

Stiftung  
Warentest

Finanztest



Das **Mieter-Set**  
2., aktualisierte Auflage



# Das **Mieter-Set**

**Mietvertrag**  
**Kaution**  
**Mietminderung**  
**Nebenkostenabrechnung**

Mit  
Formularen  
zum  
Herunter-  
laden

# Inhalt

## Einleitung

## Kurzratgeber

**Antworten auf die 10 häufigsten Fragen**  
**Wichtige Grundlagen**

## Suchen und bewerben

**Der Makler als Vermittler**  
**Punkten mit Bewerbungsunterlagen**

## Mieten und anmelden

**Der Mietvertrag**  
**Die Hausordnung**  
**Die Übergabe der Wohnung**  
**Was passiert mit Ihren Daten?**

## Im laufenden Mietverhältnis

**Zusätzliche Mitbewohner**  
**Haustiere**  
**Ärger mit dem Nachbarn**  
**Die Nebenkostenabrechnung**  
**Mietmängel und Mietminderung**

**Bauliche Veränderungen durch den Mieter  
Modernisierung und Mieterhöhungen**

## **Beendigung des Mietverhältnisses**

**Kündigung durch den Vermieter  
Kündigung durch den Mieter  
Abwicklung des Mietverhältnisses  
Die Wohnungsrückgabe  
Abrechnungen zum Mietende**

## **Service**

**Mietminderungstabelle  
Glossar  
Register  
Impressum**

## **Formulare**

**Mietschuldenfreiheitsbescheinigung  
Wohnungsübergabeprotokoll für den  
Einzug/Auszug  
Meldung neuer Mitbewohner  
Antrag auf Zustimmung zur Untervermietung  
Anfrage um Erlaubnis zur Haustierhaltung  
Anschreiben an den Nachbarn  
Beschwerde über Nachbarn beim Vermieter  
Widerspruch gegen die Abrechnung der  
Nebenkosten  
Meldung von Mietmängeln  
Lärmprotokoll  
Heizprotokoll**

**Lüftungsprotokoll**  
**Ankündigung Mietminderung**  
**Bitte um Zustimmung zu baulichen**  
**Veränderungen in der Mietwohnung**  
**Auskunftsverlangen nach Art. 15 Absatz 1**  
**Datenschutz-Grundverordnung**  
**Widerspruch gegen Eigenbedarfskündigung**  
**Ordentliche Kündigung durch Mieter**  
**Außerordentliche fristlose Kündigung durch**  
**Mieter**  
**Mietaufhebungsvereinbarung**  
**Antwort auf Forderung von**  
**Schönheitsreparaturen**  
**Antwort auf Forderung von Schadenersatz**  
**Bitte um Vereinbarung eines Übergabetermins**  
**Aufforderung zur Abrechnung der Nebenkosten**  
**und der Mietsicherheit zum**  
**Beendigungszeitpunkt**

**Sie können die Formulare auch kostenlos online**  
**herunterladen. Den Link finden Sie auf Seite**  
**79.**

# Einleitung

Sie überlegen umzuziehen oder haben sich schon dazu entschieden? Sie wollen wissen, wie Sie das bestehende Mietverhältnis richtig beenden oder das neue am besten beginnen? Oder Sie haben einfach nur Ärger im laufenden Mietverhältnis, wollen aber noch keinen Anwalt hinzuziehen?

Wir möchten Sie in die Lage versetzen, Ihre Rechtsposition als Mieterin und Mieter von vornherein zu stärken und juristische Auseinandersetzungen mit Ihren Vermietern wenn möglich zu vermeiden. Denn ein intaktes Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter lässt sich auch auf dem Rechtsweg nicht herstellen. Falls es später doch zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommt, soll die Verwendung der Musterschreiben in diesem Buch Ihre Position maximal stärken.

→ Wir erläutern Ihnen hier die gängigsten Probleme im Bereich der Wohnungsmiete und bieten Vorschläge für eine praktische Lösung. Neben fachlichen und rechtlichen Hinweisen stellen wir Ihnen eine Reihe von Checklisten und Musterschreiben zur Verfügung, die Ihnen helfen, alle wichtigen Punkte Ihres Mietverhältnisses im Blick zu behalten und einen sicheren und unkomplizierten Schriftwechsel mit Ihrem Vermieter zu führen.

→ In den „**wichtigen Grundlagen**“ ab **Seite 15** geben wir Hinweise zur Zustellung von Schreiben. In der Praxis haben

Mieter häufig Nachteile, weil sie den Zugang eines bestimmten Schreibens nicht beweisen können.

Wer zum Beispiel den Zugang einer Kündigung beim Vermieter nicht nachweisen kann, muss unter Umständen später für Monate Miete nachzahlen, obwohl er da schon längst in seiner neuen Wohnung gewohnt hat. Wir erklären Ihnen, wie Sie hier sicher vorgehen.

→ Im **zweiten Teil** werden alle wichtigen mietrechtlichen Konfliktfälle in zusammengefasster Form erläutert. Unsere Darstellung folgt Punkt für Punkt dem üblichen Verlauf eines Mietverhältnisses – vom Suchen und Bewerben bis zur Beendigung und Abwicklung. Wichtige Dokumente wie die Mieterselbstauskunft, Mietvertrag und Hausordnung, für die es nicht die eine einheitliche Vorlage gibt, werden ausführlich kommentiert und geläufige Formulierungen von Bestimmungen aus Sicht des Mieters bewertet. Hält das Buch zu einem Problem hinten ein Musterschreiben oder eine Checkliste bereit, wird durch ein Signet (siehe „[Piktogramme in diesem Ratgeber](#)“, [Seite 7](#)) auf das jeweilige Formular verwiesen.

→ Im anschließenden **Formularteil** finden Sie alle Musterschreiben und Checklisten in chronologischer Reihenfolge. Diese können Sie heraustrennen und direkt verwenden.

## Das Mietrecht als Dauerbaustelle

In Ballungszentren ist der Wohnraum knapp, die Deutschen sind kein Volk der „Eigenheimbauer“. In der öffentlichen Darstellung gilt das Mietrecht als mieterfreundlich, zugleich scheint es gefühlt den Mieterinnen und Mietern immer weniger Schutz gegen „gewissenlose Immobilienhaie“ zu bieten. Die öffentlichen Klagen von Vermietern und Maklern

sind an der Tagesordnung. Beklagt wird die stetig abnehmbare Nutzbarkeit von Eigentum zum Zwecke der Vermietung, aber auch ständig zunehmende Bürokratie. In der Politik scheint eine große Mietrechtsreform die nächste zu jagen. Wie sieht es aber tatsächlich aus?

Mit dem **Bestellerprinzip im Maklerrecht** wird die Pflicht zur Zahlung der Maklerprovision bezeichnet: Derjenige hat den Immobilienmakler zu zahlen, der die Dienstleistung in Auftrag gibt. Die Kritik ist nicht verstummt, dass die Mieter seitdem mit mehr versteckten Kosten belastet werden.

Die **Rauchmelderpflicht** gilt seit 1. Januar 2021 in allen Bundesländern uneingeschränkt.

Die **Mietpreisbremse**, eines der mietrechtlichen Großprojekte der letzten zehn Jahre, scheint mehr als löchrig. Tatsächlich sind die Umgehungsbemühungen täglich erkennbar. Mietwohnungen werden umgewandelt in Eigentumswohnungen. Wohnraum wird möbliert vermietet, um die Bindungen aus der Mietpreisbremse zu umgehen. Aufgrund der Unzulänglichkeiten der Bundesgesetzgebung zur Eindämmung der Mietsteigerungen ist der Berliner Landesgesetzgeber tätig geworden. Noch (Januar 2021) ist unklar, ob und in welchem Umfang die Regelungen einer verfassungsgerichtlichen Überprüfung standhalten werden. Die Mehrheit der Experten sieht dies eher skeptisch. Ausführungen zum höchst umstrittenen **Berliner Mietendeckel** finden Sie hier: [www.test.de](http://www.test.de), Suche nach „Mietendeckel“.

Die **energetische Sanierung** von Wohnraum – grundsätzlich ein sinnvolles Projekt – scheint zum Bürokratiemonster zu werden und sorgt für mehr Ärger als Nutzen, zumindest im Moment. Die **Modernisierungumlage** ist eine Sonderform der Mieterhöhung nach einer abgeschlossenen Modernisierung

(§ 559 BGB). Seit 1. Januar 2019 dürfen Vermieter die jährliche Miete um bis zu 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (mehr dazu auf [www.test.de](http://www.test.de) mit Suche nach „Modernisierung“).

## UNSER RAT

---

### Piktogramme in diesem Ratgeber



**Schriftform zwingend.** Besondere Formvorgaben gelten nur dann, wenn sie gesetzlich oder vertraglich vorgeschrieben sind.



**Schriftform sinnvoll.** Aus Beweisgründen ist in vielen Situationen eine schriftliche Erklärung vorzuziehen.



**Zugangsbeweis notwendig.**

Um eine Frage der Beweisbarkeit handelt es sich auch, wenn zu belegen ist, ob eine Erklärung – mündlich oder schriftlich – dem Empfänger tatsächlich zugegangen ist.

→ S. 79

Hält das Buch zu einem Problem im Abschnitt „Formulare“ ab Seite 79 ein **Musterschreiben** oder eine **Checkliste** bereit, wird durch ein Signet auf das jeweilige Formular verwiesen.

---

Bei Bestimmung der **örtlichen Vergleichsmieten** sollen die Bezugs- und Vergleichszeiträume größenmäßig definiert werden, so dass die ortsübliche Vergleichsmiete angeblich sinkt.

Da sich die Rechtslage ständig ändert und unser Ratgeber sich in erster Linie an juristische Laien wendet, stehen Ihnen im Konfliktfall spezialisierte Rechtsanwälte, Fachanwälte für Mietrecht, aber auch die Mieterverbände als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

# Kurzratgeber

---

Staffelmiete, Anspruch auf Kautionsabrechnung und Mängelanzeige: Das sind einige der Schlagworte, die Ihnen im Mietrecht täglich begegnen. Diese und viele weitere Fragestellungen finden Sie in diesem Buch behandelt. Wir schildern Ihnen, wie Sie damit als Mieter rechtssicher umgehen und geben Ihnen eine Reihe von Formularen an die Hand. Mit diesen können Sie die Problemfälle lösen, die Ihnen im Laufe Ihres Mietverhältnisses begegnen können. Vorab finden Sie zehn häufige und immer wieder aktuelle Fragen aus dem Mietrecht mit kurzen Antworten.

# 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 beachten. 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 Betriebskostenvorauszahlungen (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 begründeten 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 Ihnen 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.

## **Frage 5**

### **Darf der Vermieter Haustiere verbieten?**

Auch hier kommt es auf die Regeln im Mietvertrag an. Pauschale Verbote aller Arten von Haustieren sind allerdings

auch im Mietvertrag unwirksam. Kleintiere, von denen keinerlei Belästigungen anderer Mieter oder Gefahren für die Mietsache ausgehen, darf der Mieter in angemessener Zahl ohne Genehmigung des Vermieters halten. Daher sind Zierfische und Hamster in der Regel unproblematisch. Bei Ratten und lärmenden Kanarienvögeln kann dies schon wieder anders aussehen. Wilde oder gar gefährliche Tiere bedürfen in jedem Fall der Erlaubnis. Problematischer ist die Rechtslage bei Katzen und Hunden. Hier sollte vorab die Zustimmung des Vermieters eingeholt und bei entsprechender Verweigerung zunächst die Rechtslage geprüft werden. Weitere Informationen zum Thema finden Sie unter „[Haustiere](#)“, [Seite 51](#).

## **Frage 6**

### **Wie funktioniert der besondere Kündigungsschutz für Mieter in der COVID-19-Pandemie?**

Auf die COVID-19-Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen auf zahlreiche Arbeitsverhältnisse hat der Gesetzgeber zum Schutz von finanziell besonders belasteten Mieterinnen und auch Pächtern reagiert. Klar ist: Mieter bleiben grundsätzlich zur pünktlichen Zahlung der geschuldeten Miete verpflichtet. Andernfalls kann der Vermieter die Miete (gerichtlich) einfordern und der Mieter muss die dafür entstehenden Kosten tragen.

Aber: Zugunsten der Mieter wurden Kündigungsbeschränkungen eingeführt. Zahlungsrückstände für Miete und Pacht aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 berechtigen den Vermieter nicht zur Kündigung – für die Dauer von 24 Monaten. Diese Einschränkung gilt für die Fälle, in denen die Rückstände auf den Auswirkungen der

Corona-Pandemie beruhen. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist dem Vermieter glaubhaft zu machen. Erst wenn die Mieter oder Pächter die Zahlungsrückstände bis zum 30. Juni 2022 noch nicht beglichen haben, kann ihnen wieder gekündigt werden. Mit Stand Januar 2021 hat der Gesetzgeber diese Regelung nicht verlängert (aktuell jeweils: [www.bundesregierung.de](http://www.bundesregierung.de), Suche nach „Corona Miete“).

Wenn Sie in 2021 als Folge der Corona-Pandemie in ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten kommen, können Sie nicht mehr die gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen in Anspruch nehmen. Informieren Sie trotzdem umgehend den Vermieter. In vielen Fällen wurden in der Praxis nämlich bereits kulante Regelungen getroffen, um eine Kündigung zu vermeiden.

## **Frage 7**

### **Darf Ihnen der Vermieter den Strom abstellen?**

Eine Versorgungssperre ist im laufenden Mietverhältnis regelmäßig unzulässig. Der Vermieter muss dem Mieter während des Mietverhältnisses die Mietsache zu Verfügung stellen und diese im vertraglich geschuldeten Zustand halten. Dazu gehört regelmäßig auch die Bereitstellung von Versorgungsleistungen wie Strom, Wasser oder auch Heizung. Der Vermieter darf diese Leistungen daher nicht einfach unterbrechen. Das gilt selbst dann, wenn der Mieter seinen eigenen Verpflichtungen (Zahlung der Miete oder der Nebenkosten) nicht oder nur unvollständig nachkommt.

Auch im bereits beendeten Mietverhältnis darf der Vermieter, von Ausnahmefällen abgesehen, nicht einfach die Versorgung beenden, zum Beispiel um den Mieter aus der Wohnung zu drängen.