

DER



INFORMIERT

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Leipzig e. V.

Hans-Poeche-Straße 9
04103 Leipzig
Telefon: (0341) 21 31 - 277, -278
e-mail: info@mieterverein-leipzig.de
www.mieterverein-leipzig.de

Geschäftszeiten
Mo bis Do 08.00 - 19.00 Uhr
Fr 08.00 - 12.00 Uhr

Meine erste Wohnung

Wer als Student die ersten eigenen vier Wände beziehen will, muss sich entscheiden, ob er alleine wohnen oder mit anderen zusammenziehen will. Er muss klären, welche Wohnform und welcher Wohnungstyp für ihn in Betracht kommen und er muss wissen, welche rechtlichen Rahmenbedingungen gelten, wenn er einen Mietvertrag unterschreibt.

Eigene Wohnung oder Wohngemeinschaft

Mietet man ausschließlich für sich alleine eine Wohnung an, ist klar, dass man selber für sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter einzustehen hat.

Wie ist das aber, wenn man in eine Wohngemeinschaft (WG) ziehen oder selbst eine begründen will. Dann sollte man zuerst klären, wer Vertragspartner sein soll.

Hier gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Variante

Es tritt nur ein Mitglied der WG als Mieter auf und unterschreibt den Mietvertrag. Er ist dann alleiniger Hauptmieter und somit auch derjenige, der für alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter gerade stehen muss, z.B. auch für die pünktliche Mietzahlung.

Bereits beim Vertragsabschluss muss darauf geachtet werden, dass in dem Mietvertrag aufgenommen wird, dass der Mieter auch berechtigt ist, Teile der Wohnung unterzuvermieten.

Die anderen Mitglieder können dann nur Untermieter beim eigentlichen Mieter werden. Wie die Kosten der Wohnung unter den Mitgliedern der WG verteilt werden, müssen die Mitglieder selber regeln.

Bei dieser Vertragsgestaltung sollte man sich bewusst sein, dass nur der Hauptmieter das Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter kündigen kann. Kündigt der Hauptmieter, dann müssen auch alle WG-Mitglieder ausziehen.

Andererseits kann der Hauptmieter das Untermietverhältnis mit jedem einzelnen Untermieter jederzeit kündigen.

2. Variante

Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass alle Mitglieder einer WG als Mieter und somit als Vertragspartner gegenüber dem Vermieter auftreten. In diesem Fall haben alle Mitglieder die gleichen Rechte und Pflichten. Alle sind gleichberechtigte Hauptmieter, d.h. jeder einzelne haftet z.B. auch für die Mietzahlung gegenüber dem Vermieter.

Möchte die WG das Mietverhältnis kündigen, müssen alle Bewohner, die den Mietvertrag unterschrieben haben, auch die Kündigung unterschreiben. Will ein oder mehrere Bewohner das Mietverhältnis fortsetzen, können die anderen nicht einfach ausziehen oder

einzelnen kündigen. Auch wenn sie die WG verlassen, bleiben sie trotzdem im Vertrag gebunden.

Das Problem kann aber aus der Welt geschafft werden, wenn man bereits bei Vertragsabschluss darauf achtet, dass im Mietvertrag ausdrücklich aufgenommen wird, dass die Wohnung an eine WG vermietet und diese berechtigt ist, einzelne Mitglieder der WG auszutauschen und lediglich eine Informationspflicht gegenüber dem Vermieter besteht.

Mindestinhalt eines Mietvertrages

Ein Mietvertrag kann grundsätzlich mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Es gibt viele Vertragsformulare von verschiedenen Anbietern. Da diese oft sehr umfangreich sind und nicht selten auch unwirksame Klauseln enthalten, sollte man sich die Verträge vor der Unterschrift sehr genau anschauen.

In jedem Fall muss man sich über die nachfolgenden Punkte mit seinem Vermieter einigen, wenn man eine Wohnung anmieten will:

1. Wer ist Mieter und Vermieter?
2. Welche Wohnung wird wo gemietet?
3. Wie hoch ist die Miete?
4. Wann beginnt das Mietverhältnis?

Dauer des Mietvertrages

Bei Abschluss des Mietvertrages sollte man darauf achten, dass dieser für eine unbefristete Dauer abgeschlossen wird. Der Vertrag ist dann mit einer gesetzlichen Frist von 3 Monaten durch den Mieter kündbar.

Rechtlich zulässig ist bei unbefristeten Mietverträgen auch, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung bis zu 5 Jahre ausgeschlossen werden kann. Solche Kündigungsausschlüsse sollte man nach Möglichkeit vermeiden, denn ansonsten kann man vor Ablauf dieser Befristung das Mietverhältnis nicht beenden.

Unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen ist auch der Abschluss von zeitlich befristeten Verträgen zulässig. Mit Ablauf der Befristung endet in der Regel dann das Mietverhältnis.

Ein vom Vermieter in den AGB's vereinbarter Kündigungsausschluss ist jedoch dann unwirksam, wenn dem Vermieter der Studentenstatus bei Abschluss des Mietvertrages bekannt ist.

Es sollte daher im Mietvertrag deutlich gemacht werden, dass sämtliche Mieter Studenten sind, siehe BGH, Urteil vom 15.07.2009, Az.: VIII ZR 307/08.

Miethöhe

Fast immer wird im Mietvertrag eine Nettokaltmiete (Miete ohne Betriebs- sowie Heiz- und Warmwasserkosten) vereinbart. Bei Neuabschluss ist der Mietpreis frei vereinbar. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn der Straftatbestand des Mietwuchers erfüllt wird. Neben der Nettokaltmiete wird in der Regel eine Vorauszahlung für die Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart. Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter entsprechend den gesetzlichen Regelungen einmal im Jahr abzurechnen.

Statt einer Vorauszahlung kann für die Betriebskosten auch eine Pauschale vereinbart werden. Hierüber muss der Vermieter nicht abrechnen. Mit der Pauschale sind dann alle

vereinbarten Nebenkosten abgegolten. Für Heiz- und Warmwasserkosten kann keine Pauschale vereinbart werden.

Vor der Anmietung sollte man sich über die Höhe der Nebenkosten informieren. Wichtig ist, dass diese nicht zu niedrig angesetzt sind. Ansonsten kommt das böse Erwachen mit der ersten Abrechnung, wenn der Vermieter eine hohe Nachforderung geltend macht. Auch sollte man von seinem Recht auf Vorlage des Energieausweises bei Neuanmietung einer Wohnung Gebrauch machen. Der Energieausweis belegt, wie hoch der Energiebedarf des Hauses ist (Bedarfsausweis) oder wie viel Energie hier zuletzt verbraucht wurde (Verbrauchsausweis).

Mietkaution

Der Vermieter kann im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages eine Kautionsleistung verlangen.

Die Mietkaution darf aber nicht mehr als drei Nettokaltmieten (Miete ohne Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten) betragen. Darüber hinaus darf der Mieter die Kautionsleistung in drei Teilbeträgen zahlen. Die erste Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautionsleistung während des Mietverhältnisses zu verzinsen.

Die Kautionsleistung kann als Barkautionsleistung, Bankbürgschaft, Kautionsbuch oder in Form einer anderen Art der Geldanlage erbracht werden. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautionsleistung getrennt von seinem anderen Vermögen anzulegen. Die insolvenzsicherste Anlage ist jedoch das verpfändete Kautionsbuch.

Verlangt der Vermieter zusätzlich zur Kautionsleistung in Höhe von 3 Monatsmieten noch eine Elternbürgschaft, weil z.B. der Student noch nicht über ein eigenes Einkommen verfügt, ist dies unwirksam. Eine Ausnahme besteht jedoch dann, wenn die Eltern „freiwillig“ eine entsprechende Bürgschaft anbieten.

Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses

Der Mieter kann das unbefristete Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweiligen Kalendermonatsende kündigen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn ein befristeter Kündigungsausschluss wirksam vereinbart oder ein gesetzlich zulässiger Zeitmietvertrag abgeschlossen wurde.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur unter Berufung auf einen gesetzlich zulässigen Kündigungsgrund mit einer Frist von 3 bis 9 Monaten in Abhängigkeit der Dauer des Mietverhältnisses kündigen.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn z.B. besondere Umstände die Fortsetzung des Mietverhältnisses unmöglich machen oder die Aufrechterhaltung nicht mehr zumutbar ist, kann nicht durch eine mietvertragliche Vereinbarung ausgeschlossen werden.

Schönheitsreparaturen

Die Verpflichtung zur malermäßigen Vorrückung der Wohnung während und bei Beendigung des Mietverhältnisses kann durch eine mietvertragliche Vereinbarung dem Mieter auferlegt werden.

Bevor man aber den Pinsel zur Hand nimmt, sollte man unbedingt prüfen lassen, ob man dazu überhaupt verpflichtet ist. Unter Umständen kann man sich dadurch sehr viel Zeit, Geld und Ärger ersparen.

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Jahren viele Klauseln in den Mietverträgen zu den so genannten Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Dies hat zur Folge, dass dann automatisch das Gesetz gilt – und in diesem Fall wäre dann der Vermieter in der Pflicht. Der Mieter müsste keine Schönheitsreparaturen ausführen.

Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn der Mieter z.B. in der Vergangenheit Extremfarben verwendet hat. Hier hätte der Vermieter einen Anspruch auf eine neutrale Farbgestaltung.

Weitere Regelungen im Mietvertrag

Vorstehend konnten wir nur auf einige Probleme eingehen.

Die Mietverträge enthalten über die vorgenannten Regelungen hinaus noch eine Vielzahl anderer Vereinbarungen, z.B.

- zur Kündigung und zu den Kündigungsfristen,
- Mieterhöhungsmöglichkeit,
- Umlagefähigkeit von Betriebskosten
- Tierhaltung,
- Schönheitsreparaturen,
- Rückgabe der Wohnung,
- Besichtigungsrecht des Vermieters
- Hausordnung u.a.

Nicht immer sind auch alle Klauseln wirksam vereinbart.

Übergabeprotokoll

Gerade bei Einzug in die neue Wohnung ist es wichtig, gemeinsam mit dem Vermieter ein Übergabeprotokoll zu fertigen. Hier sind insbesondere die bereits bestehenden Mängel, z.B. Kratzer im Laminat, angeschlagene Türen oder Sanitärgegenstände, aber auch Besonderheiten der Wohnung, z.B. unrenovierte Übergabe der Wohnung, besondere Farbgestaltung der Wände, fehlende oder zusätzliche Einrichtungsgegenstände, sowie die Zählerstände für Heizung, Strom und Wasser festzuhalten.

Sofern der Vermieter sich verpflichtet, Mängel in einem bestimmten Zeitraum abzustellen, sollte dies auch schriftlich dokumentiert werden.

Nichts ist ärgerlicher, als wenn man bei Rückgabe der Wohnung für Dinge verantwortlich und schadenersatzpflichtig gemacht wird, die bereits von Beginn des Mietverhältnisses bestanden haben, dies aber nicht beweisen kann.

Vor dem Beginn eines Mietverhältnisses sollte sich jeder Mieter ausführlich über seine Ansprüche, Rechte und Pflichten informieren, um frühzeitig Probleme und Streitigkeiten zu vermeiden.