

# anmietung einer wohnung

## info 14

**Umsicht bei der Anmietung einer Wohnung kann am Ende des Mietverhältnisses viele Kosten sparen. Dieses gilt sowohl für die Phase der Wohnungssuche (s. Info 22) als auch bei dem Ausfüllen bzw. Aushandeln der Vertragsbedingungen und für das Verhalten bei der Wohnungsübergabe. Hierzu einige Tipps, die Geld und Nerven sparen.**



# anmietung ein

## **VERHANDLUNGSPPOSITION**

Meist bleibt Mieterinnen und Mietern bei Anmietung der Wohnung wenig Verhandlungsspielraum, da das geringe Hamburger Wohnungsmarktangebot die Machtposition des Vermieters einseitig begünstigt. Dennoch kann im Einzelfall die Möglichkeit bestehen, zum Beispiel mit Blick auf die eigene längere Kündigungsfrist (siehe Info 17) einen späteren Mietbeginn für die neue Wohnung zu vereinbaren, als ursprünglich in der Wohnungsannonce vorgesehen. Eine Nachfrage hierzu schadet nicht. Schwieriger ist es in der Regel, wenn man hinsichtlich einzelner Mietvertragsklauseln verhandeln möchte.

Bei der Unterzeichnung des Mietvertrages sollte insbesondere auf Klauseln geachtet werden, die eine bestimmte Laufzeit des Mietvertrages vorsehen oder den Ausschluss der Kündigung für einen bestimmten Zeitraum, sowie auf Klauseln, die sehr detailliert Kostentragungspflichten vorsehen mit Blick auf die auszuführenden Schönheitsreparaturen. Diese Klauseln können für die Mieter sehr teuer werden. Lassen Sie sich bei der Mietvertragsunterzeichnung Zeit, um die Klauseln genau durchzulesen und Nachfragen zu stellen. Sie werden in diesen Fällen schnell merken, ob Verhandlungsbereitschaft besteht, einzelne Klauseln zu modifizieren oder zu streichen.

## **NACH MÖGLICHKEIT IN RUHE PRÜFEN**

Sofern die Möglichkeit besteht, den Mietvertrag mit nach Hause zu nehmen oder zugeschickt zu bekommen, sollte man diesen vom Mieterverein rechtlich überprüfen lassen, sofern sich ungewöhnliche Klauseln hierin finden. Einen Überblick über kritische Klauseln gibt auch unser Info 09. Über die Frage, wann ein Makler zu bezahlen ist, wie viel Geld er kosten kann, welche Auskünfte der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages verlangen kann, gibt unser Info 22 Aufschluss.

## **VORVERTRAG / ZUSAGE**

Erst bei einer definitiven Zusage, die Sie rechtsverbindlich einfordern könnten, ist es ratsam, das eigene Mietverhältnis zu kündigen (siehe auch Info 17). Wer vom Makler das telefonische Okay für die Anmietung einer Wohnung erhält, riskiert am Ende ohne Wohnung dazustehen, wenn dieses zur Kündigung der eigenen Wohnung führt und der Makler sich hinterher nicht mehr an seine Zusage erinnern mag. Deshalb sollte die konkrete Mietvertragsunterzeichnung abgewartet werden. Ausreichend ist es auch, wenn ein sog. Mietvorvertrag abgeschlossen wird, sofern in dem Mietvorvertrag die essenziellen Regelungen wie die Miethöhe und das Mietobjekt konkret bezeichnet wurden. Achten Sie hierbei darauf, dass der Vorvertrag nicht nur

für Sie, sondern auch für den Vermieter verbindlich ist. Mietvorverträge werden in der Regel nur dann gemacht, wenn der genaue Mietbeginn noch nicht feststeht, da die Wohnung z.B. noch nicht geräumt wurde. In einem Vorvertrag sollte jedoch angegeben werden, wann der Vertrag spätestens beginnen soll, damit man die Möglichkeit erhält, den Vermieter zum definitiven Mietvertragschluss bewegen zu können.

**Achtung: Einige Vermieter oder Makler drängen zur schnellen Unterzeichnung von Vorverträgen und behaupten mündlich, diese seien nicht verbindlich. Solche Verträge sind aber meist sehr wohl verbindlich und können teuer werden, wenn man sie voreilig unterschreibt!**

## **KAUTION**

Die Kautionsdarf das Dreifache der Monatsmiete ohne Nebenkostenvorauszahlung nicht übersteigen. Auch wenn es üblich ist, die Kautionsdarf in einem Betrag zu zahlen, kann der Mieter die Zahlung in drei Raten verlangen. Die Kautionsdarf muss der Vermieter getrennt von seinem Vermögen anlegen. Die beste Lösung für die Mieterseite ist es, wenn auf den Namen der Mieter ein Sparbuch angelegt und dieses an den Vermieter verpfändet wird. Will der Vermieter die Kautionsdarf selbst anlegen, so kann man vom Vermieter den Nach-

weis darüber verlangen, dass er das Geld tatsächlich getrennt von seinem Vermögen angelegt hat.

Seit 1983 besteht für Vermieter ferner die Verpflichtung, die Kautionsdarf 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 Formulklausel, so sind auch in diesen Fällen Vermieter verpflichtet, die Kautionsdarf zu verzinsen. Mitgliedern bietet **MHM** an, die Kautionszinsen mittels eines Computerprogramms kostenlos zu berechnen. Dafür benötigen wir Angaben über Mietbeginn, Mietende sowie die Höhe der Kautionsdarf.

## **ABSTANDSZAHLUNG**

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, Einbauten und schäbige Teppiche ein hoher Preis verlangt wird. In § 4a des Wohnungsvermittlungsgesetzes ist geregelt, dass, sofern Preis und Gegenwert in einem auffälligen Missverhältnis zueinander stehen (also wenn der Zeitwert um mehr als 50 Prozent überschritten wird), das Geld zurückverlangt werden kann. Zum Nachweis ist es deshalb wichtig, detailliert festzuhalten

und sich quittieren zu lassen, wofür wie viel gezahlt wurde.

Schließlich ist Vorsicht geboten, wenn Einbauten oder z.B. ein Teppich der Vormieterin übernommen werden. Stellt sich nämlich heraus, dass der Teppich auf dem Parkettboden verklebt ist oder hinter der Vertäfelung der Putz von der Wand fällt, so kann dies bei Auszug sehr teuer werden. Denn Mieter übernehmen meist auch die Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

### **WOHNUNGSÜBERGABE**

Unübersichtliche Wohnungsübergabeprotokolle sollten grundsätzlich nicht unterschrieben werden. Es gibt keine Pflicht, ein Wohnungsübergabeprotokoll zu unterschreiben. Der Vermieter kann im Gegenzug die Schlüsselübergabe nicht verweigern, weil man nicht bereit ist, ein unübersichtliches oder nachteiliges Wohnungsübergabeprotokoll gegenzuzeichnen.

Bei derartigen Protokollen sollte insbesondere darauf geachtet werden, ob Sie Einbauten des Vormieters übernehmen, von denen Sie nicht wissen, ob Sie diese rückstandsfrei entfernen können. Auch sollten Sie keine

Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernehmen, sofern Sie hiermit nicht einverstanden sind. Nehmen Sie nach Möglichkeit Zeugen mit zur Übernahme (Personen, die ebenfalls im Mietvertrag stehen, sind Partei und somit als Zeugen nicht geeignet), damit Sie ggf. mündlich getroffene Zusagen beweisen können.

In manchen Fällen kann ein Übergabeprotokoll aber auch im Interesse der Mieter sein: Wenn Sie Mängel bei der Wohnungsübergabe entdecken wie zum Beispiel feuchte Wände etc., drängen Sie darauf, dass diese Mängel in dem Übergabeprotokoll erwähnt werden und der Vermieter oder Verwalter eine Zusage trifft, dass die Mängel (am besten schon mit einer Frist) behoben werden. Sofern die Mängel lediglich aufgenommen werden, sollten Sie umgehend ein Schreiben an Ihren Vermieter richten, welches auf die Wohnungsübergabe Bezug nimmt und den Vermieter bzw. den Verwalter auffordert die Mängel zu beheben, da Sie anderenfalls riskieren, die Mängel als vertragsgerecht zu akzeptieren.

**So 01/09**