

Tipps für künftige Mieter Teil #3 – Der Mietvertrag, Anlagen zum Mietvertrag und die Mietkonditionen

ihre-immobilien-experten.de/vermarktung/vermietung/tipps-fur-kuenftige-mieter-teil-3-mietvertrag-anlagen-mietvertrag-und-mietkonditionen/

Als künftigen Mieter stehen Sie einigen Herausforderungen gegenüber, welche sich nicht nur aus der persönlichen Veränderung und der Veränderung des Umfeldes ergeben. Im Artikel 1 dieser Artikelreihe konnten Sie nützliche Hinweise zur Auswahl des neuen Wohn-Standortes, zur Infrastruktur und zur künftigen Nachbarschaft aufgreifen. Im letzten Artikel stand die Prüfung der eigenen Anforderungen an das Gebäude, den Wohnraum, die Räumlichkeiten und die Ausstattung im Vordergrund.

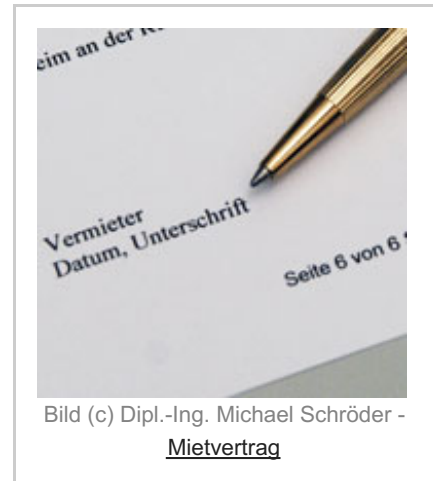
Haben sich Ihre Erwartungen an Wohnung, Haus und Umfeld erfüllt, oder zumindest weitestgehend erfüllt, dann steht der konkrete Mietvertragsabschluss an. Oftmals ist eine schnelle Entscheidung von Nöten, denn guter Wohnraum ist gefragt und die "Mieterkonkurrenz" läßt nicht lange auf sich warten. Trotzdem ist Vernunft angesagt und so ist es immer sinnvoll, nachdem Sie sich gedanklich nach dem Vor-Ort Termin für ein Objekt entschieden haben, noch einmal eine "Nacht darüber zu schlafen". Soviel Zeit sollte Ihnen auch der Vermieter zur endgültigen Entscheidungsfindung geben und Ihnen die Wohnung zumindest für einen Tag "reservieren". Sprechen Sie in dieser Zeit nochmal die Wohnung bei Eltern, Freunden oder Verwandten an, diskutieren Sie über Vor- und Nachteile. Oftmals ergeben sich hieraus neue wichtige Erkenntnisse, die schon oft dazu führten, von einer Vermietung abzusehen.

Hat sich Ihre Entscheidung auch "über Nacht" nicht verändert, wird schon bald der Mietvertragsabschluss stattfinden. Dabei gilt folgende Regel: Ganz egal, ob ein Immobilienmakler oder Vermieter, oder beide, mit Ihnen den Termin wahrnehmen: nehmen Sie eine zweite Person mit zum Termin, welcher Sie vertrauen und welche mit wachen Augen und gesundem Menschenverstand den Mietvertragsabschluss mitverfolgt.

In der Regel werden folgende Mietvertragsdokumente 2-fach, jeweils für Mieter und Vermieter, unterschrieben:

1. der Wohnraum-Mietvertrag
2. eine Anlage zum Mietvertrag – die Betriebskosten VO (oftmals auch im Mietvertrag selber beinhaltet)
3. ein Wohnraum-Übergabeprotokoll für Einzug und Auszug
4. die Hausordnung

Grundsätzliches:



Es gibt Standard Mietverträge und individuell vom Vermieter oder seinem Berater erstellte Mietvertragsunterlagen. Beides ist in Ordnung, wenn die Inhalte stimmen. Bei einem Standard Mietvertrag ist auch darauf zu achten, daß dieser möglichst aktuell ist und nicht zu alt, um aktuelle Gesetzgebungen berücksichtigt zu wissen. Dann ist auf die individuellen Vereinbarungen besonders Augenmerk zu legen, denn hier werden Vereinbarungen getroffen, welchen nicht Standard sind und somit ggf. auch rechtlich bedenklich sein können. Bei einem individuellen Mietvertrag ist es um so mehr notwendig, sich den Vertrag in Ruhe und vollständig durchzulesen und ggf. einen Standard-Mietvertrag zu Händen zu haben, um die Inhalte zumindest weitestgehend zu vergleichen. Lassen Sie sich durch Vermieter oder Immobilienmakler nicht zu vorschnellen Unterschriften verleiten.

Achten Sie als Mieter auch besonders auf Pflichten, die Ihnen durch den Mietvertrag auferlegt werden, wie z.B. Gartenpflege, Kellerinstandhaltung oder Ähnliches, was Ihnen als Mieter schnell bei unterschiedlicher Auslegung und nicht fest fixiertem Umfang zur Last wird und gelegt werden kann, wenn Sie dem nicht nachkommen. Wichtig ist immer, klare Grenzen zu vereinbaren, wie z.B. Gartenpflege des Kleingartens im vorderen Grundstücksbereiches (Unkraut jäthen, mähen und stutzen der Gewächse, hierfür erhält der Mieter das alleinige Nutzungsrecht dieses Gartenanteils). Oder zum Keller: Sauberhaltung des eigenen vertraglich zugeordneten Kellerabteils Nr. x... Achten Sie darauf, daß genauestens festgehalten wird, welche Schlüssel Sie bekommen und in welcher Anzahl. Dies nicht nur aus Haftungsfragen.

Miethöhe und Nebenkosten:

Die Kalt-Miethöhe (also Gesamtmiete ohne Betriebs- und Heizungskosten) richtet sich nach der Größe der Wohnung, der Lage, der Ausstattung etc. Hier kann jeder selber abwägen, ob der Mietpreis getragen werden kann und gefühlsmäßig in Ordnung ist, oder ob er überteuert scheint. Die Kommunen veröffentlichen in aller Regel Mietspiegel. Hier können Sie Standard-Mietpreise für die Stadt oder Gemeinde in Erfahrung bringen und je nach Ausstattung, Qualität der Räumlichkeiten, Lage etc. Zu- oder Abschläge zu tätigen. Achtung: eine gute Einbauküche kann einen erheblichen Aufschlag auf den Mietpreis beinhalten, rechnet sich aber oftmals dann, wenn nicht wirklich langjährig gemietet werden soll. Sinnvoll ist z.B. eine Staffelmietvereinbarung: so vereinbaren Mieter und Vermieter über Jahre im Voraus, wie sich die Kaltmiete erhöhen soll. Der Mieter erhält hierdurch ein sicheres Gefühl, da er plötzlich auftretenden Mieterhöhungen durch den Vermieter nicht mehr ausgesetzt ist. Der Vermieter muß beim Mieter nicht mehr anklopfen und Diskussionen bei einer beabsichtigten Mieterhöhung wecken.

Lassen Sie sich als Mieter vom Vermieter die Nebenkostenabrechnungen der Vormieter, falls vorhanden, zur Einsicht geben und vergleichen Sie die Nebenkosten-Abschlagshöhe. Gehen Sie jedoch davon aus, daß die Nebenkostenvorauszahlung nie der tatsächlichen Nebenkostenhöhe entspricht, sondern nach Abrechnung ein Delta zu Ihren Gunsten oder Ungunsten entsteht, welches Sie dann ausgezahlt bekommen oder nachbezahlen müssen. Es gibt Warmmietverträge, daß heißt Sie bezahlen nur einen Betrag und wissen gar nicht, wieviel nun an Nebenkosten oder Kaltmiete anteilig bezahlt wird. Es wird für richtig erachtet, eine Kaltmiete und eine Nebenkostenvorauszahlung mit ordentlicher Jahresabrechnung zu vereinbaren, um für beide Seiten Transparenz zu erzeugen. Welche Nebenkosten Sie tragen müssen, ist im Mietvertrag oder in der Betriebskostenanlage

gefasst und vertraglich fest fixiert.

Betriebskostenanlage, Wohnraum-Übergabeprotokoll und Hausordnung

Achten Sie bei der Betriebskostenanlage und der Hausordnung darauf, daß klare Maßgaben erfolgen: z.B. eine genaue Abgrenzung der Betriebskosten. Andererseits eine klare Definition der Hausordnung mit Zeiten, Pflichten und Rechten. Besonders wichtig ist auch das Wohnungs-Übergabeprotokoll. In ihm wird nicht nur festgehalten, daß die Wohnung übergeben wurde, sondern wer an dem Tag der Übergabe anwesend war, welche Schlüssel übergeben wurden, Zählerstände, wie der Zustand der Wohnung und der Räumlichkeiten war, welche Mängel bereits vorhanden waren usw. Dies ist deswegen besonders wichtig, weil bei späterem Auszug die Situation auftreten kann, daß man Ihnen als Mieter vorwirft, den einen oder anderen Mangel erzeugt zu haben. Jetzt können Sie mit dem damals erstellten Wohnungs-Übergabeprotokoll beweisen, daß dieser Mangel bereits damals vor Einzug vorhanden war. Kommt es zu einem Rechtsstreit ist dieses Instrument des Wohnungs-Übergabeprotokolls ein extrem Wichtiges. Zudem sollten Sie als Mieter eine kleine Fotodokumentation erstellen zum Zeitpunkt des Einzuges (vorher), um den Zustand der Räumlichkeiten einwandfrei zu dokumentieren. Achten Sie dabei insbesondere auf bereits vorhandene Mängel.

Zu guter Letzt: sind alle Mietvertragsdokumente durchgesehen, unterschrieben und beschieden, dann achten Sie darauf, daß Sie alle Dokumente fest miteinander verbunden, am besten geheftet und gebündelt, erhalten und daß beide, Mieter und Vermieter, eine gleiche Ausfertigung (fest miteinander verbunden) erhalten. Denn vor Gericht kann es sein, daß ein Dokument wie zum Beispiel die Hausordnung, wenn Sie nicht unterschrieben ist, nicht zum Vertrag gehörig erklärt wird, wenn nicht "fester" Vertragsbestandteil. Hierdurch können Sie als Mieter Nachteile erleiden, die nicht nötig sind.

Dass alle Dokumente jeweils vom Mieter und Vermieter unterschrieben sein müssen und jeweils das Datum des Vertrages eingetragen sein muß, ist zwar selbstverständlich, soll aber hier abschliessend nicht unerwähnt sein.

Der nächste Artikel soll sich mit einem ganz besonderen Thema befassen: Mit Verhaltensweisen gegenüber dem Vermieter und den künftigen Nachbarn, um auch dauerhaft die Wohnung genießen zu können.

==> zur gesamten Liste der Fachpublikationen ausschliesslich zum Thema Immobilien durch Dipl.-Ing. Michael Schröder

(Wichtiger Hinweis: dieser Artikel kann und soll keine rechtliche oder sonstige spezielle und individuelle Beratung darstellen und ersetzt in keiner Weise eine individuelle umfassende Prüfung und gezielte fachliche Beratung jedes Einzelnen. Eine Gewähr oder Haftung für Aktualität und Richtigkeit wie auch Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.)

Ein Artikel von Ihre-Immobilien-Experten.de, der Immobilien Experten Plattform im Internet. Ein Service von Dipl.-Ing. Michael Schröder – Mülheim an der Ruhr.