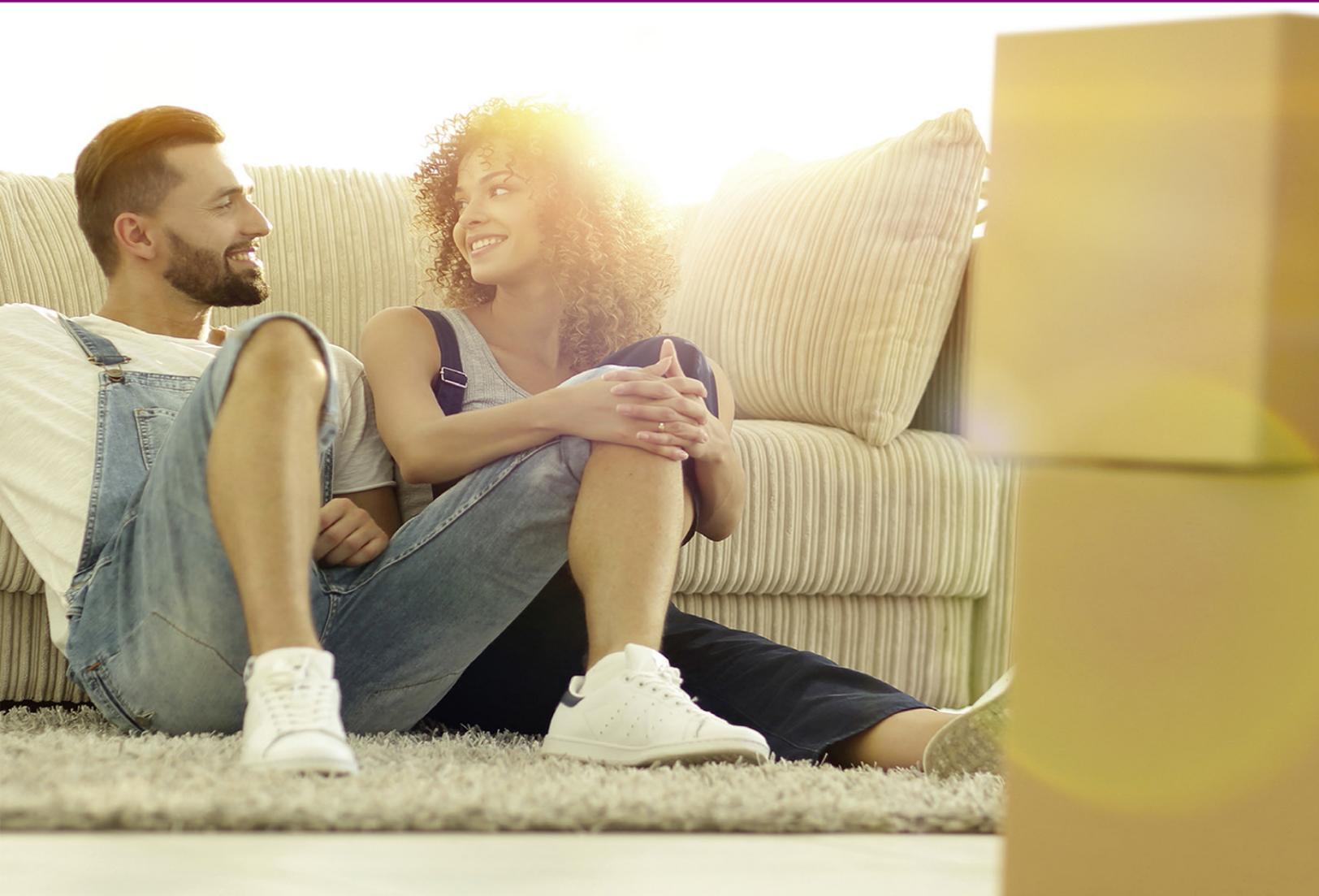


Dr. Otto N. Bretzinger

Meine Rechte als Mieter

Von der Wohnungssuche
bis zum Auszug
auf der rechtlich sicheren Seite



Dr. Otto N. Bretzinger

Meine Rechte als Mieter

Von der Wohnungssuche
bis zum Auszug
auf der rechtlich sicheren Seite





© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft
Verlagsgesellschaft mbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
info@akademische.de
www.akademische.de

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr. Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Inhaltsübersicht

1 Vorwort

2 Wie Sie die richtige Wohnung finden

- 2.1 Klären Sie vorab Ihre Anforderungen an die Wohnung
- 2.2 Wer Ihnen bei der Wohnungssuche helfen kann
 - 2.2.1 Zeitungsanzeige, Internet etc.
 - 2.2.2 Was Sie über Wohnungsmakler wissen müssen
- 2.3 Auf was Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten
- 2.4 Achten Sie auf die Energiekosten
 - 2.4.1 Worauf Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten
 - 2.4.2 Energieausweis
 - 2.4.3 Vorsicht bei zu niedrigen Betriebskostenvorauszahlungen
- 2.5 Was Sie der Vermieter fragen darf und was nicht
 - 2.5.1 Fragerecht des Vermieters
 - 2.5.2 Bonitätsprüfung

3 Auf was Sie beim Abschluss des Mietvertrags und bei der Wohnungsübergabe achten müssen

- 3.1 Form des Mietvertrags
 - 3.1.1 Schriftlicher, mündlicher schlüssiger Vertragsabschluss
 - 3.1.2 Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung
- 3.2 Vorsicht bei Vertrags- und Bearbeitungsgebühren
- 3.3 Auf welche Regelungen im Mietvertrag Sie beim Vertragsabschluss besonders achten müssen
 - 3.3.1 Vermieterfreundliche Regelungen im Mietvertrag
 - 3.3.2 Unwirksame Regelungen im Mietvertrag
- 3.4 Vertragspartner des Mietvertrags
 - 3.4.1 Vermieter
 - 3.4.2 Mieter
- 3.5 Mieträume
 - 3.5.1 Beschreibung des Mietobjekts
 - 3.5.2 Nebenräume und Gemeinschaftseinrichtungen
 - 3.5.3 Garten
 - 3.5.4 Garage, Stellplatz
- 3.6 Wohnfläche

- 3.6.1 Berechnungsmethode
- 3.6.2 Berechnung nach der Wohnflächenverordnung
- 3.6.3 Wohnflächenabweichung
- 3.7 Dauer des Mietverhältnisses
 - 3.7.1 Mietvertrag auf unbestimmte Zeit
 - 3.7.2 Zeitmietvertrag
 - 3.7.3 Vereinbarung eines Kündigungsverzichts
- 3.8 Miete
 - 3.8.1 Zusammensetzung der Miete
 - 3.8.2 Höhe der Miete
 - 3.8.3 Staffelmiete
 - 3.8.4 Indexmiete
 - 3.8.5 Fälligkeit der Miete, Zahlungsort
 - 3.8.6 Verjährung der Miete
- 3.9 Mietsicherheit
 - 3.9.1 Keine Mietsicherheit ohne Vereinbarung
 - 3.9.2 Art der Sicherheitsleistung
 - 3.9.3 Höhe der Mietsicherheit
 - 3.9.4 Abgesicherte Forderungen des Vermieters
 - 3.9.5 Zugriff des Vermieters auf die Kautions
 - 3.9.6 Vermieterwechsel
- 3.10 Übertragung von Kleinreparaturen auf den Mieter
 - 3.10.1 Voraussetzungen einer wirksamen »Kleinreparaturklausel«
 - 3.10.2 Unwirksame Klauseln
- 3.11 Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter
 - 3.11.1 Was zu Schönheitsreparaturen zählt und was nicht
 - 3.11.2 Wer Schönheitsreparaturen durchführen muss
- 3.12 Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags
 - 3.12.1 Wirksame und unwirksame Regelungen
 - 3.12.2 Verbindlichkeit der Hausordnung
 - 3.12.3 Änderung der Hausordnung

4 Wenn Ihnen die Wohnung übergeben wird

- 4.1 Aushändigung Wohnungsschlüssel
 - 4.1.1 Anzahl der Wohnungsschlüssel
 - 4.1.2 Schlüsselbesitz des Vermieters
 - 4.1.3 Abgebrochener Wohnungsschlüssel
 - 4.1.4 Verlust des Wohnungsschlüssels

- 4.2 Wohnungsübergabeprotokoll
 - 4.2.1 Sinn und Zweck
 - 4.2.2 Inhalt
- 4.3 Wohnungsgeberbestätigung

5 Welche Versicherungen für den Mieter wichtig sind

- 5.1 Sehr nützlich: Hausratversicherung
 - 5.1.1 Versicherte Risiken
 - 5.1.2 Versicherungssumme
- 5.2 Ein Muss: Privathaftpflichtversicherung
 - 5.2.1 Versicherte Risiken
 - 5.2.2 Rechtsschutz
 - 5.2.3 Deckungssumme
- 5.3 Geschmackssache: Glasversicherung

6 Wann und in welcher Höhe Umzugskosten steuerlich abgesetzt können

- 6.1 Beruflich veranlasster Umzug
- 6.2 Privat veranlasster Umzug

7 Wie Sie die Wohnung nutzen dürfen

- 7.1 Gewerbliche Nutzung
 - 7.1.1 Erlaubnisfreie gewerbliche Nutzung
 - 7.1.2 Erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung
- 7.2 Tierhaltung in der Wohnung
 - 7.2.1 Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung
 - 7.2.2 Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht
 - 7.2.3 Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung
 - 7.2.4 Der Mietvertrag verlangt die Erlaubnis des Vermieters
 - 7.2.5 Folgen unerlaubter Tierhaltung
- 7.3 Überlassung der Wohnung an Dritte
 - 7.3.1 Aufnahme einer Person in die Wohnung
 - 7.3.2 Untervermietung
- 7.4 Rauchen in der Mietwohnung und in Gemeinschaftsräumen
 - 7.4.1 Rauchen in der Wohnung
 - 7.4.2 Rauchen auf dem Balkon
 - 7.4.3 Rauchen in Gemeinschaftsräumen
- 7.5 Bauliche Veränderungen durch den Mieter
- 7.6 Anbringung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen
- 7.7 Musikausübung
- 7.8 Briefkasten

- 7.9 Blumenkästen
- 7.10 Obhuts- und Anzeigepflicht des Mieters
 - 7.10.1 Obhutspflicht des Mieters
 - 7.10.2 Anzeigepflicht des Mieters

8 Wer für Erhaltungsmaßnahmen in der Wohnung und für die Verkehrssicherungspflicht zuständig ist

- 8.1 Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters
 - 8.1.1 Inhalt
 - 8.1.2 Ausnahmen von der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht
 - 8.1.3 Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf den Mieter
 - 8.1.4 Umfang der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht
 - 8.1.5 Ankündigungspflicht des Vermieters
 - 8.1.6 Duldungspflicht des Mieters
 - 8.1.7 Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz
 - 8.1.8 Folgen der Verletzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht
- 8.2 Verkehrssicherungspflicht des Vermieters
 - 8.2.1 Umfang
 - 8.2.2 Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter

9 Wann der Vermieter die Wohnung modernisieren und die Miete erhöhen darf

- 9.1 Welche Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters Sie dulden müssen
 - 9.1.1 Energetische Modernisierung
 - 9.1.2 Sonstige Einsparung von Primärenergie und Schutz des Klimas
 - 9.1.3 Wassereinsparung
 - 9.1.4 Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung
 - 9.1.5 Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
 - 9.1.6 Vom Vermieter nicht zu vertretende Umstände
 - 9.1.7 Schaffung neuen Wohnraums
- 9.2 Wann und wie Sie der Vermieter informieren muss
 - 9.2.1 Ankündigungsfrist
 - 9.2.2 Inhalt der Ankündigung
 - 9.2.3 Form der Ankündigung
- 9.3 Wann Sie die Modernisierungsmaßnahme ablehnen können

- 9.3.1 Duldungspflicht des Mieters
- 9.3.2 Ausnahmen von der Duldungspflicht, Härteeinwand des Mieters
- 9.4 Welche Rechte Sie bei Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters haben
 - 9.4.1 Anspruch auf Aufwendungsersatz
 - 9.4.2 Mietminderung während der Modernisierungsarbeiten
 - 9.4.3 Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung
 - 9.4.4 Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters
- 9.5 Wenn zwischen Vermieter und Mieter eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden soll
- 9.6 Wenn der Vermieter wegen der Modernisierung die Miete erhöhen will
 - 9.6.1 Für welche Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöht werden darf
 - 9.6.2 Wann die Miete nicht erhöht werden darf
 - 9.6.3 In welchem Umfang der Vermieter die Miete erhöhen darf
 - 9.6.4 Wie eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung aussehen muss
 - 9.6.5 Einwand des Mieters wegen unzumutbarer (finanzieller) Härte
 - 9.6.6 Wann die erhöhte Miete fällig wird
 - 9.6.7 Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters
- 9.7 Modernisierung im vereinfachten Verfahren

10 Wann Sie bauliche Veränderungen in der Wohnung vornehmen dürfen

- 10.1 Wann die Erlaubnis des Vermieters notwendig ist
 - 10.1.1 Regelung im Mietvertrag
 - 10.1.2 Keine Regelungen im Mietvertrag
- 10.2 Vermieter entscheidet nach seinem Ermessen
- 10.3 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz
 - 10.3.1 Barrierereduzierung
 - 10.3.2 E-Mobilität
 - 10.3.3 Einbruchschutz
 - 10.3.4 Verweigerung der Zustimmung des Vermieters
 - 10.3.5 Zusätzliche Mietsicherheit
- 10.4 Auswirkungen der Mietermodernisierung auf die Miethöhe

- 10.5 Rückbaupflicht des Mieters
- 10.6 Modernisierungsvereinbarung

11 Auf was Sie bei der Betriebskostenabrechnung achten sollten

- 11.1 Wann der Mieter Betriebskosten zahlen muss
- 11.2 Wenn im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart ist
 - 11.2.1 Betriebskosten sind durch Pauschale abgegolten
 - 11.2.2 Anpassung der Betriebskostenpauschale
- 11.3 Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen
 - 11.3.1 Voraussetzungen
 - 11.3.2 »Kalte« und »warme« Betriebskosten
 - 11.3.3 Umlagefähige »kalte« Betriebskosten
 - 11.3.4 Umlagefähige »warme« Betriebskosten
 - 11.3.5 Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören
- 11.4 Wann und in welcher Höhe der Mieter Betriebskostenvorauszahlungen leisten muss
 - 11.4.1 Regelfall: Vorauszahlungen auf die Betriebskosten
 - 11.4.2 Vorauszahlungen in angemessener Höhe
 - 11.4.3 Änderung der Vorauszahlungen
- 11.5 Welchen Anforderungen die Betriebskostenabrechnung entsprechen muss
 - 11.5.1 Mindestangaben
 - 11.5.2 Besonderheiten bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung
 - 11.5.3 Formelle Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung
- 11.6 Wann der Vermieter die Betriebskostenabrechnung vorlegen muss
 - 11.6.1 Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten
 - 11.6.2 Fristüberschreitung nur in Ausnahmefällen erlaubt
 - 11.6.3 Verjährungsfrist beträgt drei Jahre
- 11.7 Fälligkeit der Nachzahlung oder Rückzahlung
- 11.8 Wie die Betriebskostenabrechnung vom Mieter überprüft werden sollte
 - 11.8.1 Formelle Fehler
 - 11.8.2 Inhaltliche Fehler
 - 11.8.3 Einsichtsrecht des Mieters

11.8.4 Betriebskostenspiegel und Heizspiegel des Deutschen Mieterbunds

11.9 Was der Mieter tun muss, wenn er mit der Abrechnung nicht einverstanden ist

11.10 Wann Betriebskosten steuerlich geltend gemacht werden können

12 Wenn der Vermieter die Miete erhöhen will

12.1 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

12.1.1 Voraussetzungen für eine Mieterhöhung

12.1.2 Wann eine Mieterhöhung ausgeschlossen ist

12.1.3 Maximale Erhöhung bis zur »ortsüblichen Vergleichsmiete«

12.1.4 Welche Wartefrist vom Vermieter eingehalten werden muss

12.1.5 In welchem Umfang die Mieterhöhung durch die »Kappungsgrenze« gedeckelt ist

12.1.6 Wie das Mieterhöhungsverlangen begründet sein muss

12.1.7 In welcher Form und mit welchem Inhalt das Mieterhöhungsverlangen erklärt werden muss

12.1.8 Wer das Mieterhöhungsverlangen erklären und an wen es gerichtet sein muss

12.1.9 Welche Fristen eingehalten werden müssen

12.1.10 Welche Rechte der Mieter hat

12.2 Mieterhöhung bei der Staffelmiete und der Indexmiete

12.2.1 Mieterhöhung bei vereinbarter Staffelmiete

12.2.2 Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete

12.3 Mieterhöhung wegen Modernisierung

13 Welche Rechte Sie bei einem Wohnungsmangel haben

13.1 Wann ein Wohnungsmangel vorliegt

13.1.1 Wann ein Sachmangel vorliegt

13.1.2 Wann ein Rechtsmangel vorliegt

13.1.3 Wann der Wohnung eine zugesicherte Eigenschaft fehlt

13.1.4 Vermieter haftet auch ohne Verschulden

13.1.5 Wer was beweisen muss

13.2 Anzeige des Mangels

13.3 Wann die Miete trotz Wohnungsmangels nicht gemindert werden darf

13.3.1 Unerhebliche Beeinträchtigung

- 13.3.2 Wenn der Mieter den Mangel kennt
- 13.3.3 Wenn die Miete weiterbezahlt wird
- 13.3.4 Wenn der Mieter den Mangel zu vertreten hat
- 13.3.5 Vorübergehender Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung
- 13.4 In welcher Höhe der Mieter die Miete mindern darf
 - 13.4.1 Umstände des Einzelfalls sind maßgebend
 - 13.4.2 Wenn nicht alle Räume in gleicher Weise beeinträchtigt sind
 - 13.4.3 Bruttomiete als Berechnungsgrundlage
 - 13.4.4 Gerichtliche Einzelentscheidungen als Orientierungshilfe
 - 13.4.5 Wie die Mietminderung durchgeführt wird
- 13.5 Welche Ansprüche der Mieter neben der Mietminderung hat
 - 13.5.1 Zurückbehaltungsrecht des Mieters
 - 13.5.2 Mängelbeseitigung durch den Mieter
 - 13.5.3 Anspruch auf Aufwendungsersatz des Mieters bei Mängelbeseitigung durch den Vermieter
 - 13.5.4 Anspruch auf Schadensersatz
 - 13.5.5 Kündigung durch den Mieter

14 Wann das Mietverhältnis endet

- 14.1 Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter
 - 14.1.1 Ordentliche Kündigung durch den Mieter
 - 14.1.2 Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Mieter
 - 14.1.3 Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist
- 14.2 Ordentliche Kündigung durch den Vermieter
 - 14.2.1 Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters
 - 14.2.2 Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter
 - 14.2.3 Kündigung wegen Eigenbedarfs
 - 14.2.4 Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung
 - 14.2.5 Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen
 - 14.2.6 Kündigungsfristen
 - 14.2.7 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung
- 14.3 Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter
 - 14.3.1 Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs
 - 14.3.2 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

- 14.3.3 Fristlose Kündigung wegen Verzugs mit einer Sicherheitsleistung
- 14.3.4 Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens
- 14.3.5 Fristlose Kündigung wegen sonstiger schwerwiegender Vertragsverletzungen
- 14.3.6 Abmahnung
- 14.3.7 Frist zur außerordentlichen Kündigung
- 14.3.8 Begründung der außerordentlichen Kündigung
- 14.4 Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Kündigung des Vermieters und des Mieters
 - 14.4.1 Form der Kündigung
 - 14.4.2 Inhalt der Kündigungserklärung
 - 14.4.3 Kündigung durch Bevollmächtigten
 - 14.4.4 Zugang der Kündigung
 - 14.4.5 Widerruf und Rücknahme der Kündigung
- 14.5 Mietaufhebungsvereinbarung
 - 14.5.1 Zustandekommen des Vertrags
 - 14.5.2 Inhalt des Vertrags
- 14.6 Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses
 - 14.6.1 Rückgabe der Mietsache
 - 14.6.2 Durchführung der Schlussrenovierung
 - 14.6.3 Abrechnung der Betriebskosten
 - 14.6.4 Abrechnung der Mietkaution

Meine Rechte als Mieter - Von der Wohnungssuche bis zum Auszug auf der rechtlich sicheren Seite

1 Vorwort

In Deutschland bestehen über 35 Millionen Mietverhältnisse. Nahezu jeder wird in seinem Leben einmal mit mietrechtlichen Fragen konfrontiert. Das Mietrecht ist also ein ganz wichtiges Rechtsgebiet in unserem Alltag. Und der Mietvertrag ist für viele Menschen von existenzieller Bedeutung. Dabei werden die Beteiligten, Vermieter und Mieter, nicht nur mit rechtlichen Fragen und Problemen konfrontiert; beim Mietrecht geht es insbesondere auch ums liebe Geld. Im Schnitt wenden wir nämlich mehr als ein Drittel unseres Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Nebenkosten auf. Allein die Mietnebenkosten belaufen sich mittlerweile nach Schätzungen des Deutschen Mieterbunds bei einer 80 m² großen Wohnung auf über 2.500,- € im Jahr.

Das Mietrecht ist von völlig unterschiedlichen Interessen der Beteiligten geprägt. Der Vermieter ist in erster Linie an einer guten Verzinsung seines Grundkapitals interessiert. Er will einen unkomplizierten Mieter, der pünktlich eine möglichst hohe Miete zahlt und darüber hinaus auch seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt. Der Mieter dagegen ist an möglichst preiswertem und gut

ausgestatteten Wohnraum interessiert; er will, dass der Vermieter die Mieterrechte beachtet, seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nachkommt und im Übrigen will er seine Ruhe haben.

Das gesetzliche Mietrecht räumt Ihnen als Mieter viele Rechte und Ansprüche gegen den Vermieter ein. Leider ist es aber in der komplizierten Welt der Paragraphen nicht einfach zu beurteilen, welche Rechte Ihnen im konkreten Einzelfall zustehen und wie Sie diese Rechte gegenüber Ihrem Vermieter geltend machen können. Selbstverständlich können Sie sich an einen fachkundigen Anwalt oder an den örtlichen Mieterverein wenden; das kostet aber einerseits Geld und andererseits will man nicht immer das gute Einvernehmen mit dem Vermieter gefährden, wenn man rechtliche Hilfe in Anspruch nimmt. Gleichwohl wird Ihnen häufig nichts anderes übrig bleiben, als auf fachkundige Hilfe zurückzugreifen, wenn Ihr Vermieter uneinsichtig auf seiner Meinung beharrt und Sie in Ihren Rechten beeinträchtigt werden. Unabhängig davon ist es aber wichtig, dass Sie in der Lage sind, einen konkreten Sachverhalt mietrechtlich zu beurteilen, weil damit nicht zuletzt auch finanzielle Konsequenzen verbunden sind.

In diesem Ratgeber lernen Sie Ihre Rechte und Pflichten aus dem Wohnungsmietverhältnis kennen. Viele konkrete Tipps sollen Ihnen helfen, eine für Sie günstige rechtliche Situation zu schaffen. Es werden Fallstricke und Risiken aufgezeigt, die Sie vor rechtlichen und finanziellen Nachteilen schützen sollen. Anhand konkreter Beispiele wird das jeweilige Problem so verdeutlicht, dass Sie Ihre individuelle Situation erkennen und auf der Grundlage der aufgezeigten Lösungswege die richtige Entscheidung treffen können.

Vertragsmuster, Formulierungshilfen und Musterbriefe, die Ihnen dabei helfen sollen, Ihre Rechte beim Abschluss des Mietvertrags zu wahren und Ihre Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen, finden Sie im Ratgeber »Der Mieterassistent«. Während Sie im vorliegenden Ratgeber die jeweilige mietrechtliche Rechtslage kennenlernen, erhalten Sie im Formularbuch die notwendige Hilfestellung bei der Umsetzung Ihrer Rechte.

Dr. Otto N. Bretzinger

2 Wie Sie die richtige Wohnung finden

Für die meisten Menschen ist die Wohnung ein wichtiger Bestandteil ihres Lebens. Wer mit seiner Wohnung, in der er lebt, nicht zufrieden ist, vergeudet nicht nur Lebensqualität, sondern auch Geld. Deshalb lauern bereits bei der Wohnungssuche viele Fallstricke, denen es auszuweichen gilt.

2.1 Klären Sie vorab Ihre Anforderungen an die Wohnung

Die richtige Wohnung zu finden, ist gar nicht so einfach. Man muss sich insbesondere Zeit lassen, denn ein wenig Geduld kann sich in Euro und Cent bemerkbar machen. Bevor Sie sich also auf die Suche nach einer neuen Wohnung machen, müssen Sie sich zunächst darüber klar werden, welche Ansprüche Sie an die Wohnung stellen. Und

am besten ist es, wenn Sie vor der Besichtigung alles schriftlich notieren, was Ihnen wichtig ist.

Nehmen Sie sich Zeit für die Wohnungssuche und prüfen Sie, ob die angebotene Wohnung alle Eigenschaften besitzt, die für Sie von Bedeutung sind.

Miete und Nebenkosten

- Welche Miete einschließlich Mietnebenkosten ist für Sie akzeptabel?
- Als Richtwert gilt, dass Kaltmiete, Nebenkosten, Strom- und Heizkosten nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Nettoeinkommens betragen sollten.
- Wie hoch ist die Mietkaution?
- Müssen Sie eine Maklerprovision zahlen?

Wohnungsart

- Welche Haus- und Wohnungsart wünschen Sie: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung)?
- Bevorzugen Sie einen Neu- oder einen Altbau?
- Welchen Baustil der Mietwohnung bevorzugen Sie (alt, modern, ökologisch etc.)?

Lage

- Bevorzugen Sie bestimmte Gemeinden?

- Welche Lage und Umgebung der Wohnung wünschen Sie (Nachbarschaft, soziales Umfeld)?
- Welche Infrastruktur (Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Spielplätze) entspricht Ihren Bedürfnissen?
- Haben Sie Probleme mit Verkehrslärm (z.B. wenn die Wohnung an einer Bahnlinie oder in der Nähe von Sportstätten liegt)?
- Sind Geruchsbelästigungen für Sie ein Problem (z.B. Gewerbe)?
- Wie weit darf die Wohnung von Ihrem Arbeitsplatz entfernt sein?
- Wie wichtig sind Ihnen Aussicht, Besonnung etc.?

Wohnfläche

- Suchen Sie eine Ein-, Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnung?
- Welche Raumeinteilung wünschen Sie?
- Was ist Ihnen bei der Wohnfläche besonders wichtig (z.B. große Küche, großer Balkon, Gartensitzplatz, viele Einbauschränke, Abstellraum etc.)?
- Werden zu Hause platzraubende Hobbys betrieben?
- Brauchen Sie ein Gästezimmer?
- Welche Größe müssen die einzelnen Räume haben (Küche, Bad, Wohnzimmer, Kinderzimmer)?
- Wie viele Parkplätze benötigen Sie? Brauchen Sie eine Garage?

Wohnung

- Muss eine Einbauküche vorhanden sein?
- Sind Sie bereit, eine Abstandszahlung zu leisten?
- Akzeptieren Sie auch eine Wohnung mit Renovierungsbedarf?
- Welchen Bodenbelag bevorzugen Sie (z.B. Parkett-, Laminat- oder Teppichboden)?
- Welche Heizungsart bevorzugen Sie (Öl, Gas etc.)?
- Benötigen Sie einen Kabelanschluss für ein TV-Gerät?

Nebenträume und -flächen

- Muss die Wohnung über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen?
- Benötigen Sie einen Garten?
- Benötigen Sie einen Dachboden und einen Keller? Welche Größe muss der Dachboden bzw. der Kellerraum mindestens haben?
- Benötigen Sie eine Garage oder einen Park- oder Abstellplatz für ein Auto?

2.2 Wer Ihnen bei der Wohnungssuche helfen kann

Möglichkeiten, die richtige Wohnung zu finden, gibt es viele. Aber aufgepasst: Nicht immer haben Sie es mit seriösen Partnern zu tun.

2.2.1 Zeitungsanzeige, Internet etc.

Erzählen Sie möglichst vielen Personen (z.B. Freunden, Bekannten, Arbeitskollegen), dass Sie eine Wohnung suchen. Scheuen Sie sich nicht, Ihre Absicht an einem »Schwarzen Brett« im Supermarkt oder an anderer geeigneter Stelle bekannt zu machen.

Viele Wohnungen werden immer noch per **Zeitungsanzeige** angeboten. Studieren Sie also insbesondere am Wochenende die einschlägigen Tageszeitungen. Verschaffen Sie sich einen zeitlichen Vorsprung gegenüber anderen Wohnungssuchenden, indem Sie schon am Vorabend des Erscheinens ein Zeitungsexemplar beim Verlag abholen und dann sofort mit dem Anbieter Kontakt aufnehmen. Sie können auch **selbst eine Anzeige schalten**. Lassen Sie sich bei der Gestaltung der Anzeige etwas Besonderes einfallen, damit Ihre Annonce wahrgenommen wird. Verzichten Sie aber auf die Angabe unter Chiffre; ein Vermieter wird sich kaum die Mühe machen, sich mit Ihnen per Brief in Verbindung zu setzen.

Nutzen Sie das **Internet**. Dort finden Sie Immobilienportale, in denen Sie nach bestimmten Kriterien wie Größe, Ausstattung, Lage und Preis suchen können. Häufig werden auch Fotos und Grundrisse angegeben. Auch bei örtlichen Tageszeitungen können Sie unter Umständen online recherchieren.

Nehmen Sie direkten Kontakt mit Wohnungsunternehmen, städtischen Wohnungsvermittlungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften auf. Und erkundigen Sie sich bei Ihrem Arbeitgeber, ob er **Werks- oder Dienstwohnungen** anbietet oder Kontakte zu Wohnungsunternehmen oder Maklern hat.

2.2.2 Was Sie über Wohnungsmakler wissen müssen

Häufig werden Sie es bei Ihrer Wohnungssuche mit einem Makler zu tun haben, sei es, dass der Vermieter ihn eingeschaltet hat, oder dass Sie selbst ihn beauftragt haben. Es gibt leider viele schwarze Schafe in dieser Branche, worunter die seriösen Vertreter dieses Berufs zu leiden haben. Beachten Sie, dass Makler keine geschützte Berufsbezeichnung ist. Im Prinzip kann sich jeder, der ein entsprechendes Türschild an seinem Büro anschraubt, so nennen.

- ! **Tipp:** Wenn Sie selbst einen Makler beauftragen, sollten Sie unbedingt darauf achten, dass dieser **Mitglied im Berufsverband der Makler (IVD)** ist. Leider ist das aber auch keine Garantie dafür, dass die betreffende Person die Geschäfte ordnungsgemäß abwickelt.

Voraussetzungen für den Provisionsanspruch

Wenn bei der Wohnungsvermittlung ein Makler eingeschaltet ist, findet zum Schutz des Kunden das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG) Anwendung. Danach hat der Wohnungsvermittler nur dann Anspruch auf eine **Vermittlungsgebühr**, wenn (§ 2 Abs. 1 WoVermRG)

- der Wohnungssuchende ihn bestellt (vgl. dazu unten) und
- er eine Wohnung nachgewiesen hat, wenn er also dem Mieter eine Adresse besorgt hat, oder

- er eine Wohnung vermittelt hat, wenn er also beispielsweise dem Interessenten die Wohnräume gezeigt oder wenn er mit dem Vermieter verhandelt hat, und
- zwischen Wohnungssuchendem und Makler in Textform (z.B. schriftlich oder per E-Mail) ein Maklervertrag zustande gekommen ist und
- durch die Tätigkeit des Maklers auch tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt.

Achtung: Nicht alle Unternehmen, die vorgeben, Wohnungen zu vermitteln, arbeiten seriös. Wie überall sind auch bei den Wohnungsvermittlern Geschäftemacher am Werk, die keine akzeptable Gegenleistung erbringen. Häufig werden nur Adressen verkauft, die aus der Zeitung abgeschrieben wurden. Vorsicht ist insbesondere dann geboten, wenn der Vermittler vorab Geld verlangt. Auch wenn z.B. Wohnungsvermittlungsvereine zunächst eine Beitrittsgebühr oder einen Mitgliedsbeitrag verlangen, ist Vorsicht geboten. Beachten Sie, dass es gesetzlich untersagt ist, Geld zu nehmen, bevor eine Wohnung vermittelt wurde.

Wer bestellt, der zahlt

Für Maklerverträge zur Wohnungsvermittlung gilt seit dem 1.6.2015 das sogenannte **Bestellerprinzip** (§ 2 Abs. 1a WoVermRG). Wer den Makler bestellt, muss zahlen. Wendet sich also der Vermieter an einen Makler und erteilt ihm den Auftrag, einen Mieter für seine Wohnung zu suchen, muss der Vermieter den Makler auch bezahlen. Mieter müssen die

Maklerprovision allenfalls dann zahlen, wenn sie den Makler selbst beauftragt haben – schriftlich bzw. in Textform – und der Makler dann ausschließlich aufgrund dieses Auftrags tätig wird und eine Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt. Konkret gilt Folgendes:

- Ein Wohnungssuchender, der sich auf ein Inserat hin beim Vermieter meldet, muss keine Maklerprovision entrichten.
- Ein Wohnungsvermittler darf einem Wohnungssuchenden eine konkrete Wohnung auch nach einer Suchanfrage des Wohnungssuchenden nur anbieten, wenn er vom Berechtigten hierzu den »Auftrag«, also die Zustimmung, eingeholt hat.
- Der Vermieter ist auch dann »Besteller«, wenn der Wohnungssuchende einen Vermittlungsvertrag geschlossen hat, und sich danach ein Vermieter zwecks Mietersuche an den Wohnungsvermittler wendet. Auch in diesem Fall ist der Wohnungssuchende nicht provisionspflichtig, weil der Wohnungsvermittler nicht ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem künftigen Mieter tätig geworden ist, sondern auch im Interesse des Vermieters.
- Provisionspflichtig ist der Wohnungsinteressent dann, wenn der Vermittler in dessen Auftrag eine Anzeige schaltet und sich ein Vermieter daraufhin mit einer passenden Mietwohnung meldet.

Achtung: Unwirksam ist eine Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, eine vom Vermieter

geschuldete Provision zu zahlen. Das gilt insbesondere für eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter beim Abschluss des Mietvertrags.

Ausschluss des Anspruchs

Wie dargelegt, brauchen Sie **keine Maklerprovision** zu zahlen, wenn Sie den Makler nicht bestellt haben oder kein wirksamer Maklervertrag abgeschlossen wurde. Unabhängig davon müssen Sie in jedem Fall keine Maklergebühr zahlen, wenn (§ 2 Abs. 2 WoVermRG)

- die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung eine **Sozialwohnung** ist,
- durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
- der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren **Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler** ist.

Höhe des Anspruchs

Makler dürfen vom Wohnungssuchenden grundsätzlich nur **zwei Monatsmieten** Provision (zzgl. Mehrwertsteuer) verlangen. Monatsmiete ist die **Nettokaltmiete**.

Nebenkosten, über die gesondert abgerechnet wird, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt. Es ist dem Makler untersagt, Vorschüsse zu vereinbaren oder Vergütungen anderer Art (z.B. Auslagenerstattungen, Schreibgebühren) zu verlangen. Für den Fall, dass kein Mietvertrag zustande kommt, kann eine Erstattung der

nachweisbar entstandenen Auslagen vereinbart werden. Hierzu zählen nur der konkrete Aufwand für den bestimmten Vermittlungsauftrag (z.B. Porto, Telefongebühren, Reisekosten, Kosten für Inserate), nicht dagegen Gemeinkosten wie beispielsweise Büromiete, oder Personalkosten (§ 3 Abs. 2 und 3 WoVermRG).

Rückforderung der unzulässigen oder überhöhten Provision

Wenn Sie an den Makler ein ihm nicht zustehendes Entgelt bezahlt haben (z.B. eine überhöhte Provision oder eine Provision, ohne dass ein Mietvertrag zustande gekommen ist), können Sie Ihre Zahlung zurückverlangen (§ 5 WoVermRG).

Der Anspruch auf **Rückforderung der Provision verjährt in drei Jahren**: Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres zu laufen, in dem Sie davon Kenntnis erlangt haben, dass der Makler keinen Anspruch auf die Provision hat.

2.3 Auf was Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten

Besichtigen Sie eine Wohnung immer bei **Tageslicht**. Dann können Sie **Besonderheiten und Mängel** leichter feststellen. Eine Person Ihres Vertrauens sollte Sie bei der Besichtigung begleiten: Vier Augen sehen mehr als zwei. Besichtigen Sie eine Wohnung möglichst an einem Werktag (an Sonn- und Feiertagen sind mögliche Beeinträchtigungen durch den Berufs- und Anlieferverkehr geringer) und besichtigen Sie unbedingt auch die **Umgebung**.

Die nachfolgende **Checkliste** soll Ihnen bei der Wohnungsbesichtigung Hilfestellung leisten.

Wohnumfeld

- Gefällt Ihnen die Lage und Umgebung der Wohnung (Nachbarschaft, soziales Umfeld)?
- Entspricht die Infrastruktur (Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kirche, Kindergarten etc.) Ihren Bedürfnissen?
- Sind potenzielle Lärmquellen vorhanden (Verkehr, Bahnlinien, Gewerbe, Sporteinrichtungen etc.)?
- Sind Geruchsbeeinträchtigungen zu erwarten?
- Gibt es Parkplätze oder Garagen?
- Gibt es in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten?
- Sind Grünflächen in der Nähe?

Haus

- In welchem Zustand befindet sich das Haus (Fassade, Dach, Fenster, Türen, Treppenhaus)?
- Ist ein Fahrstuhl vorhanden?
- Ist das Haus hellhörig?
- Gibt es einen Garten, einen Hof oder Spielgeräte?

Wohnung

- Warum ist der Vormieter ausgezogen?
- Wie groß ist die Wohnfläche?

- Entspricht der Zuschnitt der Räume Ihren Erwartungen?
- Haben Ihre Möbel Platz?
- Gibt es genügend Licht und Helligkeit in den Räumen?
- Sind im Bad Fenster vorhanden?
- In welchem Zustand befinden sich Türen und Böden?
- Welcher Bodenbelag ist in der Wohnung und gehört er zur Wohnung?
- Welche Qualität haben die Fenster (Verglasung, Rahmen)?
- Hat die Wohnung viele Außenwände?
- Sind ausreichend Elektroinstallationen vorhanden?
- Wie ist der Zustand der Sanitäreinrichtungen (öffnen Sie die Wasserhähne, betätigen Sie die Klospülung, drehen Sie Absperrhähne auf und zu und überprüfen Sie Emaillebeschichtungen auf Absplitterungen und Risse).
- Sind Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner, Herd und Kühlschrank an der richtigen Stelle?
- Wie wird die Wohnung beheizt (Etagen- oder Zentralheizung, Fernwärme, Gas, Öl, Nachtspeicheröfen etc.)?
- Ist ein Rauchmelder vorhanden?
- Hat die Wohnung einen Balkon und ist dieser in gutem Zustand?
- Gibt es auffällige Mieter im Haus?

- Funktioniert die Klingelanlage?
- Sind Haustiere erlaubt?

Sonstige Flächen und Räume

- Gibt es einen Trockenraum oder eine Waschküche?
- Ist ein Garten vorhanden und zählt dieser zur Wohnung?
- Gibt es einen Kellerraum, der zur Wohnung gehört?
- Gibt es einen Parkplatz für Ihr Auto?
- Gibt es einen Abstellplatz für Fahrräder?

2.4 Achten Sie auf die Energiekosten

Von besonderer Bedeutung bei der Suche der passenden Wohnung sind die zu erwartenden Energiekosten. Diese machen vor allem bei nicht sanierten Gebäuden einen immer größeren Teil der Wohnkosten aus.

2.4.1 Worauf Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten

Achten Sie bei der Wohnungsbesichtigung auf folgende Details, die für die Energiekosten und den Energieverbrauch von wesentlicher Bedeutung sind:

- Wichtig ist eine ausreichende **Wärmedämmung** der Außenwände, der Kellerdecke und (bei einem ausgebauten Dachgeschoss) auch der obersten Geschossdecke bzw. des Dachstuhls.

- Die Fenster sollten isolierverglast, besser noch **wärmeschutzverglast** sein.
- Wird die **Heizungsanlage** mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl, Fernwärme) beheizt, müssen Sie mit steigenden Brennstoffpreisen rechnen. Unabhängiger sind Sie, wenn erneuerbare Energieträger (z.B. Holzpellets oder Erdwärmennutzung) verwendet werden.
- Mehr Heizenergie wird benötigt, wenn die Wohnung großflächig an **Außenwände** oder an unbeheizte Gebäudeteile grenzt. Besser ist eine von beheizten Räumen umgebene Wohnung.
- Bei häufigem und hohem **Warmwasserverbrauch** ist die zentrale Erwärmung kostengünstiger. Bei niedrigem Warmwasserbedarf dagegen kann eine elektrische Erwärmung durch moderne, elektronisch geregelte Durchlauferhitzer die günstigere Variante sein.

2.4.2 Energieausweis

Wer eine Wohnung vermieten möchte, braucht einen Energieausweis. Gesetzliche Grundlage ist das **Gebäudeenergiegesetz** (GEG). Mit dem Dokument sollen Mietinteressenten über die energetischen Kennwerte und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen des Gebäudes informiert werden. Den Energieausweis müssen Vermieter aber nur bei einem Nutzerwechsel vorlegen. Solange sie ihr Wohneigentum selbst nutzen oder nicht neu vermieten, brauchen sie also keinen Energieausweis. Mieter in bestehenden Mietverhältnissen haben daher keinen Anspruch, den Energieausweis zu sehen.

Gesetzliche Vorlagepflicht

Wer eine Wohnung vermieten will, muss einem Mietinteressenten **spätestens bei der Besichtigung** einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorlegen, das heißt, der Mietinteressent muss die Möglichkeit haben, den Ausweis einzusehen. Dieser Pflicht genügt der Vermieter, wenn er den Ausweis während der Besichtigung aushängt oder auslegt. Findet keine Besichtigung statt, haben der Vermieter oder der Wohnungsvermittler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potenzielle Mieter zur Vorlage auffordert. Das Original oder eine Kopie des Ausweises muss der Vermieter spätestens beim Abschluss des Mietvertrags dem Mieter übergeben (§ 80 Abs. 4 und 5 GEG). Anderenfalls begeht der Vermieter eine **Ordnungswidrigkeit** und riskiert ein Bußgeld.

Immobilienanzeige

Wird vor der Vermietung einer Wohnung eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Vermieter oder der Immobilienmakler, wenn eine dieser Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende **Pflichtangaben** enthält (§ 87 Abs. 1 GEG)

- die **Art des Energieausweises**:
Energiebedarfsausweis oder
Energieverbrauchsausweis,
- den im Energieausweis genannten **Wert des Endenergiebedarfs** oder des Endenergieverbrauchs