

## Eine Wohnung mieten / Mietvertrag

Sie haben eine Wohnung gefunden. Glückwunsch! Jetzt müssen die Vermieter\*in und Sie einen Mietvertrag unterschreiben. Mietverträge müssen in Deutschland schriftlich abgeschlossen werden. Die mündliche Zusage der Vermieter\*in zählt noch nicht als Vertrag.

Wenn Sie eine Wohnung mieten, denken Sie daher an folgende Punkte:

- Sie müssen den Mietvertrag genau lesen. Wenn Sie nicht alles verstehen, fragen Sie eine Freund\*in oder eine Berater\*in.
- Der Mietvertrag ist sehr wichtig. Wenn er einmal unterschrieben ist, kann er nicht so schnell gekündigt werden!
- Schauen Sie, ob in der Wohnung irgendwelche Schäden vorhanden sind. Wenn ja, sollen sie im Vertrag festgehalten werden.
- Notieren Sie die Zählerstände für Strom, Wasser und wenn vorhanden auch Gas.
- Wenn Sie damit einverstanden sind, was im Mietvertrag steht, dann unterschreiben Sie.

## Mietvertrag

In einem Mietvertrag müssen folgende Punkte stehen:

- Name und Adresse der Vermieter\*in
- Adresse der vermieteten Wohnung/Haus/Zimmer
- die vermietete Wohnfläche in m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer
- Höhe der Nettokaltmiete
- Höhe der Betriebskosten (Nebenkosten)
- Gesamtmiete
- Höhe der Kautions
- Anzahl der Schlüssel, die Sie bekommen haben.

Im Mietvertrag steht im Detail, welche Kosten Teil der Nebenkosten sind. Strom und Gas müssen in der Regel separat bei einem Energieunternehmen angemeldet werden und sind meistens nicht in der Warmmiete enthalten. Die Warmmiete müssen Sie monatlich an die Vermieter\*in überweisen. Fragen Sie zur Sicherheit auch noch einmal die Vermieter\*in, was Sie außer der Miete noch bezahlen müssen, z.B. für einen Kabelanschluss.

In der Regel wird die Vermieter\*in von Ihnen bei Vertragsabschluss eine Kautions von maximal drei Kalt-Monatsmieten verlangen. Diese Summe bekommen Sie zurück, wenn sie ausziehen, außer Sie haben zum Beispiel etwas in der Wohnung beschädigt oder die Miete nicht bezahlt.

## Betriebskosten/Nebenkosten

Nebenkosten ist der umgangssprachliche Begriff für Betriebskosten. Das sind Kosten, die beim Wohnen neben der Miete anfallen wie z.B. für die Müllabfuhr und Wasser oder möglicherweise auch für Heizung und für einen Hausmeister.

## Vorauszahlung oder Pauschale bei den Nebenkosten

---

Nebenkosten können pauschal oder als Vorauszahlungen geleistet werden. Wichtig ist, dass dies im Mietvertrag vereinbart ist. Bei einer Nebenkostenvorauszahlung kann, wenn die tatsächlichen Kosten geringer ausfallen, nach der Abrechnung eine Rückzahlung erfolgen. Liegen die Kosten jedoch höher, müssen Sie mit einer Nachzahlung leisten.

Beides ist bei einer Nebenkostenpauschale nicht möglich, da ein fester Betrag unabhängig von den tatsächlichen Kosten vereinbart wurde. Das heißt, weder die Vermieter\*in kann Nachzahlungen verlangen, noch können Sie als Mieter\*in Rückzahlungen verlangen.

### **Sie wollen kündigen?**

Deutschland schützt Mieter\*innen und Vermieter\*innen. Sie können nicht einfach von heute auf morgen kündigen. Sie müssen Ihrer Vermieter\*in mindestens drei Monate vorher schreiben und die Vertragsbeendigung ankündigen. Machen Sie eine Kündigung immer schriftlich. Lassen Sie sich eine Kündigung bestätigen.