem Antrag stattgegeben wird, kann immer am besten durch die Wahrnehmung der umfangreichen Beratungsangebote der jeweiligen Ämter eingeschätzt werden.

4. Mängel

Zum Thema Mängel gibt es im § 535 BGB den folgenden Hinweis:

„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“ Dies sagt jedoch nur etwas über den allgemeinen Zustand der Wohnung aus. Was genau ein Mangel ist, ist dadurch noch nicht definiert.

4.1 Was ist ein Mangel?

In Mietwohnungen finden sich oft sogenannte „Sachmängel“. Das sind Mängel, die die Beschaffenheit der Wohnung verändern. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn durch einen Sturm die Fensterscheiben zu Bruch gehen. Dadurch entsteht ein Mangel an der Wohnung selbst, durch den das Bewohnen der Wohnung erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Beim Auftreten von Mängeln gibt es vier Abgrenzungen mit jeweils verschiedenen Möglichkeiten, um sein Recht durchzusetzen.

1) Wenn die Benutzung nicht mehr möglich ist:

Beispiel Wohnungsbrand

Folge: Der/die MieterIn braucht keine Miete mehr zu zahlen (§536 BGB)

2) Wenn die Benutzung eingeschränkt ist: Beispiel Wasserschaden in einem Raum

Folge: Dann besteht die Möglichkeit einer Mietminderung.

3) Wenn der/die VermieterIn den Schaden verursacht hat: .

Beispiel: Wohnungsbrand durch schadhafte Elektroleitung
(VermieterIn wusste Bescheid)

Folge: Minderungsrecht bis hin zum Recht, keine Miete mehr zu zahlen und zusätzlich Anspruch auf Schadensersatz

4) Wenn der/die VermieterIn den Wohnungsmangel nach Aufforderung und Fristsetzung nicht beseitigt: Beispiel: MieterIn informiert VermieterIn über kaputtes Geländer am Balkon und setzt eine Frist zur Reparatur

Folge: MieterIn kann den Mangel selbst beheben oder beheben lassen und die Aufwendung dafür vom Vermieter/von der Vermieterin ersetzen lassen.

Die Vermietenden sollten immer zunächst informiert werden, dass ein bestehender Mangel vorhanden ist. Erst wenn der/die VermieterIn nach einer mieterInnenseitigen Aufforderung zur Behebung des Mangels mit einer gleichzeitigen angemessenen Fristsetzung den Mangel nicht beseitigt hat, sollten weitere (rechtliche) Schritte eingeleitet werden. Des Weiteren sollte man beachten, dass man als MieterIn auch seine Rechte gegenüber dem/der VermieterIn verlieren kann. In folgenden Fällen kann das der Fall sein:

1) Der/die MieterIn verliert seine/ihre Gewährleistungsrechte wegen Wohnungsmängeln, wenn er/sie die Mängel gekannt hat.

Beispiel: Der/die MieterIn zieht in eine Wohnung ein, die einen kaputten Fußboden hat. Der/die VermieterIn sagt direkt, das er/sie nicht vorhabe, diesen zu erneuern. Nach Einzug kann der/die MieterIn nicht die Erneuerung des Fußbodens verlangen.

2) Der/die MieterIn verliert sein/ihr Gewährleistungsrecht wegen Wohnungsmängel auch dann, wenn ihn/ihr die Mängel aufgrund grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben sind.

Beispiel: Der/die MieterIn bezieht eine Wohnung, ohne diese vorher jemals besichtigt zu haben, wobei bei einer Besichtigung die Mängel deutlich zu erkennen gewesen wären.

3) Eine Ausnahme wird dann gemacht, wenn der/die VermieterIn hat den/die MieterIn über die Mängel arglistig getäuscht hat.

Beispiel: Bei einer tief gelegenen Souterrain-Wohnung ist die Abwasseranlage defekt. Es besteht dabei bei Starkregen zum Beispiel die Gefahr eines Rückstaus in der Kanalisation und die Möbel des Mieters/der Mieterin werden beim nächsten stärkeren Gewitter durch eindringendes Wasser beschädigt.

4.2 Wie und bis wann informiere ich den/die VermieterIn (Frist und Form)?

Beim Auftreten eines Mangels ist es ratsam, den/die VermieterIn umgehend zu informieren. Um sicherzugehen, dass der/die VermieterIn nicht abstreiten kann, dass er/sie die Aufforderung nicht erhalten habe, geschieht dies am besten immer auf schriftlichem Wege. Die Aufforderung der Mängelbeseitigung sollte immer eine realisierbare Frist enthalten. Bestenfalls enthält sie zusätzlich den Zusatz, dass beim Nicht-Nachkommen der Aufforderung eine Beseitigung veranlasst wird, die der/die VermieterIn zu tragen habe.

Die Frist richtet sich dabei nach der Art des Schadens. Bei einem Heizungsausfall im Winter kann man aufgrund der Umstände von 24 Stunden ausgehen. Im Sommer wird die Frist jedoch wiederum deutlich länger, da eine Heizung im Sommer nicht so lebenswichtig wie zum Beispiel im Winter ist. Bei Schimmelbefall sollte der/die VermieterIn ebenfalls umgehend informiert werden, da Schimmelbefall nicht nur die Möbel, sondern auch die Gesundheit angreifen kann. Da Schimmel jedoch ein spezieller Fall ist, sollte dazu lieber eine Rechtsberatung eingeholt werden, um sicherzustellen, dass das richtige Vorgehen für einen derartigen individuellen Fall eingehalten werden kann.

4.3 Mietminderung/Modernisierung/Zurückbehaltungsrecht

Eine Mietminderung ist dann gestattet, wenn ein Mangel an der Mietsache besteht. Dieser Mangel muss dazu noch nicht unerheblich sein.

Voraussetzungen für die Kürzung sind:

- 1) ein nicht unerheblicher Mangel
- 2) Es kommt nicht auf die Kenntnis des Vermieters/der Vermieterin oder dessen/deren Verschulden an.
- 3) Der/die VermieterIn sollte über die Kürzung informiert werden.

Das Mietminderungsrecht begründet sich je nach Umfang und Intensität des Mangels. Somit kann es entweder hoch oder niedrig ausfallen. Es ist wichtig den Mangel zu kennen und zu wissen, wie viel man kürzen darf, da eine Kürzung über 30% bei einem Mangel eher unverhältnismäßig ist. Die konkrete Höhe ist im Einzelfall eher umstritten. Es gibt keine festen Regeln, Formeln oder Tabellen. Man sollte sich im Einzelfall also immer beraten lassen.

Ein weiterer spezieller Fall besteht bei Modernisierungsarbeiten. So hat man grundsätzlich ein Recht auf Mietminderung bei Modernisierungsarbeiten, wenn man durch diese beeinträchtigt wird. Jedoch muss dabei beachtet werden, dass bei energetischen Modernisierungen die ersten drei Monate die Miete nicht gemindert werden darf.

Wichtig ist es auch zu wissen, dass es ein sogenanntes Zurückbehaltungsrecht gibt. Dabei können Mietanteile bis zur dreifachen Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigung zurückbehalten werden. Berechtigte Mietminderungen müssen nicht nachgezahlt werden. Darüber hinaus zurückbehaltene Beträge müssen nach der Beseitigung des Mangels oder nach dem Ende des Mietverhältnisses zurückgezahlt werden.

Besonders aufpassen muss man, wenn ein/e VermieterIn sich weigert, die Mängel zu beseitigen. Dadurch können Summen entstehen, die die zulässige Mietminderung erheblich überschreiten. In einem solchen Fall kann wiederum ein Kündigungsrecht von Seiten des Vermieters/der Vermieterin entstehen. Es ist ratsam sich deshalb immer rechtlich beraten zu lassen.

4.4 Schadensersatzansprüche

Bis auf eine Ausnahme setzen Schadensersatzansprüche immer ein Verschulden des/der Schädigenden voraus. Dafür reicht zum Beispiel schon ein fahrlässiges Verhalten der/des Schädigenden aus. Beispielsweise liegt dieser Fall vor, wenn der/die MieterIn die Wohnung so zerstört, dass es nicht mehr den üblichen Gebrauchsspuren entspricht. Als ein Beispiel kann etwa die Zerstörung des Fußbodens durch Brandflecke genannt werden. Dagegen kann sich der/die MieterIn mit einer privaten Haftpflichtversicherung schützen.

Der/die VermieterIn wiederum haftet ebenfalls für fahrlässig Verschuldetes. Dabei gibt es jedoch eine Ausnahme, die da wäre, wenn der Mangel seit Beginn des Mietverhältnisses existiert. Wenn zum Beispiel durch Fehler beim Bau des Hauses Schimmel in der Wohnung auftritt, kann exemplarisch von fahrlässigem Verschulden in Bezug auf einen Mangel gesprochen werden. Dabei sollte man unbedingt beachten, dass der/die VermieterIn nicht direkt dafür haftet, dass der Mangel existiert, sondern eher für seine/ihre Untätigkeit, den Mangel zu beseitigen. Deshalb muss man bei einem Schadensersatz den/die VermieterIn ebenfalls darüber informieren und eine Frist setzen.

Andererseits haftet der/die VermieterIn nicht für unvorhersehbare Schäden, wie etwa einen Wasserrohrbruch, der die komplette Einrichtung zerstört. Der/die VermieterIn hat dann nur dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnung wieder in ihrem ursprünglichen Zustand gebracht wird. Bei Möbeln, die sich in der Wohnung befinden und gleichzeitig dem/der VermieterIn gehören, ist dies nicht zulässig. Für diese hat der/die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Durch ein Wohnungsübergabeprotokoll muss der/die VermieterIn beweisen, dass die Wohnung beim Einzug keine Schäden aufweist. Entsteht wiederum während der Mietzeit ein Schaden innerhalb der Wohnung, muss der/die MieterIn nachweisen, dass er/sie diesen nicht verschuldet hat.

4.5 Schönheitsreparaturen / Modernisierungsarbeiten

Bei solchen Modernisierungsarbeiten gelten auch einige Ausnahmen in Bezug auf die Mieterhöhung. Wichtig ist zunächst, dass die durchgeführten Arbeiten unterschieden werden. Schönheitsreparaturen wie etwa ein neuer Teppichboden oder Arbeiten zur Erhaltung der Bausubstanz gehören nicht zu gerechtfertigten Modernisierungsarbeiten und dürfen nicht auf den/die MieterIn abgewälzt werden.

Wurde eine richtige Modernisierung durchgeführt, können die Kosten durch zwei Wege auf den/die MieterIn übertragen werden. Einerseits besteht die Möglichkeit aufgrund des verbesserten Wohnwertes eine höhere Vergleichsmiete anzusetzen (nur durch Zustimmung) oder es kann vom Mieter/von der Mieterin jährlich 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten als Erstattung verlangt werden. Bei diesen 11% gibt es noch einige Ausnahmen, wie etwa wenn der/die VermieterIn das Haus neu verputzen lässt und dabei gleichzeitig eine Wärmedämmung anbringt. Dann darf er/sie nur den Anteil berechnen, der durch die Wärmedämmung entstanden ist. Gleichzeitig werden die 11% auf alle Mietparteien verteilt, damit nicht eine Partei alleine die Kosten tragen muss.

Um den/die MieterIn an den Kosten zu beteiligen, müssen folgende Punkte eingehalten werden:

Es ist eine erhebliche Steigerung des Gebrauchswerts der Wohnung eingetreten.

Es wurden Maßnahmen durchgeführt, die das allgemeine Wohnverhältnis auf Dauer verbessern.

Durch die Maßnahmen werden Energie oder Wasser nachhaltig eingespart.

TIPP Der/die VermieterIn sollte immer gefragt werden, ob er/sie für die Modernisierungsarbeiten staatliche Zuschüsse erhält. (z.B. bei energiesparenden Maßnahmen) Diese dürfen nicht auf die MieterInnen übertragen werden.

Zusätzlich gibt es noch einige Härtefallregelungen. Diese sind jedoch sehr ausführlich und müssen am immer individuell mit einem Rechtsbeistand besprochen werden.

5. Mieterhöhung /Mietpreisbremse

Mit dem Abschluss eines Mietvertrages ist es üblich, dass man sich über alle wesentlichen zu leistenden Zahlungen vor dem Unterzeichnen einig ist. Das Gesetz lässt nur wenige Ausnahmen zu in denen die Miete während der Wohnzeit erhöht werden darf. Eine Kündigung aufgrund einer Mieterhöhung seitens des Vermieters/der Vermieterin ist ebenfalls unzulässig.

5.1 Wann darf der/die VermieterIn die Miete erhöhen?

Zunächst einmal muss jede Veränderung der Miete schriftlich festgehalten werden, da es einen Zusatz zum Mietvertrag darstellt. Diese Veränderung bzw. Erhöhung muss vom Vermieter/von der Vermieterin begründet werden. Sobald man das Schreiben erhalten hat, gibt es die Möglichkeit innerhalb von zwei Monaten darauf zu reagieren. Mit einer Zustimmung zur Mieterhöhung wird diese mit Beginn des dritten Monats gültig. Vor der Zustimmung gilt es folgende Kriterien erst einmal zu überprüfen. Liegen diese nämlich nicht vor, darf der/die VermieterIn die Miete nicht erhöhen.

- 1)** Die Miete ist seit 15 Monaten gleich hoch.
- 2)** Die verlangte Miete darf nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen
- 3)** Innerhalb der letzten drei Jahre darf sich die Miete nicht um mehr als 20% erhöht haben.

Gleichzeit müssen diese drei Punkte auch nachweisbar sein. Ob die Miete nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, lässt sich ganz leicht unter Zuhilfenahme eines Mietspiegels der jeweiligen Stadt vergleichen. Dieser wird alle zwei Jahre aktualisiert und alle vier Jahre erneuert.

Um dies zu begründen, darf der/die VermieterIn folgende Argumentationsgrundlagen benutzen:

Angabe von drei Vergleichswohnungen, die eine hohe Ähnlichkeit zu der Ausstattung der eigenen Wohnung aufweisen und bereits eine höhere Miete haben. (Diese dürfen dem/der VermieterIn selbst gehören)

Angabe einer Mietdatenbank, welche von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Mietparteien gemeinsam geführt wird.

Erstellung eines Gutachtens von einem/einer Sachverständigen, das aussagt, dass die Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Dieses darf jedoch nicht älter als zwei Jahre sein.

TIPP Man sollte immer den aktuellen Mietspiegel bei der Stadt anfragen, um direkt zu sehen, ob der/die VermieterIn diesen auch berücksichtigt hat.

5.2 Staffelmiete/Indexmiete

In sehr seltenen Fällen gibt es Verträge mit Mietstaffelungen oder mit einer Vereinbarung der Anpassung der Miete aufgrund eines Index'. Diese Mietverträge sind rechtlich zulässig. Diese Form der Mietabrede legt bereits zu Beginn des Mietverhältnisses zukünftige Mieterhöhung fest. Die Mieterhöhung muss jedoch für mindestens ein Jahr gelten und darf in diesem Zeitraum unter keinen Umständen erhöht werden. Davon ausgenommen sind jedoch Betriebskosten.

Hat man einen solchen Mietvertrag, sollte dieser sehr gründlich geprüft werden, da für diesen gesonderte Regeln gelten. Deshalb ist es ratsam, sich dort stets rechtlichen Beistand zu suchen.

5.3 Mietpreisbremse

Die neu eingeführte Mietpreisbremse bringt auf den ersten Blick viele Vorteile mit sich. Durch die Mietpreisbremse wird ein gerechter Ausgleich zwischen VermieterInnen und MieterInnen geschaffen. Das bedeutet konkret, dass eine bereits vorhandene Wohnung bei Neuvermietung nur um den Preis erhöht werden darf, der den ortsüblichen Vergleichsmieten

zuzüglich von zehn Prozent entspricht. Um jedoch auch den Neubau zu fördern, werden Neubauten davon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt zudem für Wohnungen nach einer gründlichen Sanierung. Dadurch sollen einerseits Investitionen in dringend benötigte Neubauten gefördert werden und andererseits ein dauerhafter und stabiler Wohnungsmarkt entstehen. Zusätzlich gibt es noch einen Schutz für die VermieterInnen selbst, der besagt, dass eine als zulässig vereinbarte Miete auch weiterhin bestehen darf.

Diese Neuerungen hören sich zunächst sehr vielversprechend an, jedoch muss man die Situation auch etwas kritischer begutachten. Es wird sicherlich dauern, bis die moderaten Preise in den einzelnen Stadtteilen auch wirklich ankommen, da es viele Ausnahmen gibt. Zusätzlich entstehen durch den Schutz für die VermieterInnen nicht unbedingt Vorteile für die Studierenden, da Wohnungen auch weiterhin zu den bereits vorhandenen Preisen vermietet werden dürfen. Vorteilhaft wird diese Änderung vermutlich für die Stadtteile sein, die sich noch zu beliebten Vierteln entwickeln, da sich dort auf eine lange Sicht gesehen, die Preise in einem vertretbaren Rahmen einpendeln werden. In Nordrhein-Westfalen soll die Mietpreisbremse zum 01.07.2015 in Kraft treten.

6. Nebenkosten

Neben der im Mietvertrag festgelegten Miete können, je nach Übereinkommen der Parteien, zusätzlich weitere Kostenpositionen für den/die MieterIn anfallen. Diese potentiell möglichen Vereinbarungen, die mietrechtlichen Betriebskosten, sind abschließend in der Betriebskostenverordnung aufgeführt. Darüber hinausgehende Kostenpunkte können nur mit der Grundmiete abgerechnet werden.

6.1 Betriebskosten

Zu den wichtigsten Betriebskosten gehören die Müllabfuhr und Straßenreinigung (insbesondere: Winterdienst), Allgemeinstrom, die Wasserversorgung, Hausmeister und die Hauswartung sowie -reinigung. Ebenso zählen die öffentlichen Lasten dazu (Grundsteuer und die Versicherung des Gebäudes). Die Aufzählung aller möglichen Kostenpunkte ist in der 3. Anlage zu § 27 der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) zu finden. Die Abrechnung der Nebenkosten kann auf verschiedene Weise erfolgen.

Zu unterscheiden sind folgende mietvertragliche Möglichkeiten:

Bruttokaltmiete

In diesem Fall, der dann eintritt, sofern nichts anderes vereinbart ist, sind die Betriebskosten in der Grundmiete enthalten.

Separate Pauschale

Ist eine solche vereinbart, sind die Nebenkosten durch die monatliche Pauschale abgegolten. Es kommt weder zu einer Betriebskostenabrechnung noch zu Nach- oder Rückzahlungen.

Vorauszahlungen

Soll das Begleichen der Betriebskosten im Wege von Vorauszahlungen erfolgen, muss der Mietvertrag eine wirksame Regelung dazu enthalten.

Im Falle der Vorauszahlung ist der/die VermieterIn dazu verpflichtet, alle vorher vereinbarten geschuldeten Nebenkosten in einer jährlichen Betriebskostenabrechnung aufzulisten. Abgerechnet wird jeweils ein Kalenderjahr, unabhängig davon, wie viel Zeit der/die MieterIn tatsächlich in der Immobilie verbracht hat. Weiterhin muss er die Gesamtkosten für das Objekt oder die Liegenschaft nennen und den Rechenweg bis zum Anteil des jeweiligen Mieters offenlegen. Der konkrete, auf einen/eine MieterIn entfallende, Betrag ist sodann mit den Vorauszahlungen gegenzurechnen. Der so errechnete Saldo stellt dann das Guthaben bzw. die Nachzahlung des Mieters dar. Die Betriebskostenabrechnung muss innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums erfolgen und der Mietpartei vorgelegt werden. Geht die Abrechnung dem/der MieterIn einen Tag später zu, kann der/die VermieterIn keine Nachzahlungen mehr verlangen oder gerichtlich durchsetzen. Im Gegensatz dazu verfällt das Guthaben der Mietpartei nicht. Die Höhe der Vorauszahlung kann jedoch willkürlich erfolgen. Ist sie beispielsweise zu niedrig angesetzt, können daraus Nachzahlungen resultieren. Es empfiehlt sich daher, vor Vertragsschluss die letzte Abrechnung der Wohnung einzusehen.

Die Verteilung von Betriebskosten kann auf unterschiedliche Weise geschehen. Ohne anderweitige Vereinbarung wird im Regelfall nach Wohnfläche abgerechnet. Es ist jedoch denkbar, die Kosten nach Personenanzahl oder - bei der Wasserversorgung - über eine Wasseruhr abzurechnen. Kosten, die die Verwaltung, Reparaturen oder Instandhaltung betreffen, sind nicht in der Betriebskostenabrechnung aufzuführen. Im Rahmen des Prüfungsrechtes bezüglich der Betriebskostenabrechnung ist der/die MieterIn berechtigt, sämtliche Belege und Quittungen der vermietenden Partei einzusehen. Zu beachten ist dabei, dass für die Erhebung eines Widerspruchs gegen die zugegangene Nebenkostenabrechnung eine Frist von einem Jahr gilt. Selbst wenn die Abrechnung offensichtlich falsch ist, muss der Nachzahlungsbetrag erbracht werden, wenn keine Einwendung erhoben wurde. Diese Kostenerbringung kann der/die VermieterIn so-

dann gerichtlich einklagen. Im Falle einer Wohnung des sozialen Wohnungsbaus kann der/die MieterIn die Zusendung der Kostenbelege gegen Kostenerstattung verlangen. Wird dem/der MieterIn sein Recht auf Einsicht in die Belege verweigert, steht ihm/ihr ein Zurückbehaltungsrecht zu. Dies bedeutet, dass der den Nachzahlungsbetrag bis zur Gestattung der Einsicht nicht zahlen muss.

6.2 Heizkosten

Die Abrechnung von Heizkosten erfolgt nach einem in der Heizkostenverordnung vorgeschriebenen gesonderten Verteilungsschlüssel, sofern durch eine Heizanlage mehr als eine Wohnung versorgt wird.

Dabei werden 30 – 50 % der angefallenen Kosten nach der Mietfläche verteilt. Die Zahlungsverpflichtung gilt unabhängig von dem tatsächlichen Heizen des Mieters oder der Mieterin, wenn er/sie z.B. aufgrund der Außentemperatur nicht Heizen musste oder die Wohnung nicht genutzt hat. Dies wird damit begründet, dass alle Wohnungen eines Mehrparteienhauses von dem Heizen der anderen Mietparteien profitieren – egal, ob sie selber Heizen wollen oder nicht. Es soll vermieden werden, dass ein/e BewohnerIn einer innenliegenden Wohnung nur deshalb einen weitaus geringeren Eigenanteil an Kosten als die restlichen BewohnerInnen tragen muss, weil er/sie von dem Mitheizeffekt der umliegenden Wohnungen profitiert.

Um die Heizkosten möglichst niedrig zu halten, ist es ratsam, sich beraten zu lassen, wie man Heizkosten sparen kann.

Folgende Tipps können bereits zu einer Reduzierung der Kosten führen:

Stoßlüften

Durch ein mehrmaliges, tägliches, kurzes und kräftiges Lüften wird das Raumklima verbessert und einer Schimmelbildung vorgebeugt. Ein Schimmelbefall kann einerseits zu Schäden an der Bausubstanz führen, andererseits kann es zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der BewohnerInnen der Wohnung kommen. Schimmelbefall wird durch eine zu geringe Raumtemperatur und fehlende Frischluftzufuhr sowie das „Auf-Kipp-Stellen“ des Fensters begünstigt. Vor dem Lüften sollte zudem die

Heizung abgestellt werden. Die Idealtemperatur für Wohnräume liegt bei 16° bis 18° C, im Schlafzimmer und in den restlichen Räumen bei 20° bis 23° C.

Verwendung eines Thermohygrometers

Dieser überprüft das Raumklima und zeigt an, wann beispielsweise ein Lüften erforderlich ist.

Abdichtung

Es empfiehlt sich, Fenster und Türen zumindest mit selbstklebenden Streifen aus dem Baumarkt abzudichten. Ebenso erhältlich sind dort Dämmplatten oder -folien, die man hinter der Heizung anbringen kann.

Einrichtung

Der Wärmeverbrauch kann um bis zu 15 % reduziert werden, wenn keine Möbel oder Gardinen die Heizung verdecken.

Programmierbare Heizkörperthermostate

Diese ermöglichen eine individuelle Einstellung von Raumtemperaturen und die automatische Herabsenkung der Temperatur im Falle der Nichtbenutzung der Wohnräume.

Keine dezentrale Elektro-Öfen und Heizungslüfter

Es ist nicht ratsam, dauerhaft auf diese Heizkörper zurückzugreifen, da sie aufgrund ihres Stromverbrauchs die Kosten enorm erhöhen.

7. Kündigung

Ein Mietverhältnis läuft in der Regel auf eine unbestimmte Zeit. Es endet daher erst, wenn entweder der/die VermieterIn oder der/die MieterIn kündigt. Eine Ausnahme gibt es bei befristeten Mietverhältnissen. Dort gilt stets der vereinbarte Zeitraum.

7.1 Kündigung durch den/die MieterIn

Wenn ein/e MieterIn ein Mietverhältnis beenden will, muss dieser Vorgang schriftlich und unter Einhaltung der regulären drei Monats Frist vorstattengehen. Die Kündigung muss alle relevanten Daten des Mieters/der Mieterin beinhalten. Für den/die MieterIn gilt in den drei Monaten bis zum Inkrafttreten der Kündigung die Zahlungspflicht, die zu leistende Miete und die Nebenkosten auch weiterhin zu bezahlen.

Die Kündigung ist immer zum Ende eines Monats möglich. Diese wird mit dem Zugang beim Vermieter/ bei der Vermieterin wirksam. Das bedeutet, dass das Kündigungsschreiben in dessen/deren Machtbereich gelangen muss. Das ist etwa beim Zustellen als Einwurf- oder als Einschreiben durch die Deutsche Post der Fall. Es besteht auch die Möglichkeit, die Kündigung persönlich abzugeben. In so einen Fall sollte man sich die Übergabe als Sicherheit quittieren lassen. Zusätzlich muss der Kündigung auch keine Erklärung beiliegen. Des weiterhin ist eine Zustimmung von Seiten der Vermietenden nicht erforderlich.

In vielen Fällen lassen die VermieterInnen sich auf eine frühere Beendigung des Mietverhältnisses ein, wenn man eine/n passende/n NachmieterIn angibt. Dafür müssen jedoch alle relevanten Faktoren mit dem/der VermieterIn am besten persönlich besprochen werden. In so einem Fall kommt dann ein sogenannter Mietaufhebungsvertrag in Betracht, der nur gültig ist, wenn sich beide Parteien einig sind.

Darüber hinaus gibt es noch die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung. Diese muss dem/der VermieterIn schriftlich begründet werden. Mit dem

Zugang beim Vermieter/bei der Vermieterin ist eine solche fristlose Kündigung dann auch wirksam, wenn sie die Voraussetzung erfüllt, dass dem/der MieterIn das weitere Wohnen in den Räumlichkeiten nicht mehr zumutbar ist. Wann dem/der MieterIn nicht mehr zumutbar ist, in einer Wohnung weiter zu wohnen, ist oftmals vom Einzelfall abhängig. Jedoch gilt allgemein, dass dem/der VermieterIn immer eine angemessene Frist zu setzen ist. Das gilt besonders bei bestehenden Mängeln, die die fristlose Kündigung begründet.

In so einer Situation wäre es ratsam, sich immer rechtlichen Beistand zu suchen, damit es im Nachhinein nicht zu Problemen und gegebenenfalls doch zu leistenden Zahlungen kommt.

7.2 Kündigung des Vermieters/der Vermieterin

Wenn der Vermieter/die Vermieterin ein Mietverhältnis kündigen will, gelten für diese Kündigung besondere Regelungen. Die Kündigung ist nur dann wirksam, wenn sie einen gesetzlich zugelassenen Kündigungsgrund beinhaltet. Ein/e Vermieter/in kann die Wohnung nicht einfach ohne die Angabe eines Grundes kündigen, sondern muss vielmehr deutlich und nachvollziehbar den Grund erläutern.

Davon gibt es jedoch drei verschiedene Ausnahmen.

- 1) Es ist keine Angabe eines Kündigungsgrundes erforderlich, wenn die bewohnte Wohnung sich in einem Haus mit insgesamt zwei Wohnungen befindet, von der eine von dem/der VermieterIn selbst bewohnt wird.
- 2) Der Kündigungsgrund entfällt, wenn der/die MieterIn ein möbliertes Zimmer in der Wohnung des Vermieters/der Vermieterin bewohnt.
- 3) Bei der Anmietung eines Zimmers in einem Studierenden wohnheim ist kein Kündigungsgrund erforderlich.

Ebenso gilt für die Kündigung von Seiten des Vermieters/der Vermieterin eine andere Regelung der Fristen. Bei einem Mietverhältnis unter fünf Jahren gilt die Drei-Monatsfrist. Nach fünf Jahren verlängert sich die

Frist auf 6 Monate und nach 8 Jahren verlängert diese sich wiederum auf 9 Monate.

Es gibt für den/die VermieterIn zwei gesetzlich geregelte Gründe, die eine Kündigung rechtfertigen.

- 1) Zahlt man die Miete nicht, nur in unregelmäßigen Abständen oder unvollständig und verletzt dadurch seine mietrechtlichen Pflichten aus dem Mietvertrag, kann gekündigt werden.
- 2) Bei Eigenbedarfsansprüchen des Vermieters/der Vermieterin kann ebenfalls gekündigt werden. Das bedeutet, dass der/die VermieterIn die Wohnung für sich selbst oder für nahe Angehörige benötigt.

Kündigt der/die VermieterIn das Mietverhältnis aufgrund von Eigenbedarf, muss die Situation genauestens beschrieben werden, weil man diese Form der Kündigung auch schnell missbräuchlich verwenden kann, um durch eine Neuvermietung höhere Gewinne zu erzielen.

Ebenfalls hat der/die VermieterIn gesetzlich ein Kündigungsrecht, wenn er/sie durch das existierende Mietverhältnis an einer erforderlichen wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung gehindert wird. Hier ist jedoch Vorsicht geboten. Es reicht nicht aus, dass die Wohnung weiterverkauft werden soll. Vielmehr soll so verhindert werden, dass der/die VermieterIn selbst in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät.

TIPP Der/die MieterIn hat in Fällen einer ordentlichen oder befristeten Kündigung immer ein Widerspruchsrecht. In welchen Situationen dies eingesetzt werden kann, sollte sicherheitshalber durch einen Rechtsbeistand abgeklärt werden.

Der/die VermieterIn hat ebenfalls das Recht auf eine fristlose Kündigung. Dafür muss jedoch eine erhebliche Vertragsverletzung seitens des Mieters/der Mieterin vorliegen. Die Hauptpflicht eines Mieters/einer Mieterin ist die pünktliche Zahlung der Miete. Wird diese Zahlungspflicht verletzt, indem mehrmals aufeinander folgend nicht gezahlt oder nur anteilig gezahlt wird, hat der/die VermieterIn das Recht, fristlos zu kündigen.

7.3 Auszug

In den meisten Mietverträgen wird bereits festgelegt, wie eine Wohnung im Falle eines Auszugs zu übergeben ist. In der Regel muss eine Wohnung besenrein übergeben werden. Zudem müssen Einbauten, die nicht dem/der VermieterIn gehören, entfernt werden. Ebenfalls müssen Beschädigungen, die nicht durch kleine Schönheitsreparaturen beseitigt werden können, sofern sie vom Mieter/ von der Mieterin verursacht wurden, beseitigt werden. In diesem Fall ist eine Haftpflichtversicherung nützlich, um nicht auf hohen Kosten sitzen zu bleiben.

Wichtig ist es zu wissen, dass der/die MieterIn nicht für normale Abnutzungsspuren an der Wohnung haftet und diese ergo auch nicht beseitigen muss. Dies gilt zum Beispiel für den Einbau eines neuen Fußbodens, weil der alte schon sehr abgenutzt ist.

Ein weitaus komplizierterer Punkt ist die Renovierung der Wohnung. Der/die VermieterIn darf nicht verlangen, dass die Wohnung bei Auszug frisch renoviert zu übergeben ist. Jedoch muss man Rücksicht darauf nehmen, dass die Interessen des Vermieters/der Vermieterin gewahrt werden. Deshalb sollte man zum Beispiel die Wohnung nicht mit einer grellen Wandfarbe streichen, da sie eine erneute Vermietung erschweren kann.

Bei der Übergabe ist es vorteilhaft, wenn bereits beim Einzug ein sogenanntes Übergabeprotokoll erstellt wird, in dem alle bereits vorhandenen Mängel aufgelistet werden. Das Protokoll sollte am besten in Anwesenheit von ZeugInnen erstellt werden und eine Wohnungsbeschreibung sowie gegebenenfalls eine Mängelbeschreibung enthalten. Mängel, die fotografisch festgehalten wurden, besitzen im Streitfall mit dem Vermieter eine hohe Beweiskraft.

Folgende Angaben sollte jedes Übergabeprotokoll enthalten:

— Name des Mieters/der Mieterin

— Anschrift der Wohnung /des Zimmers

— Datum der Übergabe

— Name des Zeugen/der Zeugin

— Zustände der einzelnen Räumlichkeiten und gegebenenfalls des Mobiliars

— Etwaige Schäden

— Anzahl und Funktionen der übergebenen Schlüssel

— Letzte Renovierung/Sanierung

— Unterschriften der Vertragsparteien und ZeugInnen

Eine Versicherung des Vermieters/der Vermieterin, dass er/sie etwaige Schäden ausbessern wird, sollte schriftlich festgehalten werden.

Durch ein Übergabeprotokoll können dem/der MieterIn nicht Mängel zu Last gelegt werden, die gar nicht von ihm/ihr verursacht worden sind. Am besten vereinbart man beim Auszug einen Termin mit dem/der VermieterIn bei dem die Wohnung noch einmal gemeinsam besichtigt wird. Gleichzeitig kann man bei diesem Termin alle Schlüssel übergeben und ein Abnahmeprotokoll der Wohnung erstellen, das von beiden Parteien unterzeichnet wird, damit nicht noch im Nachhinein Sachen in Rechnung gestellt bekommt.

7.4 Kautio

Beim Einzug in einer Wohnung wird in der Regel eine Kautio vereinbart, die vom Mieter/von der Mieterin an den/die VermieterIn zu entrichten ist. Diese Kautio dient dem/der VermieterIn dazu, sich abzusichern, falls der/die MieterIn seinen/ihren mietvertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Dabei darf die Höhe drei Monatsmieten nicht überschreiten. Zusätzlich muss die Kautio im Vertrag festgehalten werden. Der/die VermieterIn muss zu jedem Zeitpunkt dem/der MieterIn Auskunft über den Verbleib und die Höhe der Kautio geben können. Das heißt, dass die Kautio insolvenzsicher angelegt werden muss. Sie muss bei einem Kreditinstitut unabhängig vom Vermögen des Vermieters/der Vermieterin angelegt werden. Sie muss zudem verzinslich angelegt werden und diese erzielten Zinsen müssen den Mietparteien bei der Aus-

zahlung gutgeschrieben werden. Zusätzlich sollte bei einer Barzahlung immer eine Quittung angefertigt werden.

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions an den/die MieterIn entsteht in der Regel mit der Rückübergabe der Wohnung an den/die VermieterIn. Der/die VermieterIn hat jedoch noch das Recht, die Wohnung auf bestehende Mängel zu überprüfen. Es gibt keine pauschale Frist für die Rückzahlung der Kautions, jedoch wird - wenn es keine erkennbaren Probleme gibt - angenommen, dass der/die VermieterIn binnen der nächsten drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions zurück zu überweisen hat.

Wurden doch notwendige Reparaturarbeiten durchgeführt, muss der/die VermieterIn dem/der MieterIn eine genaue Angabe über die Kosten machen und darf nicht einen Betrag abschätzen. Ähnliches gilt bei Sicherheitseinbehalten durch den/die VermieterIn. In diesem Fall darf der/die VermieterIn einen gewissen Teil einbehalten. Den Rest muss er/sie jedoch unverzüglich dem/der MieterIn überweisen. Die Höhe richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.

8. Rechte und Pflichten

8.1 Besichtigungsrecht der VermieterInnen

Zunächst einmal gilt, dass der/die MieterIn das alleinige Besitzrecht an der gemieteten Wohnung hat. Das bedeutet, dass grundsätzlich niemand die gemieteten Räumlichkeiten ohne Einwilligung der Mietenden betreten darf. Es gibt jedoch einige Ausnahmefälle, in denen zum Beispiel der Vermieter/die Vermieterin die Wohnung betreten darf. Das gilt vor allem bei unmittelbar drohenden Notfällen wie zum Beispiel eines Brands oder einem Rohrleitungsbruch in der entsprechenden Wohnung.

Falls zum Beispiel der/die VermieterIn die Wohnung besichtigen will, muss dieses Gesuch rechtzeitig bei den Mietenden angemeldet werden. Als Frist lässt sich hier eine vorherige Anmeldung von mindestens zwei Tagen angeben. Dabei gilt zudem, dass es bestimmte Zeiten gibt, in denen normalerweise besichtigt werden darf. An Werktagen sollte ein Zeitraum angegeben werden, der zwischen 10 bis 13 Uhr und 15 bis 18 Uhr veranschlagt ist. An Sonn- und Feiertagen sollte nur im Zeitraum zwischen 10 bis 14 Uhr besichtigt werden. Es ist also zu beachten, dass Betretungsgesuche im Vorfeld angemeldet und nur zu üblichen Zeiten gestatten werden müssen. Hinsichtlich der Anmeldefristen eines Besichtigungsgesuchs muss zudem grundlegend zwischen routinemäßigen Besichtigungen (z.B. zur Bestandsaufnahme der Wohnung) und außerordentlichen Besichtigungen (z.B. zur Nachvermietung) unterschieden werden. Im ersten Fall muss ein Betretungsgesuch lediglich alle ein bis zwei Jahre bei einer Anmeldung, die zwei bis drei Wochen im Voraus eingeht, geduldet werden, während im zweiten Fall natürlich kürzere Fristen und häufigere Besuche möglich sind.

Neben einer vertraglich festgelegten Besichtigungsregelung von Seiten der Vermietenden lassen sich einige Fälle beschreiben, in denen die Vermietenden auch ohne festgeschriebene Betretungsvereinbarungen den Zutritt zur Wohnung verlangen können. Beispielfhaft lassen sich hier fol-

gende Sachverhalte anführen: Notfälle (Brand, Wasserrohrbruch, etc.), Besichtigung von angezeigten Mängeln von Seiten der Mietenden, begründeter Verdacht einer nicht vertragsgemäßen Nutzung von Seiten der Mietpartei(en), Feststellung der Beschaffenheit des Mietobjekts vor einer Neuvermietung oder eines Verkaufs.

Insgesamt gilt demnach, dass die Wohnung lediglich in dringenden Notfällen, oder nach vorheriger Anmeldung durch den/die MieterIn von eben jenen betreten werden darf. Andernfalls kann der Tatbestand des Hausfriedensbruchs vorliegen. Demnach ist es insbesondere untersagt, dass Mietende ohne vorherige Absprache einen Zweitschlüssel einbehalten, um sich jederzeit Zugang zur Wohnung verschaffen zu können.

8.2 Tierhaltung

In Bezug auf die Haltung von Tieren in den Räumen des Mietobjektes gibt es viele unterschiedliche mögliche Regelungen und Vereinbarungen. Grundsätzlich gilt, dass in Sachen Tierhaltung der Einzelfall betrachtet werden muss. Es ist zunächst einmal wichtig zu erwähnen, dass ein grundsätzliches Verbot jeglicher Tierhaltung rechtlich unwirksam ist.

Wenn im Mietvertrag keine anderslautenden Regelungen getroffen werden, dürfen kleine Tiere (z.B. Tiere in Aquarien, Terrarien oder Käfigen) in der Wohnung gehalten werden.

Je größer die Tiere sind, desto eher muss eine Zustimmung von Seiten des Vermieters/der Vermieterin eingeholt werden. Es müssen also immer im Einzelfall die Interessen beider Vertragsparteien berücksichtigt werden. Dabei zu berücksichtigende Faktoren sind zum Beispiel die Art des Tieres, die Anzahl der Tiere, die Größe der Wohnung, die bereits vorhandene Anzahl der Tiere in der Wohnung und im Haus usw.. Ob und inwiefern demnach zum Beispiel Katzen oder Hunde in einer Wohnung gehalten werden müssen, sollte immer vor Ort unter Berücksichtigung der Umstände der Wohnung und der Interessen der Vertragsparteien geklärt werden.

Wichtig ist es zu betonen, dass generell Kleintiere in der Wohnung gehalten werden dürfen. Das gilt sowohl für den Fall, dass keinerlei Regelungen im Mietvertrag vereinbart sind, als auch für den Fall, dass der Mietvertrag Einschränkungen in Bezug auf die Haltung von Tieren beinhaltet. Die

einigen Fälle, in denen eine Tierhaltung von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind derart gelagert, dass eine potentielle Gefahr von den zu haltenden Tieren ausgeht. Das betrifft beispielsweise Kampfhunde oder giftige Reptilien oder Schlangen.

8.3 Beitragsservice

Seit dem 01.01.2013 gilt: Wer nicht mehr bei den Eltern wohnt, volljährig ist und auch sonst nicht berechtigt ist, sich von der Rundfunkbeitragspflicht befreien lassen können, der/die muss monatlich einen Beitrag in Höhe von 17,98 € bezahlen. Es gilt der Grundsatz, dass der Beitrag für jede Wohnung einmal bezahlt werden muss. Dabei ist es unerheblich, ob man keine Empfangsgeräte wie zum Beispiel einen Fernseher oder ein Radio nutzt, oder, ob man als ausländische/r Studierend*in in Deutschland studiert. Zudem ist es unerheblich, wie viele Personen in einer Wohnung leben.

Ausgenommen von der Beitragspflicht sind Personen, die staatliche Sozialleistungen wie zum Beispiel Bafög, Arbeitslosengeld I und II oder Grundsicherung beziehen. Dieser Personenkreis kann sich mit Hilfe eines Antrags von der Beitragspflicht befreien lassen.

Eine Ermäßigung auf den zu zahlenden Beitrag können beispielsweise schwerbehinderte Menschen stellen, in deren Schwerbehindertenausweis ein sogenannter RF-Vermerk eingetragen ist. Anträge und Formulare zur Befreiung oder zur Ermäßigung können auf der Internetseite www.rundfunkbeitrag.de heruntergeladen werden. Ihnen ist immer ein entsprechender Nachweis der Behörde beizufügen.

Achtung:

In Studierendenwohnheimen ist es wichtig zu überprüfen, wie der Zugang zu den gemieteten Wohnräumen ist. Kann man den Wohnraum unmittelbar aus dem Treppenhaus oder dem Flur erreichen und ist dieser Bereich für alle Menschen ohne Schlüssel zugänglich, dann gilt die Person als Einzelmiet*in und muss den gesamten Betrag zahlen. Gelangt man über einen separaten Eingang durch eine Tür, die den Wohnraum vom allgemein zugänglichen Treppenhaus oder Flur abtrennt in die Wohnung, zu der jeweils nur die BewohnerInnen einen Schlüssel haben, dann

muss für diese Wohneinheit nur ein Rundfunkbeitrag gezahlt werden, da es sich dann um eine Wohngemeinschaft handelt.

8.4 Barrierefreies Wohnen

Für Menschen mit einer Behinderung kann es unter Umständen notwendig sein, dass der gemietete Wohnraum umgebaut bzw. den besonderen Umständen des Menschen angepasst werden. Falls derartige Maßnahmen nach der Anmietung einer Wohnung, die noch nicht behindertengerecht umgebaut wurde, durchgeführt werden müssen, muss der/die MieterIn diese Kosten eigenständig tragen. Im Zuge eines barrierefreien Umbaus können zum Teil sehr hohe Kosten entstehen. Es ist daher ratsam, sich vor dem Umbau über existierende Förderungs- oder Unterstützungsmaßnahmen zu informieren. Hinweise zur barrierefreien Wohnraumgestaltung und zu möglichen Stellen, bei denen man (finanzielle) Unterstützung erhalten oder beantragen kann, finden sich beispielsweise unter dem folgendem Link:

https://www.familienratgeber.de/selbstbestimmt_leben/wohnen/behindertengerechte_umgestaltung.php

Der/die VermieterIn muss die Umbaumaßnahmen dulden. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses muss von Seiten der Mietenden jedoch ein Rückbau der vorgenommenen baulichen Veränderungen veranlasst oder durchgeführt werden. Um sicherzugehen, dass dieser Rückbau auch durchgeführt wird, sind die VermieterInnen sogar dazu berechtigt, neben der Kaution eine weitere Sicherheit einzufordern.

Man hat als MieterIn insgesamt also das Recht, die gemietete Wohnung an die besonderen Umstände der Behinderung anzupassen. Zudem besteht von Seiten der VermieterInnen die Pflicht, mögliche anfallende Umbaumaßnahmen zu dulden.

9. Sonstiges

9.1 Studierendenwohnheim

Das Leben in einem Studierendenwohnheim bietet für viele Studierende einige Vorteile: man wohnt direkt mit vielen verschiedenen Studierenden zusammen und kann dadurch schnell Kontakte knüpfen. In fast allen Wohnheimen erhält man durch die Zahlung der Miete ein quasi „Rundum-Sorglos-Paket“. Das heißt, dass man sowohl möblierte Zimmer als auch direkt die Kosten für Strom, Heizung und Internet geleistet hat. Das Wohnen in Studierendenwohnheimen in Duisburg, Essen oder Mülheim zeichnet sich durch einige besondere Charakteristika aus, die im Folgenden einmal zusammenfassend dargestellt werden.

Das Studierendenwerk Duisburg-Essen bietet insgesamt 2450 Zimmer in 16 verschiedenen Wohnheimen an. Dabei gibt es sowohl Einzel- als auch Gruppenappartements. Die größtmögliche Anzahl an Studierenden, die in einer Wohnung wohnen, beträgt sieben Studierende. Mietberechtigt sind grundlegend Studierende der Universität Duisburg-Essen, der Folkwang Universität der Künste und der Hochschule Ruhr-West. Die Wohnberechtigung muss jeweils zum neuen Semester durch die Vorlage eines Studierendenausweises nachgewiesen werden. Auch Studierende, die an anderen Hochschulen studieren, können in den Wohnheimen wohnen. Dazu müssen sie ebenfalls einen Antrag stellen. Sie werden jedoch im Vergleich zu den Studierenden der oben beschriebenen Universitäten nachrangig behandelt und zahlen zudem eine Gastpauschale auf die regulären Mietpreise. Um sich auf einen Platz in einem der Wohnheime zu bewerben, muss ein entsprechender Online-Antrag gestellt werden.

Für weitere Informationen rund um das Wohnen in den Studierendenwohnheimen stehen dir von Seiten des Studierendenwerks BeraterInnen zur Verfügung. Die genauen Sprech- und Bürozeiten findest du unter dem folgenden Link:

<http://studentenwerk.essen-duisburg.de/wohnen/wohnheimduisburg/ansprechpartnerinnen/>

Für Informationen rund um deine Rechte und Pflichten als MieterIn stehen dir zudem die ReferentInnen im Referat für Sozialpolitik zur Verfügung. Falls du also Fragen zu deinem Mietvertrag oder zu den Allgemeinen Mietbedingungen hast, wende dich einfach per E-Mail an die ReferentInnen oder gehe in deren Sprechstunde! Die Kontaktdaten und Sprechzeiten des Referats für Sozialpolitik findest du unter dem folgenden Link:

<http://www.asta-due.de/referate/referat-fuer-sozialpolitik/>

Der Allgemeine Studierendenausschuss (AStA) der Universität Duisburg-Essen hat aktuell in Zusammenarbeit mit dem Studierendenwerk die Mietverträge und die Allgemeinen Mietbedingungen überarbeitet. Dazu gibt es auf der oben angegebenen Internetadresse des AStAs Erläuterungen zu den wichtigsten Änderungen. Falls du also beispielhaft Fragen rund um die Themen maximale Wohnzeit, Begehungen durch Dritte, Kündigungsfristen usw. hast, informiere dich auf der Homepage des AStAs oder wende dich an das Referat für Sozialpolitik!

9.1 Rechtsschutzversicherung und Prozesskostenhilfe

Im Falle gerichtlicher Auseinandersetzungen mit Konflikten bezüglich eines Mietverhältnisses entstehen Kosten für etwaige Gutachten, die Verfahren vor dem örtlichen Amtsgericht sowie die anwaltliche Beratung. Wer die Kosten zu tragen hat, entscheidet das zuständige Gericht.

Schutz gegen diese Kosten kann vor allem über zwei Wege erlangt werden – die Rechtsschutzversicherung und die Prozesskostenhilfe.

Eine Rechtsschutzversicherung für Mietstreitigkeiten wird von vielen AnbieterInnen angeboten. Günstig ist eine solche beispielsweise beim Mieterverein im Falle einer Mitgliedschaft. Bei anderen AnbieterInnen empfiehlt es sich, darauf zu achten, dass der Wohnrechtsschutz von den Leistungen der Versicherung umfasst ist.

Zu achten ist zudem auf den Beginn des Versicherungsschutzes. Ein Versicherungsfall, d.h. die Ursache für die Mietstreitigkeit darf erst drei Monate nach Abschluss des Versicherungsvertrages eintreten, damit man wirksam versichert ist.

Eine weitere Möglichkeit, die Kosten für den Gerichtsstreit nicht allei-

ne tragen zu müssen, bietet die Prozesskostenhilfe. Diese muss beantragt werden und wird vom Amtsgericht bewilligt, wenn eine Rechtsschutzversicherung nicht besteht, die erhobene Klage bei einer oberflächlichen Betrachtung Aussicht auf Erfolg hat und das Einkommen eine bestimmte Höhe nicht überschreitet.

Für die Berechnung der Einkommensgrenze gibt es gesonderte Richtlinien. Ändert sich das Einkommen des- beziehungsweise derjenigen, der/ die den Antrag gestellt hat, muss dies dem Gericht mitgeteilt werden. Es kann dann zu einer teilweisen Rückforderung des gezahlten Betrages kommen, wenn das neue Einkommen die Grenze für die Prozesskostenhilfe übersteigt.

Es werden die Kosten für Gutachten, die eigenen rechtsanwaltliche Tätigkeiten sowie die Gerichtskosten übernommen. Dies bedeutet aber, dass nicht alle Kosten abgedeckt sind, die in einem gerichtlichen Prozess entstehen können (so z.B. nicht die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes im Falle des Prozessverlusts).

9.2 Zweitwohnsitzsteuer

Bei der Zweitwohnsitzsteuer (ZwstS) handelt es sich um eine kommunale Aufwandssteuer, die von der Stadt bzw. von der Gemeinde erhoben wird. Danach ist derjenige steuerpflichtig, der eine Zweitwohnung innehat. Diese Wohnung muss als Nebenwohnung zu Zwecken des persönlichen oder familiären Lebensbedarfes dienen. Der Grund für das Innehaben der Wohnung sowie der Ort, in dem das andere Mietobjekt liegt, sind unerheblich.

Die Steuerpflicht beginnt mit dem Tag, an dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt. Fällt dieser Tag nicht auf den erste Tag eines Monats, ist der erste Tag des Folgemonats maßgeblich. Als Bemessungsgrundlage dient die Jahreskaltmiete, Jahresrohrente (Kaltmiete mit bestimmten kalten Betriebskosten) oder die Wohnfläche.

Diese Regelung gilt auch für Studierende mit Zweitwohnung am Studienort und der Hauptwohnung bei den Eltern.

Tipp

Die ZwstS wird jedoch nicht in grundsätzlich jeder Gemeinde und Stadt erhoben, sodass eine Recherche diesbezüglich sinnvoll ist.

10. Checkliste Mietvertrag

Im Folgenden werden noch einmal die wichtigsten Inhalte aufgelistet, die vor der Unterschrift unter einen Mietvertrag geklärt werden sollten.

Mietvertrag

- 1) Kaltmiete _____
 - 2) Warmmiete _____
 - 3) Strom _____
 - 4) Inhalt der Nebenkosten _____
 - 5) Internetanschluss _____
 - 6) Energieausweis der Wohnung _____
 - 7) Verteilung der Nebenkosten _____
 - 8) Übergabeprotokoll anfertigen _____
 - 9) Ist die Wohnfläche korrekt angegeben? _____
 - 10) Ist eine Renovierung beim Auszug geregelt? _____
 - 11) Tierhaltung _____
 - 12) Sonstiges _____
-
-
-
-
-
-
-
-

Kaution

- 1) Höhe (Max. 3 Kaltmieten) _____
- 2) Gibt es ein Mietkautionskonto? (Sicherheit für MieterInnen, bei möglicher Insolvenz des Vermieters/ der Vermieterin)

- 3) ACHTUNG: Es sollte immer alles quittiert werden.
- 4) Die Kaution muss beim Auszug nicht sofort ausgezahlt werden. Eine angemessene Prüfungsfrist muss jedoch von den VermieterInnen eingehalten werden.

Kündigung/Auszug

- 1) Es sollte immer fristgerecht gekündigt werden (3 Monate, beidseitig).
- 2) Liegt ein unbefristeter oder befristeter Vertrag vor?

- 3) Besteht die Möglichkeit eines Mietaufhebungsvertrags, der es NachmieterInnen ermöglicht, schon vor dem Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen?

- 4) Bei einem Auszug sollte stets ein Übergabeprotokoll geprüft und unterschrieben werden.
- 5) Ist eine Renovierung notwendig? (Wurde sie im Vertrag festgehalten?)

11. Stichwortverzeichnis

Auskünfte	3	Reparaturen	12,21
Auszug	21	Rechtsschutzversicherung	29
Auszahlung der Kautions	22	Renovierung der Wohnung	21
Barrierefrei Wohnen	27	Schadensersatzanspruch	12
Befristete Mietverträge	3,19	Schimmel	10,12,18
Beitragsservice (ehemals „GEZ“)	26	Schönheitsreparaturen	12,21
Betriebskosten	15-17	Schlüssel	22,24
Besuch	24	Sicherheit(seinbehalte)	23
Besichtigungen durch VermieterIn	24	Sozialer Wohnungsbau	7
Betriebskostenabrechnung	16,17	Staffel- und Indexmieten	15
Eigenbedarf	20	Studierendenwohnheim	20,26,28
Elternauskünfte	4	Tiere	25
Finanzierung der Wohnung	7	Übergabeprotokoll	12,19,21,22
Fristlose Kündigung (MieterIn)	19	Untermiete	4-6
Fristlose Kündigung (VermieterIn)	21	Versicherung	29
Haftpflichtversicherung	12,21	Vorauszahlung	16
Heizen und Lüften8	18	Warmmiete.....	3
Heizkosten	3,17,18	Widerspruch, gegen Kündigung	21
Heizungsausfall	10	Widerspruch gegen Abrechnung.....	17
Kautions	6,22,23,27	Wohnberechtigungsschein	7,8
Kündigung (MieterIn)	19	Wohngemeinschaft (WG).....	5,6
Kündigung (VermieterIn)	11,13,20,21	Wohngeld	7
Rechte und Pflichten	5,22,24	Zahlungspflicht	19,21
Mängel und Mängelbeseitigung	9,10	Zeitmietvertrag	3
Mietaufhebungsvertrag	9	Zweitwohnsitzsteuer.....	30
Miete und Mietzahlung	2-5	Zwischenmiete	5
Mieterhöhung nach Mietspiegel	14,15	Zurückbehaltungsrecht	11,17
Mieterhöhung nach Modernisierung	12		
Mietminderung	9,11		
Mietpreisbremse	15		
Mietvertrag	2,3,31		
Modernisierung	11-13		
Musik	25,26		
Instrumente	26		
Lautstärkenregelungen	25		
Party	25		
Prozesskostenhilfe	29		
Prüfungsrecht (MieterIn).....	17		

12. Haftungsausschluss

Die Inhalte dieses Readers wurden durch die Herausgeber mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt.

Die Herausgeber übernehmen jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte.

13. Impressum

*Herausgeber: AStA Universität Duisburg Essen
(in Kooperation mit dem AStA Köln und AStA Bochum)
Universitätsstraße 2
45141 Essen*

*Redaktion: Tim Wübbels, Roxana Smalberger (Köln),
David Semenowicz (Bochum), Nina Seydel (Bochum)*

Gestaltung: AStA Druckerei der Ruhr-Uni Bochum



