

Was habe ich bei einer Wohnungsanmietung zu beachten – Inhalte des Mietvertrages



Einleitung:

Liebe Leserinnen und Leser,

Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung oder stehen unmittelbar vor Vertragsabschluss oder Umzug in eine eigene Wohnung?

In dieser Broschüre, die durch das Integrationsbüro des Landkreis Fulda erstellt wurde, werden Ihnen hilfreiche Informationen und Tipps über die Inhalte des Mietvertrages gegeben, damit Sie wissen, was Sie bei einer Wohnungsanmietung zu beachten und wie Sie sich innerhalb eines Mietverhältnisses zu verhalten haben. Auch Ihre Rechte und das, was Sie von Ihrem Vermieter/ Ihrer Vermieterin erwarten können, werden Ihnen in dieser Broschüre aufgezeigt.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg für den bevorstehenden Umzug!

Ihr Integrationsbüro

Landkreis Fulda

1 Was ist ein Mietvertrag

Ein Mietvertrag regelt die **Rechte** und **Pflichten** zwischen **Mietern** und **Vermietern** und wird vom Vermieter gestellt.

Bei Abschluss eines Mietvertrages sollte man daher genau die Inhalte prüfen und verstehen.

2 Inhalt des Mietvertrages

2.1 Angaben zu Mietern

Grundsätzlich sind alle Personen, die in die Wohnung einziehen werden, auch im Mietvertrag anzugeben. Mieter sind nur die Personen, die auch den Mietvertrag unterschrieben haben. Das heißt, sie unterliegen allen Rechten und Pflichten des Mietvertrages.

<p><u>Achtung</u>: Weitere Personen dürfen nur nach vorheriger, schriftlicher Genehmigung des Vermieters in die Wohnung ziehen.</p>

2.2 Beschreibung der Wohnung

Hier werden vor allem die Wohnungsgröße wie auch die Anzahl der Zimmer aufgeführt. Bitte überprüfen Sie diese Angaben auf Richtigkeit.

Wichtig ist auch zu überprüfen, ob alle im Vertrag genannten mitvermieteten Bestandteile, wie z.B. Einbauküche, Möbel etc. auch tatsächlich

vorhanden und mängelfrei sind. Fehlende Gegenstände sollten Sie im Vertrag streichen und Mängel im Mietvertrag benennen.

2.3 Miete, Heiz- und Nebenkosten/Strom

Miete:

Die Miete ist der Betrag, der monatlich an den Vermieter zu entrichten ist, um die Wohnung zu bewohnen. Die Miete muss bis spätestens zum 3. des jeweiligen Monats an den Vermieter überwiesen sein.

Sofern sie auf Leistungen nach dem SGB II (Kreisjobcenter Fulda) oder SGB XII (Sozialamt Stadt oder Landkreis Fulda) angewiesen sind, sollten sie sich vor Vertragsabschluss bei der für Sie zuständigen Behörde über die angemessene Kaltmiete informieren und mit der vollständig ausgefüllten Mietbescheinigung (Aufschlüsselung von Heiz- und Nebenkosten) vor Vertragsabschluss auch eine schriftliche Genehmigung einholen.

Heiz- und Nebenkosten:

Neben der Kaltmiete sind auch die Kosten für Heizung und Nebenkosten im Mietvertrag aufgeführt. In einigen Fällen können die Heizkosten auch separat an den Anbieter zu zahlen sein. In diesem Fall sollten Sie sich mit dem

Energieversorger Ihrer Wahl in Verbindung setzen und einen Vertrag abschließen.

Bei den Heiz- und Nebenkosten wird unterschieden zwischen **Vorauszahlung** und **Pauschalen**.

Bei einer **Vorauszahlung** handelt es sich um einen Betrag, der monatlich durch den Mieter an den Vermieter geleistet wird und mit der jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnung abgeglichen wird.

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung wird jährlich bis spätestens zum 31.12 des Folgejahres durch den Vermieter erstellt. Dabei werden die tatsächlich ermittelten Kosten den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt.

Bei einer Nachzahlung ist diese durch den Mieter zu begleichen, bei einem Guthaben wird dies vom Vermieter an den Mieter zurückgezahlt.

Man zahlt also nur die tatsächlich angefallenen Kosten.

Bei **Pauschalen** handelt es sich um einen durch den Vermieter festgelegten Betrag. Es erfolgt keine jährliche Abrechnung. Zu beachten ist dabei, dass die Pauschalen in einem angemessenen Rahmen liegen. Als Vergleich kann man den Spiegel für die Heiz- und Nebenkosten des Landes Hessen nehmen.

Bei Pauschalen kann es passieren, dass sich der tatsächliche Verbrauch verringert, aber nicht die Pauschalen, sodass man mehr zahlt als eigentlich tatsächlich verbraucht wurde.

Der umgekehrte Fall kann aber auch eintreten und zwar, dass Sie mehr verbrauchen, als Sie zahlen.

Im Bereich Heizkosten und Wasserverbrauch gelten bei Bezug von Grundsicherungsleistungen (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe etc.) gesonderte Angemessenheitskriterien. Setzen Sie sich dazu bitte mit dem Kommunalen Kreisjobcenter Fulda oder dem zuständigen Sozialamt in Verbindung.

Strom

Man unterscheidet zwischen **Haushaltsstrom**, **Allgemeinstrom** und **Heizstrom**.

Beim **Haushaltsstrom** handelt es sich um den Strom für den eigenen Haushalt, wie Fernseher, Kühlschrank etc.. Haushaltsstrom ist in der Regel direkt von jedem Mieter an den frei ausgewählten Stromanbieter zu entrichten, die Stromanmeldung wird **nicht** vom Vermieter durchgeführt. Beim Bezug von SGB II Leistungen sind die Kosten für den Haushaltsstrom in den Regelleistungen enthalten.

Bei den Stromkosten erfolgt ebenfalls eine jährliche Abrechnung durch den Stromanbieter.

Beim **Allgemeinstrom** handelt es sich um den Strom, der in den gemeinsam genutzten Räumen anfällt bspw. im Treppenhaus. Dieser ist in der Regel in den Nebenkosten enthalten.

Heizstrom:

In einigen Haushalten erfolgt die Erwärmung der Wohnung nicht durch Öl oder Gas, sondern bspw. über Nachtspeicheröfen oder Infrarotheizungen. Diese beziehen Ihre Wärmequellen aus dem Haushaltsstrom.

Um aufspalten zu können, wie hoch Ihr Heiz- bzw. Haushaltsstromverbrauch ist, sollten nach Möglichkeit durch den Vermieter separate Zähler eingebaut werden.

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass man auf seinen Heiz-, Strom- und Wasserverbrauch achten sollte, da man sonst mit einer hohen Nachzahlung zu rechnen hat. Deswegen achten Sie auf Ihr Heiz- und Lüftverhalten, wie auch auf den Stromverbrauch.

Bei Schwierigkeiten können Sie sich auch an die Energiesparberatung der Caritas Fulda wenden, von dort kann ein Energiesparcheck bei Ihnen durchgeführt werden.

2.4 Kaution

Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung für den Vermieter und wird zu Beginn des Mietverhältnisses beim Vermieter hinterlegt. Sie dient dazu, den Vermieter gegen Mietschäden wie z.B. vor Schäden an der Mietwohnung, nicht bezahlter Miete oder vor nicht bezahlten Nebenkosten, abzusichern. Sollte nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung in einem einwandfreien Zustand übergeben worden sein und keine Ansprüche, wie nicht bezahlte Nebenkosten, aus dem Mietverhältnis bestehen, wird die Kaution in einer angemessenen Frist in voller Höhe zuzüglich angefallener Zinsen an den Mieter ausgezahlt werden.

Bestehen bei Auszug und Übergabe der Wohnung Mietschäden wie bspw. in Form einer nichtbezahlten Miete, so kann der Vermieter den ausstehenden Anteil der Mietkaution zur Tilgung der bestehenden Mietrückstände einbehalten.

Die Mietkaution darf maximal drei Kaltmieten betragen, deren Art und Zahlungsweise sowie die Höhe müssen im Mietvertrag aufgeführt sein.

Einige Wohnungsbaugenossenschaften verlangen den Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Man hinterlegt also keine Mietsicherheitsleistung, sondern erwirbt einen Anteil an der Wohnungsbaugenossenschaft.

Bei Rückfragen dazu wenden Sie sich an Ihren Vermieter.

2.5 Dauer des Mietverhältnisses

In Mietverträgen können sowohl eine Befristung auf bestimmte Zeit oder eine Vereinbarung festgelegt werden, dass sowohl der Mieter als auch der Vermieter beidseitig auf eine Kündigung verzichten. Allerdings ist es bei Mietverträgen ohne zeitliche Befristung so, dass der Vermieter ohnehin nur dann ordentlich kündigen darf, wenn ein gesetzlicher Kündigungsgrund, wie z.B. Eigenbedarf vorliegt. Die Mieter hingegen können bei einem Vertrag ohne Kündigungsausschlussklausel generell immer mit einer Dreimonatsfrist kündigen.

2.6 Renovierung/Reparaturen (Schimmel)

Der Vermieter ist dazu verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Allerdings kann der Vermieter durch eine Vereinbarung im Mietvertrag die Kosten für Kleinreparaturen auf den Mieter teilweise übertragen. Diese Regelung beschränkt sich auf Schäden an Duschköpfen, den tropfenden Wasserhahn, Schäden an den Rollläden oder an Steckdosen, Lichtschalter, Fenster- und Türverschlüssen. Die Höhe der vom Mieter zu

tragenden Kosten dürfen in einem Jahr maximal 150 – 200 Euro für alle Kleinreparaturen zusammen betragen.

Sollten durch Sie verursachte Schäden innerhalb des Mietverhältnisses auftreten, können diese bei vorheriger Prüfung des Versicherungsunternehmens, nach Abschluss einer Haftpflichtversicherung, teilweise oder in voller Höhe übernommen werden.

Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung ist daher ratsam. Beratung können Sie sich dazu bei der Verbraucherzentrale Fulda einholen.

Schönheitsreparaturen/Ein-und Auszugsrenovierung

Nicht alle Klauseln zu Schönheitsreparaturen sind wirksam. Wer in eine unrenovierte Wohnung eingezogen ist, muss diese nicht vollständig renovieren. Verlangt werden kann nur, dass der Mieter die Abnutzungen beim Verlassen beseitigt. Wird bei einer nicht renovierten Wohnung im Mietvertrag allerdings eine vollständige Renovierung auf Kosten des Mieters verlangt, ist die gesamte Klausel ungültig.

Haben die Mieter aber einen finanziellen Gegenwert für die Renovierungsarbeiten erhalten, so ist es so zu werten als hätten die Mieter eine renovierte Wohnung übernommen. Wurde die Wohnung renoviert übergeben, hat der Mieter beim

Auszug die notwendigen Renovierungen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Mieter sollten durch die Wohnung gehen und sich nach Schäden und Mängeln umschaun und diese im Mietvertrag ergänzen.

Schimmel

Tritt Schimmel auf, ist der Vermieter für die Beseitigung von Schäden zuständig. Allerdings sind die Mieter zu mehrmaligen Stoßlüften verpflichtet, die Fenster sollten komplett für 5 bis 10 Minuten geöffnet werden, die Heizung sollte während des Lüftens runter gedreht werden. Die Häufigkeit des Lüftens ist von der Isolation der Fenster abhängig, so ist es bei gut isolierten Fenstern häufiger notwendig als bei älteren Holzfenstern. Der Vermieter muss Sie auf das notwendige Heiz- und Lüftverhalten sachgerecht hinweisen.

2.7 Hausordnung

Die Hausordnung gilt für alle Bewohner des Hauses und regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner. Sie dient mit ihren Rechten und Pflichten dazu, dass eine gewisse Ordnung im Haus existiert und alle Hausbewohner Rücksicht aufeinander nehmen. Unter anderem enthält sie,

die Ruhezeiten: die individuell in jedem Mietvertrag geregelt sind. In dieser Zeit sind alle elektrischen Geräte wie Musikanlagen und Fernsehergeräte auf Zimmerlautstärke einzustellen. Wird aus besonderem Anlass gefeiert, sind alle Mieter rechtzeitig zu informieren.

Reinigungsplan: Um für alle Mieter das Haus und das Grundstück in einem sauberen Zustand zu erhalten, stellt der Vermieter einen Reinigungsplan auf. Sofern kein Reinigungsdienst beauftragt wurde, haben sich alle Mietparteien an diesen Reinigungsplan zu halten. Darin können die Mieter dazu verpflichtet werden abwechselnd z.B. Flure, Treppen, den Hof, den Bürgersteig vor dem Haus und ähnliches zu reinigen bzw. von Schnee zu befreien.

Mülltrennung: Für die Mülltrennung gibt es in Deutschland strikte Vorgaben. Kommt Müll in die falsche Tonne, werden die Tonnen von der Müllabfuhr meist gar nicht mitgenommen oder die Tonnen landen auf dem Restmüll. Wenn dies passiert, steigen die Kosten für die Müllentsorgung an und werden auf die Mieter umgelegt.

Ausgeschlossen sind Batterien, Sperrmüll und Altglas. Batterien können in Elektrofachgeschäften abgegeben werden. Sperrmüll wird bis zu zweimal im Jahr oder nach vorheriger Anmeldung abgeholt, kann aber auch an die Wertstoffhöfe gebracht werden. Altglas gehört in die Altglas- Container, hier wird nach Farben sortiert und die Deckel vorher entfernt. Die Container stehen in fast jeder Ortschaft oder an zentralen Punkten zur Benutzung bereit.

Gemeinschaftsräume: Hierunter fallen Teile des Grundstücks, die alle Mieter benutzen dürfen. Dazu zählen unter anderem die Waschküche, der Dachboden, der Garten sowie das Treppenhaus, der Hausflur und der Aufzug. Die Hausordnung regelt beispielsweise, ob Kinderwagen oder Fahrrad im Hausflur abgestellt werden dürfen. Schuhe, Müllsäcke und Getränkekisten haben im Treppenhaus und im Flur allerdings nichts zu suchen. Zusätzlich kann es für die Benutzung des Gartens, der Waschküche und des Dachbodens festgelegte Nutzungspläne geben, an die sich die Mieter zu halten haben.

3 Allgemeine Hinweise

Werden angemietete Wohnungen oder Häuser verkauft, bleiben für die Mieter die Mietverträge, die mit dem vorherigen Vermieter geschlossen wurden gültig.

Ist ein Aufzug vorhanden, werden die Kosten für die Wartung und Instandsetzung auf alle Mietparteien umgelegt, dies gilt auch für die Parteien, die im Erdgeschoss wohnen und diesen nicht nutzen. Wird ein Kabelanschluss zur Verfügung gestellt, müssen auch diese Kosten von den Mietern mitgetragen werden; auch dies gilt unabhängig von der Nutzung.

Bevor sie daher einen Mietvertrag abschließen, sollten alle offenen Fragen geklärt werden. Bei Problemen können Sie sich an entsprechende Vereine, Verbände, Organisationen oder Anwälte wenden, die sich auf Mietrecht spezialisiert haben.

Angebote der Kooperationspartner:

„Kaufhaus mit Herz“ Sozialkaufhaus der AWO


Am Aschenbergplatz 14-16
36039 Fulda

Öffnungszeiten:

Montag – Freitag	10:00 – 13:00 Uhr 15:00 – 18:00 Uhr
------------------	--

Caritasverband für die Regionen Fulda und Geisa e.V.

Energiesparcheck

Wilhelmstraße 8 und 10
36037 Fulda
 0661 – 2428 366

Grümel Möbelmarkt und Elektrogeräte recycling

Steubenallee 6
36041 Fulda

Öffnungszeiten:

Montag – Freitag	09:00 – 12:30 Uhr 13:30 – 17:00 Uhr
------------------	--

Impressum:

Herausgeber:

Landkreis Fulda

Integrationsbüro

Heinrich-von-Bibra-Platz 5 – 9

36037 Fulda

E-Mail: Integrationsbuero@Landkreis-Fulda.de

Redaktion:

Elena Tritschler, Arkan Yilmaz

Layout:

Elena Tritschler

Druck:

Landkreis Fulda

Wörthstraße 15

36037 Fulda