

Der Mietvertrag

www.jungeseiten.de, Jugendstiftung Baden-Württemberg

Erst lesen, dann unterschreiben!

Auch wenn die Wohnung noch so schön ist, solltest du nicht vorschnell unterschreiben. Es ist selbstverständlich, dass du den Mietvertrag mitnehmen und dann zu Hause in Ruhe durchlesen und unterschreiben kannst. Am besten lässt du auch mal deine Eltern drüber gucken!

Übergabeprotokoll

Es empfiehlt sich, ein Wohnungsübergabe-Protokoll zusammen mit deinem Vermieter anzufertigen. Darin werden vor allem Mängel der Wohnung festgehalten, die schon vor deinem Einzug bestanden haben. Das können Flecken auf dem Teppich, Kratzer im Parkett, Risse in der Fensterbank oder der fehlende Spiegel im Bad sein. Das hört sich auf den ersten Blick sehr spießig an, doch damit kannst du dir so manchen Ärger beim Auszug sparen.

Ein **Muster** findet sich hier:

<https://www.jungeseiten.de/wohnen/gesucht-gefunden/der-mietvertrag>

Mietzeit und Kündigung

Die Mietzeit kann befristet oder unbefristet sein.

Bei einem **befristeten Mietvertrag** ist eine vorzeitige Kündigung nicht möglich. Das gilt für den Vermieter genauso wie für dich. Ausnahme: Ihr einigt euch und die Kündigung erfolgt im beiderseitigen Einverständnis.

Bei einem **unbefristeten Mietvertrag** hast du drei Monate Kündigungsfrist. Deine schriftliche Kündigung verschickst du am besten per Einschreiben und der Brief muss spätestens am dritten Werktag beim Vermieter eintreffen! Für deinen Vermieter gelten nach einer bestimmten Zeit sogar noch längere Kündigungszeiten (nach 5 Jahren 6 Monate, nach 8 Jahren 9 Monate).

Kaltmiete

(abgekürzt KM): Das ist die sogenannte Grundmiete ohne die Kosten für Heizung, Wasser, Müllabfuhr und andere Nebenkosten (s.u.).

Warmmiete

Kaltmiete + Nebenkosten (abgekürzt WM oder KM + NK): Die Nebenkosten haben sich in den letzten Jahren immer mehr zu einer „zweiten Miete“ entwickelt. Meistens machen die Nebenkosten 25-30 % der Warmmiete aus! Der Vermieter kann nur diejenigen Nebenkosten abrechnen, die im Mietvertrag vereinbart sind. Die Nebenkosten werden monatlich zusammen mit der Kaltmiete fällig. Der Vermieter muss nachher jedoch eine

genaue Verbrauchsabrechnung vorlegen und eventuell zu viel bezahlte Nebenkosten zurückzahlen. Sparen bei den Heizkosten, Strom und Wasser lohnt sich also!

Nebenkosten

Das sind vor allem Kosten für Heizung, Strom und Wasser, Müllabfuhr, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Hausreinigung, Beleuchtung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Hauswart und Gemeinschaftsantenne. Nicht bezahlt werden müssen Verwaltungs- und Reparaturkosten, Mietausfall- und Umweltschäden, Pfortner- und Überwachungskosten und Versicherungen mit Ausnahme der Gebäudeversicherung.

Mieterhöhungen

Der Vermieter kann die Miete erhöhen, um sie an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen. Also wenn deine Wohnung nachgewiesenermaßen sehr billig war oder die Mietpreise allgemein gestiegen sind. Der Mieter hat zwei Kalendermonate Zeit, dieser Mieterhöhung schriftlich zuzustimmen. Erst dann wird sie gültig. Auch darf die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20 % steigen. Wenn einem die Forderung überzogen vorkommt, sollte man also nicht gleich zustimmen, sondern sich beim Amt für Bau- und Wohnungswesen nach dem Mietspiegel erkundigen.

In einzelnen Großstädten gilt die Mietpreisbremse.

Die Mietpreisbremse regelt in angespannten Wohnungsmärkten, dass die Miete bei Abschluss eines neuen Mietvertrags im Grundsatz nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Für Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen gilt diese Begrenzung der Mietpreise nicht. Ob die Mietpreisbremse in bestimmten Gebieten angewandt wird, entscheidet die jeweilige Landesregierung. Mehr zur Mietpreisbremse: www.merkur.de/leben/wohnen/was-mieter-zur-mietpreisbremse-wissen-sollten-zr-93253909.html.

Auch **Renovierungen**, eine **neue Heizung** oder **bauliche Verbesserungen** sind ein Grund für Mieterhöhungen. Eine solche Modernisierungsmaßnahme muss der Vermieter aber 3 Monate vorher ankündigen und dabei im Einzelnen die beabsichtigten Maßnahmen erläutern. Von den angefallenen Modernisierungskosten sind 8 % auf die Jahresmiete umlegbar. Aber nur bis zu 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren.

Für eine Mieterhöhung wegen Austausch einer Heizung gilt seit 1. Januar 2024 eine neue Regelung: 10 Prozent der Kosten dürfen bei einer Förderung umgelegt werden, aber nicht mehr als 50 Cent pro Quadratmeter und Monat (§ 559e BGB).

Siehe: <https://www.finanztip.de/mietwohnung-modernisierung/>

In einigen Mietverträgen wird eine Staffelmietserhöhung festgelegt. Daran wird dann eine automatische Mieterhöhung um einen bestimmten Prozentsatz festgeschrieben. Du weißt also vorher, wann eine Mietsteigerung auf dich zukommt.

Mietkaution als Pfand

Meistens verlangt der Vermieter eine Kautions. Das dürfen maximal drei Monatsmieten der Kaltmiete sein. Das Geld muss der Vermieter auf ein spezielles Konto anlegen. Beim Auszug erhältst du die Kautions dann plus Zinsen und Zinseszinsen wieder. Die Kautions ist so etwas wie ein Pfand. Wenn der Vermieter beim Auszug Schäden feststellt oder du z. B. entgegen der Vereinbarung im Mietvertrag nicht die Wände gestrichen hast, kann er einen Teil der Kautions einbehalten. Gleiches gilt bei einem Auszug ohne fristgerechte Kündigung oder Mietrückständen.

Oft wird auch eine Mitbürgschaft deiner Eltern oder eine Schufa-Auskunft von dir oder deinen Eltern, sofern sie dir eine Mitbürgschaft ausstellen, gefordert. Falls du bereits einen Arbeitsplatz hast, wollen viele Vermieter den Arbeitsvertrag sehen. Hier geht es immer darum, sich möglichst gut abzusichern, dass du auch deine Miete zahlen kannst beziehungsweise falls nicht, andere wie deine Eltern einspringen.

Renovieren

Wenn in deinem Mietvertrag steht, dass du beim Auszug die Wohnung „besenrein“ hinterlassen musst, hast du Glück. Dann reicht es nämlich, wenn du die Wohnung sauber übergibst und mit Streichen hast du nichts am Hut. Eine Klausel, nach der du zweimal, also bei Ein- und Auszug, renovieren musst, ist nicht erlaubt. Wohl aber die Festlegung von bestimmten Renovierungsfristen (alle drei Jahre Küche, Bad und Dusche, alle fünf Jahre Wohn- und Schlafräume, Flur und Toilette und alle sieben Jahre Nebenräume). Ziehst du bereits nach zwei Jahren wieder um, musst du bei einer solchen Regelung überhaupt nicht renovieren. Musstest du beim Einzug bereits streichen, brauchst du es nach drei Jahren oder beim Auszug nicht noch einmal zu tun. Renovieren kannst du natürlich selber. Einen Maler brauchst du damit nicht beauftragen. Es muss nur „fachgerecht“ sein, was mit ein wenig Übung kein Problem sein dürfte. Renovieren heißt auch nicht immer gleich Tapezieren. Wenn die Tapete noch okay ist, reicht Streichen völlig aus.

Untervermietung

Für Untervermietung brauchst du grundsätzlich die Zustimmung deiner Vermieter. Allerdings muss der Vermieter bei einem „berechtigten Interesse“ des Mieters zustimmen.

Hier einige Beispiele: Du hast eine 2-Zimmer-Wohnung gemietet und bist plötzlich arbeitslos geworden. Du kannst allein die Miete nicht mehr aufbringen und willst deshalb ein Zimmer untervermieten. Oder du willst drei Monate ins Ausland und suchst für die Zeit eine Zwischenmieterin. Auch dem Einzug deines Freundes oder deiner Freundin müssen die Vermieter zustimmen. Was nicht geht, ist eine 3-Zimmer-Wohnung anzumieten und direkt bei Einzug daraus eine WG zu machen. Da musst du schon vorher deine Karten offen auf den Tisch legen.

Der Tipp für knappe Kassen: Wohnberechtigungsschein und Wohngeld

Mit dem Wohnberechtigungsschein kannst du in staatlich geförderte Wohnungen – sogenannte Sozialwohnungen – ziehen (falls eine solche frei ist). Beim Wohngeld gibt es Geld extra. Ob du Anspruch auf Wohngeld oder einen Wohnberechtigungsschein hast, hängt von deinem Einkommen und der Personenzahl ab. Das Wohngeld richtet sich dazu noch nach der tatsächlichen Miete, die du zahlst. Wenn du Anspruch auf BAFÖG hast, kannst du kein Wohngeld beantragen, wohl aber einen Wohnberechtigungsschein. Zuständig sind das örtliche Wohnungsamt, die Wohngeldstelle bzw. das örtliche Sozialzentrum. Wohngeld musst du übrigens jedes Jahr neu beantragen! Und die passende Wohnung musst du dir in beiden Fällen selber suchen.

Alles zum Wohnberechtigungsschein: <https://wbs-rechner.de/wohnberechtigungsschein>
Überblick zum Wohngeld: www.wohngeld.org/foerderbereich.html

Wohngemeinschaft

Hier gibt es prinzipiell zwei Varianten. Entweder ist eine*r Hauptmieter*in und alle anderen sind Untermieter oder alle Mitbewohner sind Hauptmieter*innen.

Variante 1: In der WG von Melina, Anne und Tom ist Anne die Hauptmieterin. Nur sie hat den Mietvertrag unterschrieben und haftet auch ganz allein für die gesamte Miete der Wohnung und eventuelle Schäden. Tom und Melina haben Untermietverträge mit Anne und zahlen ihren Mietanteil monatlich auf Annes Konto. Sie zahlt dann die gesamte Miete an die Vermieter. Wenn Melina oder Tom nicht pünktlich zahlen oder Melina auszieht und nicht rechtzeitig jemand neues gefunden wird, steht Anne erst mal dumm da. Kündigt Anne, müssen alle ausziehen oder hoffen, dass die Vermieter Melina oder Tom als neuen Hauptmieter akzeptieren.

Gut ist es deshalb, gleich im Mietvertrag festzuhalten, dass bei Auszug des Hauptmieters automatisch ein Untermieter/Nachmieter zum neuen Hauptmieter werden kann.

Variante 2: In einer anderen WG sind Tina und Britta beide Hauptmieterinnen. Schwierig ist hier, dass weder Tina noch Britta alleine kündigen können und im Regelfall beide für die gesamte Miete haften (sogenannte Gesamtschuldner). Zahlt Tina nicht, muss Britta dafür mitgeradestehen.

Bei beiden Modellen kann es also zu Problemen kommen, wenn es unter euch Ärger gibt. Der Normalfall ist das aber sicher nicht! Wechsel oder Auszug einzelner Mitbewohner müsst ihr unverzüglich euren Vermietern mitteilen. Allerdings haben sie nichts bei der Auswahl der neuen Mitbewohner*in mitzureden.