

Sie diese genau! Als "versteckter Abstand" ist eine Ablöse unzulässig. D. h., sollte der Vermieter einen finanziellen Ausgleich für fast wertlose Gegenstände, die eigentlich auf den Sperrmüll gehören, verlangen, seien Sie vorsichtig! Schauen Sie sich auch hier die Gegenstände genau an!

- ⇒ Treffen Sie für den Fall, dass Ihnen die **Treppenhauseinigung** oder die **Schnee- und Eisberäumung** übertragen werden soll, genaue Vereinbarungen!
- ⇒ Wenn Sie sich mit dem Gedanken der **Aufnahme einer weiteren Person** in die Wohnung bereits bei Abschluss des Mietvertrages tragen, kann es spätere Schwierigkeiten ausschließen, wenn Sie sich ein Recht zur Untervermietung einräumen lassen.
- ⇒ Sollten Sie ein Tierfreund sein, sprechen Sie auch mit dem Vermieter über die Möglichkeit der **Tierhaltung** in der Wohnung! Lassen Sie sich für Hunde und Katzen die Tierhaltung bereits im Mietvertrag gestatten! Für den umgekehrten Fall, dass Sie keine Tiere in Ihrer Nachbarschaft wünschen, erfragen Sie auch dies: Gibt es bereits Tiere direkt im Hausaufgang? Wird Ihr Vermieter die Haltung bestimmter Tiere auf Anfrage gestatten? Gern wird z. B. nach Exoten wie Spinnen oder Reptilien gefragt, aber insbesondere auch nach Kampfhunden.
- ⇒ Die Vereinbarung einer **Nach- oder Ersatzmieterklausel** für den Fall Ihres vorzeitigen Auszuges kann sinnvoll sein. Denken Sie an die Möglichkeit, die Überlegungsfrist Ihres Vermieters vertraglich zu verkürzen!
- ⇒ Schauen Sie sich die Bestimmungen der **Hausordnung** an! Wenn Sie Kinder haben, erkennen Sie bereits hieran, ob diese im Haus willkommen sind.
- ⇒ Lassen Sie sich alle **Schlüssel** übergeben! Ihr Vermieter hat nicht das Recht, einen Schlüssel zu Ihren Mieträumen zu behalten. Haben Sie auch Schlüssel für die Neben- und Gemeinschaftsräume?
- ⇒ Die **Vereinbarung auflösender Bedingungen** zum Nachteil des Vermieters ist möglich. Sollten berufsbedingte Wohnortwechsel bei Ihnen nicht ausgeschlossen sein, könnten Sie vereinbaren, dass das Mietverhältnis dann enden soll. Andere Konstellationen zu Ihren Gunsten sind selbstverständlich auch denkbar.

⇒ Vergessen Sie nicht, dass Sie **meldepflichtig** sind! In diesem Zusammenhang sei auch auf die Möglichkeit der Veranlagung zur **"Zweitwohnungssteuer"** hingewiesen.

Unwirksame Vertragsklauseln müssen Sie nicht einhalten. Aber nicht jede für Sie als Mieter nachteilige Klausel ist unwirksam. Lassen Sie Ihren Vertrag prüfen! Unterschreiben Sie nicht sofort! Bitten Sie um mindestens einen Tag Bedenkzeit! Lassen Sie sich nicht unter dem Vorhalt, der nächste potentielle Mieter stehe schon vor der Tür, drängen! Seriöse Vermieter sind an einem gründlich durchdachten Vertragsabschluss interessiert. Nur ein solcher gewährleistet ein ruhiges und dauerhaftes Mietverhältnis.

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE **R** SCHUTZ BUND
BERLIN E. V.

Tipps für den Mietvertragsabschluss



Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Wir bieten zum Beispiel

- sofortiger Schriftverkehr
- kostenfreie Fachberatung
- günstige Mitgliedsbeiträge
- Mietrechtsschutzversicherung
- Mieterhöhungen
- Kündigungen
- Betriebskosten

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#5

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.
Grafik: Flyer: Eimes Werbelesign



... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

5. Tipps für den Mietvertragsabschluss

Jeder, der schon einmal einen Mietvertrag abgeschlossen hat, wird festgestellt haben, dass die Vorfreude auf die neue Wohnung die Sinne "benebeln" kann. Einige Feststellungen werden einfach ignoriert und andere vor Freude hingenommen. Später stellt sich heraus, dass wichtige Entscheidungen im Bewusstsein ihrer Auswirkungen hätten anders getroffen werden können oder gar müssen!

Grundsätzlich gilt:

Auch Mietverträge sind einzuhalten! Stellen Sie nachträglich fest, dass Ihnen verschiedene vertragliche Regelungen nicht (mehr) gefallen, ist das allein Ihr Problem!

Drum prüfe, wer sich (ewig) bindet!

Für alle, die negative Auswirkungen für die Zukunft vermeiden wollen, aber auch für die, die zum ersten Mal einen eigenen Mietvertrag schließen, bieten unsere nachfolgenden Tipps auch eine Checkliste, die Sie vor Ihrer Unterschrift unter den Mietvertrag durchdenken sollten!

Das Wichtigste:

Unterschreiben Sie nichts sofort oder unter Zeitdruck!

Die wichtigsten Tipps zum Abschluss eines Mietvertrages:

⇒ Beantworten Sie die **Fragen Ihres Vermieters** wahrheitsgetreu! Grundsätzlich haben Sie aber das Recht, auf bestimmte Fragen nicht zu antworten oder zu lügen. Manchmal kann eine "Notlüge" von Vorteil sein! Keine Antwort – keine Wohnung. Fragen z. B. nach dem Arbeitsplatz, dem Einkommen, der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen müssen der Wahrheit entsprechend beantwortet werden. Fragen nach der Familienplanung, einer Schwangerschaft, der Staatsangehörigkeit des Mitmieters, einer Partei- oder Religionszugehörigkeit oder Vorstrafen sind unzulässig.

- ⇒ Nach Abschluss eines Mietvertrages gibt es kein grundsätzliches **Rücktritts- oder Widerrufsrecht**. Vorverträge oder **mündliche Absprachen** können bindend sein. Seien Sie bereits im Vorfeld der Mietvertragsverhandlungen aufmerksam! Lassen Sie sich nicht drängen! Und vor allem: Prüfen Sie die vertraglichen Vorschläge gründlich!
- ⇒ Vertrauen Sie aber nicht ausschließlich auf mündliche Absprachen! Verzichten Sie nie auf eine **schriftliche Dokumentation**. Sie halten sich so die Möglichkeit einer leichteren Beweisführung offen. Oft werden bei mündlichen Absprachen auch Nebenregelungen "vergessen". Schriftform ist für den wirksamen Abschluss von Zeitmietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten sowie von Staffel- und Indexmietverträgen gefordert.
- ⇒ Achten Sie darauf, dass Ihr Mietvertrag mindestens **Angaben** zur konkreten Person des Mieters und Vermieters, welche Wohnung wo gemietet wird, zur Miethöhe und zum Beginn des Mietverhältnisses beinhaltet! Unterschreiben Sie ohne diese Bestandteile nicht!
- ⇒ Prüfen Sie den vollständigen **Namen** und die vollständige **Anschrift Ihres Vermieters** nach! Lassen Sie sich die Firmen- und/oder Privatschrift nachweisen! Sie müssen schließlich wissen, wo Sie Ihren Vermieter erreichen können.
- ⇒ Bedenken Sie Ihren **finanziellen Spielraum**! Kalkulieren Sie die Nebenkosten und die zu zahlende Mietkaution mit ein! Zusätzliche Belastungen, z. B. erhöhte Fahrtkosten für den Weg zum Kindergarten oder zur Arbeit, können sich in erheblichem Maße zeitlich und finanziell bemerkbar machen.
- ⇒ Denken Sie an die Möglichkeit des **Wohngeldes**! Auch als Untermieter können Sie Wohngeldberechtigter sein.
- ⇒ Prüfen Sie die **Kautionsvereinbarungen** nach Höhe und Anlage gründlich! Vergewissern Sie sich, ob Ihr Vermieter die Kaution entsprechend angelegt hat! Vergleichen Sie dazu "**Informationen für Mieter**" Nr. 7!
- ⇒ Überdenken Sie auch anfallende **Maklergebühren**! Näheres dazu in den "**Informationen für Mieter**" Nr. 4.
- ⇒ Die Erhebung einer **Vertragsaufertigungsgebühr** durch den Vermieter wird von den Gerichten überwiegend abge-

- lehnt. Zahlen Sie diese zunächst nicht! Erst recht dann nicht, wenn sie mehr als 80,00 EUR betragen soll.
- ⇒ Achten Sie auf die Vereinbarung einer **Nebenkostenvorauszahlung**! Diese sollte nicht zu niedrig sein, um spätere hohe Nachzahlungen zu verhindern. Fragen Sie Ihren Vermieter danach! Lassen Sie sich Beträge aus Endabrechnungen mit früheren Mietern nennen (und möglicherweise mietvertraglich festschreiben). Laut Berliner Mietspiegel 2003 betragen die durchschnittlichen "kalten" Betriebskosten etwa zwischen 1,08 EUR /m² bis 1,70 EUR /m². Schauen Sie auch auf den Verteilerschlüssel!
- ⇒ Prüfen Sie die **Höhe der Miete**! Sie ist grundsätzlich frei vereinbar! Eine niedrigere Miete können Sie aber verlangen, wenn die Grenze der Mietpreisüberhöhung überschritten wird. Konkret: keine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20%.
- ⇒ Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist die **Miete bis zum 3. Werktag des laufenden Monats** zu entrichten. Bedenken Sie, ob eine anderweitige Vereinbarung nicht günstiger sein kann, z. B. wenn Sie Ihr Gehalt am Monatsende oder zur Monatsmitte bekommen!
- ⇒ Die Möglichkeit des Abschlusses eines **Staffel- oder Indexmietvertrages** sollte nicht unbeachtet gelassen werden! Bereits bei Abschluss des Mietvertrages kann so der finanzielle Vertragsgegenstand klar geregelt sein. Weitere Mieterhöhungen, z. B. bei Modernisierungen, sind dann in der Regel ausgeschlossen (§ 557b Abs. 2 BGB).
- ⇒ Überschlagen Sie auch die angegebene **Wohnfläche**! Eine nachträgliche Mietsenkung wegen geringerer als angegebener Wohnfläche ist nur in Ausnahmefällen möglich.
- ⇒ Sie sollten bei Ihren Überlegungen auch den Abschluss eines **befristeten Mietvertrages** bedenken! Eine Kündigung durch die Vertragsparteien ist dann nicht möglich. Aber es besteht auch die Möglichkeit der Vereinbarung eines **zeitlichen Kündigungsausschlusses** in einem unbefristeten Mietvertrag. Denken Sie insbesondere dann daran, wenn Sie in ein kleines, vom Vermieter selbst auch bewohntes Haus einziehen wollen.
- ⇒ **Schauen Sie sich die Wohnung sehr gründlich an!** Es ist

- keinem geholfen, wenn sich nach Ihrem Einzug Mängel feststellen. Öffnen Sie die Fenster und Türen, schauen Sie in den Herd, drehen Sie die Wasserhähne auf, sehen Sie sich auch die Heizkörper genau an, auch z. B. die Erdung der Badewanne oder die Sicherungskästen sollten Sie betrachten! Lassen Sie sich von Ihrem Vermieter oder einer von ihm beauftragten Person nicht nervös machen! Auch wenn dieser durch Ihre "Pingeligkeit" genervt scheint, es ist Ihr gutes Recht!
- ⇒ Halten Sie bei der ersten und letzten gemeinsamen Besichtigung sowie zum Zeitpunkt Ihres Einzuges auftretende **Mängel der Wohnung schriftlich** fest! Lassen Sie sich dies, wenn möglich, auch von Ihrem Vermieter gegenzeichnen!
- ⇒ Lesen Sie umgehend nach Ihrem Einzug die **Zählerstände** für Strom, Gas, Wasser und Heizung ab! Lassen Sie sich die Ergebnisse von Ihrem Vermieter schriftlich bestätigen oder ziehen Sie einen Zeugen hinzu!
- ⇒ Vergessen Sie nicht, über **Nebenräume** zu sprechen! Was ist mit Boden- oder Kellerräumen? Wo können Sie Ihr Fahrrad unterstellen? Schauen Sie sich auch diese Räume genau an! Es kann eine böse Überraschung bedeuten, wenn Sie später feststellen, dass Ihr Keller "vermüllt" ist.
- ⇒ Mieten Sie einen **Garten** oder einen Teil des Gartens mit, lassen Sie sich unbedingt das alleinige Nutzungsrecht einräumen! Regeln Sie den Umfang der **Gartenpflege**! Vorsicht ist bei Baumbestand geboten, da ein Garten mit Baumbestand pflegeintensiver ist.
- ⇒ Bei vom Vermieter zur Verfügung gestellten **Gemeinschaftseinrichtungen** wie z. B. Waschküche oder Garten: Achten Sie auf ein uneingeschränktes Recht auf Nutzung!
- ⇒ Sprechen Sie mit Ihrem zukünftigen Vermieter über sich eventuell in der Wohnung befindende **Einbauten**! Regeln Sie die Pflicht zur Entfernung für den Fall Ihres Auszuges! Machen Sie dazu einen schriftlichen Vermerk! Für den Fall vom Vermieter vorzunehmender Einbauten stellen Sie im Mietvertrag klar, dass damit keine Mieterhöhung verbunden ist!
- ⇒ Wenn Sie eine **Ablöse/Abstand** für verschiedene Einrichtungen des Vormieters der Wohnung zahlen sollen, prüfen