



RATGEBER

Anmieten einer Wohnung

Stand: 03 / 2007

Wer eine neue Wohnung finden muss, stellt oft mit Erstaunen fest, was da alles verlangt wird und was neben der eigentlichen Miete gezahlt werden soll. So werden "Zeugnisse" von alten Vermietern verlangt, umfangreiche Fragebögen vorgelegt oder sogar Besichtigungen der bisherigen Wohnung gemacht.

Ohne Kautions ist kaum noch eine Wohnung zu finden, Provision und Abstand kommen oft noch hinzu. Dabei geht es dann um so beträchtliche Summen, dass dieser "Markt" auch für Betrüger interessant geworden ist. Deshalb ist es für Wohnungssuchende wichtig zu wissen, was rechtens ist und was nicht, denn oft geht es um viel Geld.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Selbstauskunft per Fragebogen

Vermieter verwenden zunehmend Fragebögen, mit denen sie den künftigen Mieter "durchleuchten". Zulässig ist dieses Verfahren nur, sofern die Beantwortung der aufgeführten Fragen für den Vermieter von maßgeblichem Interesse ist. Im Einzelnen ist hier vieles umstritten. Auf jeden Fall sind Fragen nach dem Einkommen und der Anzahl der einziehenden Personen korrekt zu beantworten. Anderenfalls könnte der Vermieter den Mietvertrag anfechten und damit von Anfang an ungültig machen. Unterschiedlich beurteilen Gerichte das Recht zur Anfechtung, wenn nach dem Arbeitgeber gefragt wird, oder danach, ob man bereits beim jeweiligen Vermieter Mieter war. Irrelevant sind Fragen nach Vorstrafen, der Mitgliedschaft im Mieterverein sowie der weiteren Familienplanung. Unrichtige Antworten hierauf berechtigen den Vermieter nicht zur Anfechtung oder Kündigung des Mietvertrages.

Ansprüche des Maklers

Ein Makler kann eine Provision (auch Vermittlungsgebühr oder Courtage genannt) nur dann beanspruchen, wenn aufgrund seiner Tätigkeit tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt. Hieraus ergibt sich auch, dass ein Makler nie Festbeträge oder Vorschüsse fordern darf. Eine Maklertätigkeit liegt vor, wenn er entweder die Wohnung nachweist (es reicht also, wenn er die Adresse benennt), oder er die Wohnung z.B. durch Besichtigung oder Vertragsverhandlungen vermittelt.

Weitere Voraussetzung für den Anspruch des Maklers auf eine Provision ist, dass schon vor Nachweis oder Vermittlung der Wohnung Klarheit unter den Beteiligten darüber herrscht, dass der Mieter bzw. die Mieterin die Provision zahlt (etwa durch einen Hinweis des Maklers auf eine Provision in seiner Annonce). Die Kostenübernahme durch die Mieter ist also keineswegs selbstverständlich, denn beauftragt wird der Makler in der Regel zunächst vom Vermieter.

Neben der Provision dürfen keine zusätzlichen Zahlungen etwa für Schreibgebühren oder andere Auslagen verlangt werden. Der Anspruch auf die Provision ist ferner nur dann gegeben, wenn der Makler nicht zugleich auf Vermieterseite - sei es als Eigentümer oder als Verwalter - in Erscheinung tritt. Bei Eigentumswohnungen ist umstritten, ob der Verwalter der Eigentümergemeinschaft eine Provision nehmen darf, wenn er nicht das Mietverhältnis verwaltet.

Auch eine enge wirtschaftliche Verflechtung mit dem Vermieter steht einer Provisionsforderung entgegen. Unzulässig ist eine Provision grundsätzlich, wenn öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) vermittelt werden.

Wenn der Makler schon vor Einigung über die Provision die anzumietende Wohnung preisgibt, ist man nicht zur Zahlung verpflichtet. Sofern hierdurch ein späterer Mietvertragsabschluss nicht gefährdet wird (etwa weil Makler und Vermieter zusammenarbeiten), kann man dann einer Provisionsforderung ausdrücklich widersprechen und die weitere Hilfe des Maklers ablehnen.

Die Höhe der Provision

Die Provision darf gemäß § 3 Absatz 2 Wohnungsvermittlungsgesetz zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Monatsmiete bleiben Betriebs- und Heizkosten, über die gesondert abzurechnen ist, unberücksichtigt.

Rückforderung unzulässiger Beträge

Ist die Provision zu hoch bemessen oder besteht eine personelle Verflechtung mit der Vermieterseite, so kann ein Anspruch auf Rückerstattung vorliegen. Wichtig ist es deshalb, Zahlungen nur gegen Quittung oder unter Zeugen vorzunehmen. Mögliche Rückzahlungsansprüche verjähren in drei Jahren von der Zahlung an gerechnet.

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56!

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



Die Kautions (Mietsicherheit)

Der Vermieter selbst darf eine Kautions oder Mietsicherheit verlangen, auch bei Sozialwohnungen. Gemäß § 551 Abs.1 BGB darf diese das Dreifache der Monatsmiete ohne die Beträge für Betriebs- und Heizkosten nicht übersteigen. Auch wenn es üblich geworden ist, die Kautions in einem Betrag zu zahlen, kann der Mieter gemäß 551 Abs.2 BGB die Zahlung in drei Raten beginnend mit dem Mietbeginn verlangen. Die Regelungen des § 551 BGB können nicht durch den Mietvertrag zum Nachteil des Mieters abgeändert werden.

Die Kautions muss der Vermieter getrennt von seinem Vermögen anlegen. Die beste Lösung für die Mieterseite ist es, wenn auf Namen des Mieters ein Spargbuch angelegt und dieses an den Vermieter verpfändet wird. Bei dieser Variante geht auch die Zinsabschlagsteuer nicht verloren. Banken und Sparkassen halten kostenlose Vordrucke bereit. Will der Vermieter die Kautions selbst anlegen, so kann man vom Vermieter den Nachweis darüber verlangen, dass er das Geld tatsächlich getrennt von seinem Vermögen angelegt hat.

Unsere Empfehlung, falls Sie sich umfassend informieren wollen:

Das Mieterlexikon

das Standardwerk des Deutschen Mieterbundes (DMB) zu allen wichtigen Mietproblemen über 700 Seiten, Nachschlagewerk für Fachleute und Laien - leichte Handhabung durch alphabetisch geordnete Stichworte (ca.500) - aktualisierte Neuauflage, für 13,00 € bei uns oder in jeder Buchhandlung erhältlich.
(ISBN: 978 - 3- 933091 – 96 – 3)

Seit 1983 besteht für Vermieter ferner die Verpflichtung, die Kautions zu den marktüblichen Zinsen zu verzinsen. Findet sich in Verträgen, die vor 1983 abgeschlossen wurden, keine Regelung zur Verzinsung oder ein Ausschluss der Verzinsung durch eine Formalklausel, so sind auch in diesen Fällen Vermieter verpflichtet, die Kautions zu verzinsen.

Abstandszahlungen

Nicht selten wollen auch die Vormieter "Geld sehen", bevor sie die Wohnung räumen. In der Regel handelt es sich bei den Abstandsvereinbarungen um Kaufverträge. Dabei ist manchmal die Unsitte zu beobachten, dass für alten Trödel, abgenutzte Einbauten und schäbige Teppiche ein hoher Preis verlangt wird. Im Wohnungsvermittlungsgesetz ist dieser Unsitte ein Riegel vorgeschoben worden: Sofern Preis und Gegenwert in einem auf-

fälligen Missverhältnis zueinander stehen (wenn der Zeitwert um mehr als 50 % überschritten wird), kann der oberhalb dieser Grenze liegende Betrag gemäß § 4a Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz zurückverlangt werden. Zum Nachweis ist es deshalb wichtig, detailliert festzuhalten und sich quittieren zu lassen, wofür wieviel gezahlt wurde.

Schließlich ist Vorsicht geboten, wenn Einbauten oder z.B. Teppichböden der Vormieter übernommen werden. Stellt sich nämlich heraus, dass der Teppich auf dem Parkettboden verklebt ist, so kann dies bei Auszug sehr teuer werden, da man nicht nur die Rechte hieran erworben hat, sondern z.B. auch die Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Vorsicht geboten - Betrüger am Werk

Es sollte nie Geld für Provisionen, Kautions, Abstand etc. gezahlt werden, ohne dass zuvor die Wohnung besichtigt und der Mietvertrag geschlossen wurde. Bei Zahlungen sollte auf der Quittung vermerkt sein, wer an wen und wofür (!) eine Zahlung geleistet hat.

Ist die besichtigte Wohnung möbliert, d.h. noch bewohnt, so sollte man misstrauisch sein, wenn die Mieter dieser Wohnung nicht anwesend sind. Es könnte ein Zeichen dafür sein, dass die Wohnung gar nicht zur Vermietung zur Verfügung steht, sondern auf eiligem Weg versucht wird, die schnelle Mark zu machen. Bestehen Zweifel daran, dass es sich um den Eigentümer handelt, so kann man beim zuständigen Grundbuchamt erfragen, ob die betreffende Person im Grundbuch eingetragen ist. Damit Betrüger ihre jeweilige Masche nicht beliebig wiederholen können, sollten Wohnungssuchende, die den Verdacht haben, dass etwas nicht mit rechten Dingen zugeht, uns informieren oder dem zuständigen Ordnungsamt eine Anzeige machen. Bevor nicht der vom Vermieter gegengezeichnete Vertrag vorgelegt wird, ist eine Vermittlungsgebühr nicht fällig. Nur ein unseriöser Makler verlangt schon vorher seine Provision.

und der Mietvertrag selbst .. ?

.. wirft auch viele Fragen auf. Wichtiger als das "Kleingedruckte", das meist nicht verhandelbar ist, sind die Wohnfläche, die Kaltmiete und eine realistische Vorauszahlung für Betriebs- und Heizkosten. Wenn die Wohnung abgewohnt ist, empfiehlt sich die Aufnahme einer Regelung, dass man die Wohnung unrenoviert zurückgeben kann. Nach den meisten gebräuchlichen und zulässigen Klauseln ist man auch bei Anmietung einer nicht renovierten Wohnung oft zur Endrenovierung verpflichtet.

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4; 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de