

## **Hinweise für Mieter**

Die Suche nach der passenden Wohnung oder dem passenden Haus kann sehr zeitaufwendig sein. Um diese Zeitspanne möglichst kurz zu halten, entscheiden Sie so genau wie möglich, was Sie suchen.

### **Folgende Faktoren spielen dabei u. a. eine Rolle:**

- Lage der Wohnung
- Verkehrsanbindung
- Kindertagesstätten, Schulen, u. ä. in der Nähe
- Größe der Wohnung
- monatliche Kosten

### **Quellen für die Wohnungssuche**

Quellen für die Wohnungssuche sind Inserate in Zeitungen und im Internet. Immobilienseiten im Internet enthalten in der Regel mehrere Fotos einer Wohnung. So können Sie sich bereits im Vorfeld der Wohnungsbesichtigung ein Bild vom Mietobjekt machen.

### **Mietkosten**

Die Mietkosten setzen sich aus den Posten Grundmiete und Nebenkosten zusammen. Außerdem kann eine einmalige Kautionszahlung fällig werden.

### **Grundmiete (Nettokaltmiete)**

Grundsätzlich ist der Mietzins zunächst der zwischen den Parteien vereinbarte Mietzins im Sinne des § 535 Satz 2 BGB. Dieser ist daher von den Parteien frei aushandelbar. Spätere Mieterhöhungen sind jedoch an bestimmte rechtliche Voraussetzungen geknüpft. Diese sind im Bürgerlichen Gesetzbuch, §§ 556 ff, im Einzelnen bestimmt.

Der Vermieter kann zum Beispiel die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. (§ 558 BGB)

Allerdings gibt es Obergrenzen, so sollte die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um 20 Prozent übersteigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann sich aus einem Mietspiegel, einer Mietdatenbank, einem Gutachten oder einem Vergleich mit mindestens drei vergleichbaren Wohnungen ergeben (§ 558a BGB).

### **Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten)**

Aus der Grundmiete und den Nebenkosten ergibt sich die Bruttomiete. Die monatlichen Nebenkosten können unter Umständen die Nettomiete übersteigen.

#### **Diese können im Wesentlichen folgende Punkte umfassen:**

- Lasten des Grundstücks, Grundsteuer

- Kosten der Wasserversorgung
- Abwasserkosten
- Heizkosten
- Warmwasserkosten oder die Kosten des Betriebs von Einrichtungen, die Heizung und Warmwasser gemeinsam bereitstellen
- Aufzugskosten
- Müllabfuhr und Strassenreinigung
- Gebäudereinigung
- Gartenpflege
- Hausbeleuchtung sofern gemeinsame Nutzung besteht
- Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflicht
- Hauswartkosten
- Kabelkosten oder Gemeinschaftsantenne
- Wäschepflege (gemeinsam genutzte Geräte z.B.)
- Sonstige Betriebskosten

Ausführliche Informationen hierzu erhalten Sie in der [Verordnung über die Aufstellung](#) von Betriebskosten vom 25.11.2003.

Außerdem sollte darauf geachtet werden, wie hoch die Energiekosten für das Mietobjekt sind. Diese sind dem Energiepass für das Haus oder die Wohnung zu entnehmen.

### **Kautio n (vgl. § 550b BGB)**

Der Vermieter kann zu Beginn des Mietverhältnisses eine einmalige Geldsumme als Sicherheit erheben. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nach dem Auszug des Mieters keine Forderungen an diesen offen bleiben.

Die Höhe der Kautio n darf drei Nettokaltmieten nicht übersteigen. Sie kann in drei monatlichen Raten an den Vermieter gezahlt werden.

Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, die Kautio n zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz und getrennt von seinem übrigen Vermögen anzulegen. Andere Anlageformen sind zulässig, sofern sie zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden. Nach der Rückgabe der Wohnung ist der Vermieter verpflichtet die Kautio n mit den Zinserträgen zurückzahlen.

### **Kündigung und Befristung (vgl. §§ 573 ff. BGB)**

Wohnungen werden befristet oder unbefristet vermietet. Ist kein bestimmtes Vertragsende vereinbart, liegt ein unbefristetes Mietverhältnis vor. Dennoch kann auch das Mietverhältnis beiderseitig aufgrund der gesetzlich anerkannten Kündigungsgründe in angemessener Frist beendet werden.

Kündigungsfristen **für den Vermieter**, gestaffelt nach Dauer des Mietverhältnisses:

- bis zu fünf Jahre Mietdauer: drei Monate
- fünf bis acht Jahre Mietdauer: sechs Monate
- mehr als acht Jahre Mietdauer: neun Monate

**Der Mieter** kann den Vertrag jederzeit unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist beenden.

### **Befristeter Mietvertrag**

Bei befristeten Mietverträgen sind der Vertragsbeginn und das Vertragsende genau festgelegt. Hier können weder Mieter noch Vermieter den Vertrag vorzeitig aufkündigen. Der Vermieter darf kündigen, wenn Sie als Mieter gegen die Vertragsvereinbarungen verstoßen.

### **Versicherungsschutz für Mieter**

#### **Hausratversicherung**

Eine Hausratversicherung ersetzt Schäden an Haushaltsgegenständen welche durch Sturm, Feuer, Leitungswasserschäden, Explosion, aber auch durch Einbruch, Diebstahl oder Vandalismus entstehen. Versichert sind alle Haushaltsgegenstände wie Möbel, Teppiche, Kleidung, Geräte und Ähnliches. Ebenfalls versichert sind Bargeld und Wertpapiere, jedoch nur bis zu einer bestimmten Höchstgrenze. Genauer ist der jeweiligen Versicherungspolice zu entnehmen.

#### **Haftpflichtversicherung**

Eine Haftpflichtversicherung sollte jeder abschließen, um gegen von ihm verursachte Personen-, Sach- und Vermögensschäden versichert zu sein. Typische Schadensfälle im Bereich des Wohnens wären Rotweinflecken auf dem neuen Teppich Ihres Gastgebers oder sie zerbrechen eine Vase, während Sie die Blumen Ihrer Nachbarn gießen. Wer keine Haftpflichtversicherung hat, muss für den von ihm verursachte Schäden in unbegrenzter Höhe mit dem eigenen Einkommen und Vermögen aufkommen. Genauer ist der jeweiligen Versicherungspolice zu entnehmen.