



**Mieterverein**

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

# Ratgeber Anmietung

Wer eine neue Wohnung gefunden hat, preist sich meistens glücklich. Denn je nachdem, was man gesucht hat, war es vielleicht gar nicht so einfach (Tipps zur Suche im Ratgeber „Wohnungssuche“). Allerdings kann man auch bei der Anmietung einer Wohnung Fehler machen, die unangenehme Folgen haben können. Darauf müssen Sie achten:

## Miethöhe

Wohnungsempfänger in einigen „Marktsegmenten“ reizen nicht nur Makler, die Marktlage zu ihrem Vorteil auszunutzen. Auch Vermieter langen gerade bei Neuvermietungen manchmal kräftig zu. Denn hier greifen die Beschränkungen für Mieterhöhungen (siehe Ratgeber „Mieterhöhung“) nicht. Nur wenn die Miete mehr als 20 Prozent über dem örtlichen Niveau liegt und vor Ort ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen besteht, gilt dies als Mietpreisüberhöhung (Ordnungswidrigkeit), liegt sie um mehr als 50 Prozent darüber, ist dies Wucher (Straftat). Zu Zeiten der allgemeinen Wohnungsnot konnte man in solchen Fällen den Mietvertrag unterschreiben und später die Miete bis zu jener 20-Prozent-Grenze kürzen. Sie lag dann aber immer noch ein Fünftel über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Heute ist das in den meisten Städten viel schwieriger geworden. Die Gerichte gehen nämlich nicht mehr ohne weiteres davon aus, dass die Marktlage angespannt ist. Man muss deshalb schon Einiges vortragen, warum der Vermieter im eigenen konkreten Fall eine persönliche Notlage ausgenutzt hat, um sich eine unangemessen hohe Miete versprechen zu lassen. Es ist deshalb ratsam, sich vorher über die angemessene Miethöhe zu informieren - zum Beispiel durch einen Blick in den Mietspiegel!

Inzwischen besteht für die Landesregierungen durch die sogenannte Mietpreisbremse zwar die Möglichkeit, bestimmte Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses (bis auf einige Ausnahmen) die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent übersteigen darf. In unserem Vereinsgebiet gilt der Wohnungsmarkt allerdings nicht als angespannt, so dass diese Regelung hier nicht zur Anwendung kommt.

## Wohnungsmängel

Vor Abschluss eines Mietvertrages sollte man sich die Wohnung auch gründlich auf Mängel hin ansehen. Wegen Mängeln, die schon beim Einzug vorlagen, kann man später nicht mehr die Miete mindern, eventuell erlischt sogar der Beseitigungsanspruch (siehe Ratgeber „Wohnungsmängel“). Spätestens beim Einzug sollte man sie in einem Wohnungsübergabeprotokoll festhalten, wie es im Ratgeber „Umzug“

abgedruckt ist. Noch besser ist, im Mietvertrag festzuhalten, was wegen der Mängel geschehen soll. Gibt es nur mündliche Absprachen, braucht man Zeugen!

## Schnüffelei

Mit allerlei Tricks versuchen Vermieter auch herauszubekommen, ob die BewerberInnen solide Mieter sind. Die Einholung einer Schufa-Auskunft über ihre Kreditwürdigkeit ist ihnen seit 1987 verboten. Deshalb verlangen manche heute die Vorlage einer Selbstauskunft von Wohnungssuchenden. Andere wollen eine Art Führungszeugnis vom bisherigen Vermieter sehen. Und wieder andere legen umfangreiche Fragebögen vor. Für alles gilt: Es ist eine Schweinerei, aber wenn Sie die Wohnung haben wollen, müssen Sie wohl oder übel mitspielen. Fragen im Fragebogen, die nicht direkt das Mietverhältnis betreffen (z.B. Mitgliedschaft im Mieterverein, Konfession etc.), brauchen Sie allerdings nicht wahrheitsgemäß zu beantworten.

## Mietvertrag

Wichtig ist auch, welche Art Mietvertrag Ihnen angeboten wird. Es gibt unbefristete und befristete, die zu einem vorher vereinbarten Zeitpunkt automatisch enden, ohne gekündigt werden zu müssen! Informieren Sie sich sicherheitshalber - zum Beispiel mit Hilfe unserer Ratgeber „Kündigung durch Vermieter“ und „Zeitmietverträge“. Sollte Ihnen ein wirksam befristeter Mietvertrag angeboten werden, sollten Sie sich darüber im Klaren sein, dass Sie nach Ablauf des Vertrages mit fast hundertprozentiger Wahrscheinlichkeit ausziehen müssen - und umgekehrt selbst den Vertrag auch nicht vorher beenden können!

Weniger wichtig, obwohl man immer wieder davon liest, ist die Frage der zahlreichen ungültigen Klauseln, die in vielen Formularmietverträgen enthalten sind. Hier hat der Gesetzgeber für klare Verhältnisse gesorgt: Klauseln, die Mieter unangemessen benachteiligen, sind nach dem Gesetz null und nichtig. An ihre Stelle treten die gesetzlichen Regelungen, die für Mieter meist sehr günstig sind (siehe Ratgeber „Mietvertragsklauseln“). Es gilt also keineswegs alles, was im Mietvertrag steht. Trotzdem sollte man ihn genau lesen - und im Zweifelsfalle nachfragen!

Dies gilt aber nur für fertig vorformulierte (gedruckte) Klauseln. Alles, was handschriftlich im Vertrag eingetragen wurde, gilt meist als individuelle Vereinbarung. Hier geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Mieter diese Eintragungen auf jeden Fall gelesen und sich damit einverstanden erklärt haben. Achten Sie also vor dem Unterschreiben auf solche Eintragungen; später ist es sehr schwierig, aus solchen vertraglichen Regelungen wieder herauszukommen - seien sie

auch noch so ungerecht (näheres enthält der Ratgeber „Mietvertragsklauseln“). In jedem Fall sollten Sie solche Klauseln in der Rechtsberatung prüfen lassen, bevor Sie ihnen Folge leisten. Manchmal stellt sich dann nämlich heraus, dass der Vermieter die gleiche Klausel mehrfach verwendet hat - dann wäre es wiederum eine „Formularklausel“ – auch wenn sie handschriftlich ist.

## Kautio

Viele Vermieter verlangen eine Sicherheitsleistung für ihre Wohnung und die festen Installationen, die sogenannte Kautio. Sie darf maximal drei Monatsmieten betragen, und zwar netto-kalt. Die Kautio muß von den Vermieter während der gesamten Mietzeit festverzinslich angelegt werden - und zwar getrennt von seinem sonstigen Vermögen. Stellt sich bei Ende des Mietverhältnisses heraus, dass der Mieter Schäden an der Wohnung verursacht hat, kann deren Reparatur aus der Kautio bezahlt werden. Ist das nicht der Fall, muss sie verzinst zurückgezahlt werden. Näheres siehe Ratgeber „Kautio“.

## Abstand:

Nicht alle Vermieter suchen neue Mieter selbst. Manche lassen dies auch von den bisherigen Bewohnerinnen erledigen. Dann haben Sie es bei der Besichtigung nicht mit dem Vermieter, sondern mit Ihrem Vormieter zu tun. Die verlangen zuweilen Abstandszahlungen für Sachen, die sie in der Wohnung lassen wollen (Teppichboden, Einbauküche etc.). In Zeiten der Wohnungsnot bereichern sich hier leider auch Mietern zuweilen schamlos: Oft sind die Gegenstände nicht einmal ein Zehntel dessen wert, was für sie verlangt wird.

Auch hier gilt: Wer die Wohnung haben will, muss erstmal mitspielen, auch wenn solche Forderungen sittenwidrig sein können. Zahlen Sie aber niemals ohne detaillierten Kaufvertrag und keinesfalls ohne Quittung! Anschließend sollten Sie die Rechtsberatung aufsuchen. Gelingt nämlich tatsächlich der Nachweis der Sittenwidrigkeit, gibt es eine Chance, das Geld zurück zu bekommen.

Generell gilt: Die Höhe der Zahlungen muss in einem angemessenen Verhältnis zu den übernommenen Gegenständen oder Einrichtungen stehen. Abstandszahlungen für das bloße Freimachen der Wohnung sind generell unzulässig.

## Schmiergeld

Immer häufiger werden bei der Wohnungsvergabe regelrechte Bestechungsgelder verlangt, und zwar von Makler, Vermieter und sogar Vormieter. Da es sich dabei logischerweise um Zahlungen ohne Zeugen und Quittung handelt, ist es nicht leicht, diese Menschen zu überführen. Informieren Sie den Mieterverein auf jeden Fall vorher. Unter Umständen kann man die Geldübergabe so arrangieren, dass es doch Zeugen gibt. Haben Sie sich erst mal darauf eingelassen, machen (theoretisch) auch Sie sich strafbar.

## Anmache

In den Medien liest man auch immer wieder davon, dass (männliche) Vermieter (weibliche) Wohnungssuchende sexuell belästigen. Da es dafür natürlich nie Zeugen gibt, kann man nur eines raten: Die Wohnung nicht nehmen, sei sie auch noch so schön und preiswert! Vermieter, die schon bei der Besichtigung so anfangen, machen auch so weiter.

### Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

**Büro Bochum:**  
Brückstraße 58  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/961140  
Info-Ansage:

**Öffnungszeiten:**  
mo - do 9 - 18 Uhr  
fr 9 - 12 Uhr

0234 / 9611414

**Büro Hattingen:**  
Bahnhofstraße 37  
45525 Hattingen  
Tel.: 02324/52524  
Internet: www.mieterverein-bochum.de

**Öffnungszeiten:**  
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

*Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...*

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.