

Inhalt

- 6 Einleitung**
- 9 Kurzratgeber**
 - 10 Antworten auf die 10 häufigsten Fragen
 - 15 Wichtige Grundlagen
- 19 Suchen und bewerben**
 - 20 Der Makler als Vermittler
 - 21 Punkten mit Bewerbungsunterlagen
- 25 Mieten und anmelden**
 - 26 Der Mietvertrag
 - 41 Die Hausordnung
 - 44 Die Übergabe der Wohnung
 - 46 Was passiert mit Ihren Daten?
- 49 Im laufenden Mietverhältnis**
 - 50 Zusätzliche Mitbewohner
 - 51 Haustiere
 - 51 Ärger mit dem Nachbarn
 - 52 Die Nebenkostenabrechnung
 - 58 Mietmängel und Mietminderung
 - 60 Bauliche Veränderungen durch den Mieter
 - 61 Modernisierung und Mieterhöhungen
- 63 Beendigung des Mietverhältnisses**
 - 64 Kündigung durch den Vermieter
 - 65 Kündigung durch den Mieter
 - 67 Abwicklung des Mietverhältnisses
 - 68 Die Wohnungsrückgabe
 - 69 Abrechnungen zum Mietende
- 71 Service**
 - 72 Mietminderungstabelle
 - 74 Glossar
 - 75 Register
 - 77 Impressum

Sie können die
Formulare auch kostenlos
online herunterladen. Den
Link und einen QR-Code
finden Sie auf Seite 79.

78 **Formulare**

- 81 Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- 83 Wohnungsübergabeprotokoll für den Einzug/Auszug
- 91 Meldung neuer Mitbewohner
- 93 Antrag auf Zustimmung zur Untervermietung
- 95 Anfrage um Erlaubnis zur Haustierhaltung
- 97 Anschreiben an den Nachbarn
- 99 Beschwerde über Nachbarn beim Vermieter
- 103 Widerspruch gegen die Abrechnung der Nebenkosten
- 109 Meldung von Mietmängeln
- 111 Lärmprotokoll
- 113 Heizprotokoll
- 115 Lüftungsprotokoll
- 117 Ankündigung Mietminderung
- 121 Bitte um Zustimmung zu baulichen Veränderungen in der Mietwohnung
- 123 Auskunftsverlangen nach Art. 15 Absatz 1 Datenschutz-Grundverordnung
- 125 Widerspruch gegen Eigenbedarfskündigung
- 127 Ordentliche Kündigung durch Mieter
- 129 Außerordentliche fristlose Kündigung durch Mieter
- 131 Mietaufhebungsvereinbarung
- 137 Antwort auf Forderung von Schönheitsreparaturen
- 139 Antwort auf Forderung von Schadenersatz
- 141 Bitte um Vereinbarung eines Übergabetermins
- 143 Aufforderung zur Abrechnung der Nebenkosten und der Mietsicherheit zum Beendigungszeitpunkt

Antworten auf die 10 häufigsten Fragen

Eigentlich ist es doch ganz einfach. Man mietet ein Haus oder eine Wohnung, zahlt jeden Monat pünktlich seine Miete und möchte sich zuhause ansonsten einfach nur wohlfühlen. Dass es in der Realität so einfach nicht ist, belegen schon die folgenden Fragen und Antworten.

Frage 1

Darf der Vermieter eine Staffelmiete verlangen?

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete erhöht sich die Miete nach bestimmten Zeiträumen automatisch um einen festgelegten Betrag. Der Vermieter darf diese nur verlangen, wenn er die Staffelmiete bereits im Mietvertrag ausdrücklich mit dem Mieter vereinbart hat. Die Vereinbarung muss auch wirksam sein. Hierbei sind diverse Formalien zu beach-

ten. Gemäß § 557a BGB muss die Miete immer mindestens ein ganzes Jahr unverändert bleiben. Die Höhe der Miete oder der Erhöhungsbetrag müssen für jede geplante Erhöhung konkret ausgewiesen werden. In der Praxis werden hier häufig Formfehler gemacht. Ist die Vereinbarung formal unwirksam, bleibt es bei der anfänglichen Höhe der Miete.

Frage 2

Darf der Vermieter Kautions- und Bürgschaft verlangen?

Ob und welche Mietsicherheiten Vermieter und Mieter im Mietvertrag vereinbaren, bleibt ihnen überlassen. Kautions- und Bürgschaft sind grundsätzlich beide zulässig. Der Vermieter darf nur die Mietsicherheit verlangen, die im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde. Gemäß § 551 Abs. 1 BGB darf die Mietsicherheit höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne Betriebskosten-

vorauszahlungen (bzw. Pauschale für Betriebskosten) betragen. Fazit: Vereinbarungen, die insgesamt die gesetzlich zulässige Höhe überschreiten, sind unwirksam. Mieter können in diesen Fällen die Vereinbarung unterzeichnen und später die Leistung der Mietsicherheit verweigern bzw. die bereits geleistete Mietsicherheit im laufenden Mietverhältnis zurückverlangen.

Frage 3

Darf der Vermieter einen Schlüssel der vermieteten Wohnung behalten?

Nein, der Vermieter muss dem Mieter sämtliche existierenden Schlüssel der Wohnung übergeben. Er hat auch kein Recht, nachträglich einen Schlüssel zurückzufordern, zum Beispiel wenn der Mieter längere Zeit verreist.

In solchen Fällen muss der Mieter allerdings dafür sorgen, dass bei begrün-

deten Notfällen Dritte auf Verlangen Zutritt zur Wohnung gewähren können. Es empfiehlt sich deshalb, einen Schlüssel für die eigene Wohnung bei einem Nachbarn oder Bekannten zu deponieren. Informieren Sie den Vermieter hierüber und geben Sie ihm die Kontaktdaten Ihrer Vertrauensperson.

Frage 4

Darf der Vermieter in die vermietete Wohnung?

Es gibt kein gesetzliches Besichtigungsrecht. Der Vermieter darf die Wohnung ohne Zustimmung des Mieters nur in absoluten Notfällen wie bei Wohnungsbränden oder Rohrbrüchen betreten. Ansonsten muss er zunächst die Zustimmung des Mieters verlangen.

Auch eine Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter eine jederzeitige Besichtigung ohne konkreten Anlass gestattet, ist unwirksam (BGH, Urteil vom 04. Juni 2014, Az. VIII ZR 289/13 –, juris). Der Vermieter darf den Zutritt verlangen, wenn er einen konkreten und berechtigten Grund hat. Den Termin sollte er in der Praxis 10 bis 14 Tage vorher mit Ih-

nen vereinbaren. Das gilt zum Beispiel bei der anstehenden Ablesung der Messgeräte (Heizung, Strom, Wasser, Gas), bei notwendigen Reparaturmaßnahmen, zur Erforschung von Schadensursachen, aber auch dann, wenn der Vermieter Kaufinteressenten oder möglichen Nachmietern die Wohnung zeigen will.

Ein unberechtigtes Zutrittsverlangen darf der Mieter ablehnen. Dabei ist Vorsicht geboten. Verweigert der Mieter zu Unrecht den Zutritt, kann dies eine (fristlose) Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter begründen.

Punkten mit Bewerbungsunterlagen

Gerade in Ballungszentren mit Wohnungsknappheit verlangen die Vermieter heutzutage umfassende Auskünfte von künftigen Mietern, indem sie zum Beispiel beim Besichtigungstermin eine Mieterselbstauskunft aushändigen.

Ob ein solches Auskunftsverlangen im Einzelfall zulässig oder sinnvoll ist, sei mal dahingestellt. Bewerber*innen, die dem Verlangen nicht nachkommen, werden bei der Wohnungsvergabe schlichtweg übergangen. Falsche Angaben in der Mieterselbstauskunft, insbesondere zu Einkommen und Vermögen des Mieters, können unter Umständen zu einer Anfechtbarkeit/Kündbarkeit des Mietverhältnisses führen. In der Praxis erfolgt dies aber relativ selten, solange der Mieter später tatsächlich seine Miete zahlt.

Eine Mieterselbstauskunft enthält in zusammengefasster Form Ihre wesentlichen Kontaktdaten und alle für das Mietverhältnis entscheidenden Angaben. Häufig bekommen Sie eine Mieterselbstauskunft auch vom Makler, der die Vermietung der Wohnung im Auftrag des Vermieters vornimmt.

Ein Tipp: Viele große Wohnungsbaugesellschaften bieten auf ihren Homepages Mieterselbstauskünfte zum Herunterladen an. Bei diesen Wohnungsbaugesellschaften sollten Sie eine Mieterselbstauskunft bereits zum Besichtigungstermin mitbringen. Ein Beispiel für eine Mieterselbstauskunft finden Sie im Internet unter: www.wohnungsboerse.net/mieterselbstauskunft. Beachten Sie bitte immer, dass es gesetzliche Vorschriften für Form und Inhalt von Mieterselbstauskünften nicht gibt. Gegebenenfalls gehen die Fragen sehr weit und sind im Einzelfall sogar unzulässig.

Die Grenzen der Selbstauskunft

Etliche der Formulare zu Selbstauskünften haben einen beträchtlichen Umfang. Der Fragenkatalog erinnert da schon an den „gläsernen Mieter“. Alle Fragen sind allerdings nicht zulässig. Die Gerichte prüfen, ob das Recht des Mieters auf informationelle Selbstbestimmung ausreichend berücksichtigt ist. Zulässig sind folgende Fragen an den Mietinteressenten:

- nach dem Einkommen und der Bonität,
- nach dem Arbeitgeber,
- nach dem Familienstand und Anzahl der Kinder (zulässig, wenn der Vermieter ein ausdrückliches Interesse daran hat, bevorzugt an Familien zu vermieten),
- nach Anzahl und Art der Haustiere und
- nach Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten.

Unzulässig sind folgende Fragen:

- nach der Nationalität,
- nach der Mitgliedschaft in einem Mieterverein oder in einer politischen Partei,
- nach Hobbys und
- nach einer Schwangerschaft.

Eine falsche Antwort auf eine zulässige Frage kann zu einer Anfechtung oder Kündigung führen. Nur bei einer unzulässigen Frage darf eine unzutreffende Antwort gegeben werden.

CHECKLISTE

Bewerbungsmappe: Bereit für den Besichtigungstermin?

Gerade, wenn sich die Gelegenheit zu einer Bewerbung um eine Wohnung und Besichtigung sehr kurzfristig ergibt, ist es von Vorteil, wenn man die nötigen Unterlagen auf aktuellem Stand bereithält:

- Deckblatt** mit Name, Anschrift, Kontaktdaten (Telefon, E-Mail, ...)
- Verdienstbescheinigung** der letzten 3 Monate (Gehaltsabrechnungen). Für Selbstständige stellt die Vorlage von Verdienstbescheinigungen häufig ein Problem dar, hier wird als Alternative eine BWA (betriebswirtschaftliche Auswertung) oder EÜR (Einnahmen-Überschuss-Rechnung) verlangt. Das ist sehr weitgehend, es müssen dabei Daten offen gelegt werden, die definitiv das berechnete Informationsinteresse eines Vermieters überschreiten.
- Mieterselbstauskunft**, ausgefüllt.
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**, ausgestellt vom aktuellen Vermieter
- Aktuelle Schufa-Auskunft**. Das generelle Erfordernis einer Schufa-Auskunft ist nach unserer Einschätzung problematisch. Unter Berücksichtigung der nicht sehr transparenten Bewertungskriterien kann diese ungerechtfertigt zu einer negativen Bewertung durch einen Vermieter führen.
- Liste mit Fragen**, die Sie klären möchten (Konditionen, Termine, Ausstattung der Wohnung etc.)
- Wohnberechtigungsschein**, wenn Sie sich um eine öffentlich geförderte Sozialwohnung bewerben wollen.

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung



Viele Vermieter verlangen heutzutage Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen. Diese sollte man sich bei Beendigung eines Mietverhältnisses vom bisherigen Vermieter ausstellen lassen. Verweigert der bisherige Vermieter einen entsprechenden Nachweis, gewährt die Rechtsprechung dem Mieter einen einklagbaren Anspruch nur dann, wenn Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen in der jeweiligen Region üblich sind. Diese Rechtsprechung hindert den Mieter im Extremfall am Umzug in eine andere Region.

Sollten Sie keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vorlegen können, empfehlen wir, dem neuen Vermieter gleich selbst die bisherigen Mietzahlungen durch entsprechender Kontoauszüge nachzuweisen. Dann kommt er häufig gar nicht auf die Idee, nach einer solchen Bescheinigung zu fragen.

Was kommt da noch alles auf uns zu?

Der Trend zum gläsernen Mieter geht allerdings weiter. Neben der Vorlage von Verdienstbescheinigungen und Mietschuldenfreiheitsbescheinigung sowie Schufa-Auskunft gibt es Vermieter, die Bescheinigungen über die Art des Beschäftigungsverhältnisses verlangen.

Hier gerät ein Mietbewerber schnell in den rechtlichen Grenzbereich. In Zeiten, in denen befristete Beschäftigungsverhältnisse und kurzzeitige Arbeitslosigkeiten oder selbstständige Tätigkeiten ohne festen Gehaltseingang immer üblicher werden, stellen derartige Bescheinigungen für manche Mietinteressenten ein unüberwindbares Hindernis dar.

Der Mietvertrag

In der Regel bestimmt Vermieter oder Vermieterin den Inhalt des Mietvertrags und legt dem Mieter ein unterschriftsreifes Exemplar vor. Der Mieter muss unterzeichnen, oder er bekommt die Wohnung nicht.

Mieterfreundliche Vertragsexemplare (zum Beispiel des Mietervereins) kann der Mieter beim Vermieter regelmäßig nicht durchsetzen. Deshalb haben wir darauf verzichtet, eine für Mieter günstige Vorlage zum Mietvertrag abzdrukken. Entsprechende Vorlagen finden Sie problemlos im Internet, zum Beispiel über die Webseiten der Mietervereine. Stattdessen haben wir eine Checkliste erstellt, mit der Mieter die vom Vermieter vorgelegten Verträge prüfen können (siehe Kapitel „Der Mietvertrags-Checker“).

In der Praxis erleben wir häufig, dass Mieter bestimmte Regelungen beanstanden, weil diese nicht wirksam sind. Warum eigentlich? Wenn eine Regel nicht wirksam ist, gilt das Gesetz. Das Gesetz ist regelmäßig mieterfreundlich. Problematischer sind die wirksamen Regelungen im Mietvertrag, die zulässige Abweichungen vom Gesetz zu

Gunsten des Vermieters vorsehen. Im Rahmen der Bewertung zu den wesentlichen Mietvertragsklauseln versuchen wir deshalb, Ihnen die für Sie als zukünftigen Mieter wichtigen Eckpunkte eines Vertrags zu erläutern.

Der Mietvertrags-Checker

Die eine, allgemein verbindliche Vorlage für Mietverträge gibt es in Deutschland nicht. Je nach Bewerberlage können Mieter für die Ausgestaltung des Mietvertrags die Vorlage des Deutschen Mieterbunds heranziehen, in der Regel wird aber der Vermieter eine möglichst vermietetfreundliche Auslegung auf den Tisch legen, die der Mieter unterschreiben soll.

Mit den folgenden Beispielen wollen wir Ihnen einen Überblick über gängige Klauseln in Mustermietverträgen geben. Wir haben diese aus Mustermietverträgen entnommen, die vom Mieterschutzbund und vom Haus- und Grundbesitzerverein herausgegeben werden, und teilweise etwas abgewandelt. Sie finden diese **Klauseln dann bewertet nach drei Kriterien:**

- aus Mietersicht günstig bzw. gängig,
- möglich, da neutral oder mit Bedenken, und
- aus Mietersicht zu vermeiden, weil ungünstig oder Anlass für erhebliches Konfliktpotential.

Für die Kennzeichnung, ob die Standardklausel aus Mietersicht günstig, neutral oder ungünstig ist, erläutern wir Ihnen kurz –

UNSER RAT

Energieausweis

Liegt dem Vermieter ein Energieausweis vor, muss er diesen dem Mietinteressenten spätestens nach ausdrücklicher Aufforderung zugänglich machen. Wenn der Inhalt des Energieausweises ausdrücklich zum Inhalt des Mietvertrags gemacht wird (zum Beispiel durch Bezugnahme im Mietvertrag oder durch Anheften des Energieausweises an den Mietvertrag), können bei Abweichungen Ansprüche des Mieters (auf Instandsetzung, Mietminderung) in Betracht kommen.

aber ohne Anspruch auf wissenschaftliche Vollständigkeit – den juristischen Hintergrund der Einschätzung.

Wir übersehen dabei nicht, dass im Alltag häufig von Vermieterseite ein schon vorformulierter Mustermietvertrag vorgelegt wird. Unter Umständen haben Sie als Mieter aber die Möglichkeit, den Inhalt einer oder mehrerer Bestimmungen aus dem Mietvertrag noch zu beeinflussen. Nicht immer sind vor allem den privaten Vermietern alle rechtlichen Konsequenzen aus den Formularformulierungen bewusst. Letztlich entscheidet auf der einen Seite die Gesamtheit aller Bestimmungen eines Mietvertrags darüber, ob er für Mieter günstig ist oder nicht.

Zudem müssen Sie im Hinterkopf behalten, dass Sie als Mieter oder Mieterin eine für Sie ungünstige und nach der Rechtsprechung unwirksame Klausel gelassen unterschreiben können. Das ist für die Mieter in der Regel kein Nachteil, da anstelle der unwirksamen Klausel dann das Gesetz gilt, das in der Regel den Mieter schützt.

Was ist Wohnfläche im Mietvertrag?

Ein immer wiederkehrender Ausgangspunkt für Diskussionen und Streit vom Mietvertrag bis zur Betriebskostenabrechnung ist die Frage, wie denn die gemietete Wohnfläche berechnet und festgelegt wird.

→ **Wohnfläche** ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) die Summe der anrechenbaren Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Dachbodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Die Grundflächen sind nach den lichten Maßen zwischen den bekleideten Bauteilen, also nach den Fertigmaßen zu ermitteln. Die Berechnung soll nach der WoFIV erfolgen. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind voll, mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter gar nicht anzurechnen. Balkone, Dachterrassen, Loggien etc. sind in der Regel nur noch zu einem Viertel (bis höchstens zur Hälfte bei entsprechender Qualität und qualitativer Bewertung) ihrer Fläche anrechenbar.

→ **Nutzflächen** sind alle flächenmäßigen Anteile einer Wohnung oder eines Hauses, die der Nutzung im Sinne der Zweckbestimmung dienen; Regelung in der DIN 277. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (zum Beispiel Eingänge, Treppenträume, Aufzüge, Flure) und Funktionsflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume).

→ **Verkehrsflächen** sind alle Flächen, die der allgemeinen Nutzung unterliegen, im Mehrparteienhaus zum Beispiel Treppenhäuser und Durchgänge.

I. Klauseln zu den Mieträumen

Die häufigsten Bestimmungen zu den Mieträumen, in den meisten Musterverträgen der Paragraph 1, sind:

1. Im Haus _____ (Ort, Straße, Hausnummer, Etage) werden folgende Räume vermietet:
 ___ Zimmer, ___ Küche, ___ Bad, ___ Bodenräume, ___ Kellerräume, ___ Garten,
 ___ gewerblich genutzte Mieträume.
 Die Wohnfläche beträgt ca. ___ Quadratmeter.

Kündigung durch den Vermieter

Die meisten Kündigungen erfolgen als Folge überzogener Mietminderungen (durch die Mieter) und wegen Eigenbedarfs der Vermieter.

Eine weitere Möglichkeit zur Beendigung des Mietverhältnisses hat der Bundesgerichtshof eröffnet: Er erklärte eine (fristlose) Kündigung des Mietverhältnisses für rechtmäßig, weil dem Vermieter der Zutritt zu seiner vermieteten Wohnung generell verweigert worden war.

Widerspruch gegen Eigenbedarfskündigung



Als Mieter ist man grundsätzlich nicht verpflichtet, auf eine Eigenbedarfskündigung seines Vermieters zu reagieren. Wer sich seine Rechte sichern will, sollte einer Eigenbedarfskündigung jedoch vorsorglich widersprechen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich eine entsprechende Belehrung im Kündigungsschreiben findet. Im Widerspruchsschreiben sollte der Mieter die Grün-

de, die für sein Verbleiben in der Wohnung sprechen, umfassend darlegen.

Vorsicht: Auf keinen Fall sollten Sie ausdrücklich erklären, dass Sie die Wohnung bei Ablauf der Kündigungsfrist nicht räumen werden. Dies würde den Vermieter zur sofortigen Erhebung einer Klage auf künftige Räumung berechtigen. Andererseits sollte man nach Erhalt einer Eigenbedarfskündigung auch nicht durch Untätigkeit den Eindruck erwecken, man werde ausziehen, wenn man es dann später nicht tut. Dies kann zu Schadenersatzansprüchen des Vermieters führen.

Rausgetrickste Mieter

Ein Vermieter darf dem Mieter seiner Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn zum Beispiel ein Verwandter, eine Haushaltshilfe oder eine Pflegerin einziehen soll. Täuscht der Vermieter den Bedarf aber nur vor, wird es teuer für ihn. Der Bundesgerichtshof hat das bereits bestätigt: Dann muss der Vermieter Schadenersatz zahlen (Az. VIII ZR 99/14). Musste ein Mieter ausziehen, obwohl die Kündigung unberechtigt war, darf er eigentlich in die Wohnung zurückkehren. Häufig geht das nicht, weil sie wieder neu vermietet ist. Dann muss der Vermieter zahlen. Der Mieter erhält die Umzugskosten und ebenso die Mehrkosten für die höhere Miete in der neuen Wohnung für mindestens drei Jahre ersetzt. Zahlen muss der Vermieter auch die Kosten für Wohnungssuche und Makler. Meldet ein Vermie-

AUSFÜLLHINWEIS



Widerspruch gegen Eigenbedarfskündigung

Führen Sie alle Gründe und berechtigten Interessen umfassend auf. Der untere Teil des Formulars dient dazu darzustellen, auf welche Weise Sie sich bereits um Ersatzwohnraum bemüht haben und warum diese Bemühungen gescheitert sind.

ter direkt nach Streitigkeiten mit dem Mieter Eigenbedarf an, liegt der Verdacht nahe: Das ist geschummelt. Steht die Wohnung zwei Monate nach dem Auszug immer noch leer, sollte sich der Mieter genauer erkundigen.

Tipp: Bevor Sie vor Gericht gehen, fragen Sie beim Mieterverein nach. Sie müssen beweisen können, dass der Eigenbedarf vorgetäuscht war, was sich im Einzelfall als durchaus schwierig erweisen kann.

Kündigung durch den Mieter

Die Grundkonstellation bei der Kündigung durch den Mieter ist eine andere. Braucht der Vermieter einen durch das Gesetz anerkannten Grund, ist das bei Mietern gerade nicht der Fall.

Gefällt dem Mieter seine Wohnung nicht mehr, empfindet er sie als zu groß oder zu klein, gefällt ihm der Stadtteil nicht mehr oder muss er berufsbedingt in eine andere Stadt umziehen, kann all das Grund für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter sein. Es kommt nicht darauf an, ob ein „rechtserheblicher“ Grund für diese Kündigung besteht.

Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses



Vor Ausspruch der Kündigung sollten Sie immer prüfen, ob eine ordentliche Kündigung für einen bestimmten Zeitraum vertraglich ausgeschlossen ist. Wenn ein solcher Ausschluss im Mietvertrag vereinbart ist, muss dessen Wirksamkeit überprüft werden. Ansonsten gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten.

Sie können Ihre Kündigung natürlich auch mit Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt, zum Beispiel mit sechsmonatiger Frist erklären. Beachten Sie in jedem Fall, dass die Frist erst im Folgemonat zu laufen beginnt, wenn die Kündigung nicht spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats dem Vermieter zugeht. Wollen Sie Ihre Wohnung zum 31. Dezember eines Jahres kündigen, reicht es grundsätzlich aus, wenn Ihre Kündigung dem Vermieter nachweislich am 4. Oktober des Jahres zugeht (Achtung: der 3. Oktober ist ein Feiertag!). Soll die Kündigung zum 30. Juni erfolgen, muss die Kündigung spätestens am 3. April dem Vermieter nachweislich zugegangen sein. Sie müssen dabei berücksichtigen, dass ein Samstag möglicherweise als Werktag anzusehen ist – oder auch nicht. Bleiben Sie also lieber auf der sicheren Seite und reizen Sie Fristen nicht bis zum letztmöglichen Zeitpunkt aus. Das erhöht nur unnötig Ihr Risiko.



Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Der Vorvermieter:

Name des Vorvermieters

Straße, Hausnr.

PLZ, Ort

Telefon

erklärt hiermit, dass sein/e ehemaliger/ehemaligen Mieter:

Name Mieter

Name Mieter

- keine Zahlungsrückstände aus dem Mietverhältnis hat/haben. Der/Die Mieter ist/sind sämtlichen Zahlungsverpflichtungen immer pünktlich nachgekommen.
- keine Zahlungsrückstände aus dem Mietverhältnis hat/haben.
- Zahlungsrückstände aus dem Mietverhältnis in Höhe von _____ Euro hat/haben.

Die Zahlungsrückstände haben folgenden Hintergrund:

Zur Beseitigung dieser Zahlungsrückstände wurde folgende Vereinbarung getroffen:

Datum, Unterschrift des Vorvermieters