



Mit der Unterzeichnung des Mietvertrags sind Sie rechtmäßige Mieterin oder rechtmäßiger Mieter der Wohnung. Bevor es aber soweit ist, müssen Sie einige Dinge beachten, sowohl beim Inhalt des Mietvertrags als auch bei der Übergabe der Wohnung. Im folgenden Kapitel geht es um die Herausforderungen der Wohnungsübergabe.



Leider kommt es immer wieder vor, dass Wohnungssuchende, aufgrund Ihres Namens oder der Tatsache das Sie Leistungen empfangen, benachteiligt werden. Das kann bereits bei der Kontaktaufnahme mit dem Vermieter erfolgen, indem beispielsweise keine Rückmeldung zurückkommt. Auch während oder nach dem Besichtigungstermin kommt es vor, dass Wohnungssuchende das Gefühl haben, aufgrund Ihrer Herkunft benachteiligt zu werden. In vielen Fällen stellt sich die Frage, ob es nicht Möglichkeiten gibt, gegen ein solches Verhalten vorzugehen. Tatsächlich gibt es mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) eine Gesetzesgrundlage, die hierbei unterstützen kann. Wichtig ist, dass sich diese Benachteiligungen nachweisen lassen. Dabei kann die Beauftragte für Diskriminierungsfragen der Stadt Nürnberg unterstützen. Wenn Sie sich mit Ihrem Anliegen hier melden, können Ihnen die Kolleg*innen mitteilen, inwieweit Sie hier rechtlich vorgehen können und welche Voraussetzungen dafür erfüllt sein müssen. Melden Sie sich dazu unter: Menschenrechtsbüro der Stadt Nürnberg, Beauftragte für Diskriminierungsfragen, Fünferplatz 1, 90403 Nürnberg, Telefon 09 11 / 2 31-103 12



Mit der Unterschrift unter einen Mietvertrag gehen Sie eine Verpflichtung ein, die für einen langen Zeitraum verbindlich ist. Deswegen ist es wichtig, dass Sie zumindest die wesentlichen Punkte Ihres Vertrages kennen und die Folgen abschätzen können. Ist der Vertrag erst unterzeichnet, können auch sehr nachteilige Regelungen nur noch in Ausnahmefällen korrigiert werden.

Deswegen ist es sinnvoll, den Vertrag nicht gleich bei der Wohnungsbesichtigung zu unterzeichnen, sondern im Zweifel eine Expertin oder einen Experten zu fragen. Unterstützung leistet der DMB Nürnberg und Umgebung e.V.:

Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.

Schlehengasse 10

90402 Nürnberg

Telefon 09 11 / 3 76 51 80

www.mieterbund-nuernberg.de

Öffnungszeiten: Montag 8 - 17 Uhr, Dienstag und Mittwoch 8 - 12.30 Uhr und 14 - 17 Uhr, Donnerstag 8 - 12.30 Uhr und 14 - 18 Uhr, Freitag 8 - 12.30 Uhr

Wenn Sie Mitglied des Mieterschutzbundes sind, ist die Beratung kostenlos. Gegebenenfalls kann die hierfür anfallende Mitgliedsgebühr für Leistungsbeziehende vom Jobcenter oder vom Sozialamt übernommen werden. Nähere Informationen hierzu finden Sie auch unter dem Thema [Mietpflichten](#).

Mieterinnen oder Mieter, die angesichts der Wohnungsknappheit dennoch unter zeitlichem Druck den Vertrag unterzeichnen sollen folgendes beachten:

Manche Verträge sehen eine bestimmte **Mindestlaufzeit** vor.

- Entweder, weil der Vertrag befristet ist (also in jedem Fall bis zu einem Enddatum läuft, das im Vertrag bereits festgelegt wurde) oder
- weil der Vertrag eine Regelung enthält, nach der die Vertragsparteien (Mieter und Vermieter) auf ihr Recht zur Kündigung für eine gewisse Dauer verzichten.

In beiden Fällen können sich Mieter auch dann nicht vom Vertrag lösen, wenn sie die Miete nur mit Schwierigkeiten aufbringen können oder zum Beispiel, wenn Mängel in der Wohnung auftreten, berufliche Veränderungen oder ein Krankheitsfall in der Familie zum Umzug zwingen würde.

Verträge, die solche Regelungen enthalten, können für Mieter sehr problematisch werden und sind deshalb für Mieter nur in Ausnahmefällen empfehlenswert.

Es wird deswegen empfohlen, insbesondere die **Regelungen zur Vertragslaufzeit und Kündigung** (meist im vorderen Bereich des Vertrages) und – soweit vorhanden – die besonderen Ergänzungen genau zu lesen (meist am Ende des Vertrages oder in einer Anlage).



Kann und will ich mir die Miete auf Dauer leisten?

Auch wer einen zunächst scheinbar günstigen Mietvertrag abschließt, kann nach der ersten Nebenkostenabrechnung im nächsten Jahr von hohen Geldforderungen überrascht werden. Das liegt daran, dass Mieter oft verpflichtet werden, die sogenannten Nebenkosten (für Wasserverbrauch, Beheizung, Müllentsorgung, Hausmeister, einen Aufzug und vieles andere) in der Höhe zu erstatten, in der sie tatsächlich anfallen. Am Ende eines Jahres erhalten Mieter eine Abrechnung über diese Kosten. Erst dann wissen sie, wie hoch die Nebenkosten wirklich sind.

Im Mietvertrag ist festgelegt, welche Beträge monatlich schon für diese Kosten gezahlt werden sollen. Reichen diese Zahlungen im Voraus (= „Vorauszahlungen“) nicht aus, um die tatsächlichen Kosten zu decken, müssen Mieter den fehlenden Betrag am Jahresende nachbezahlen. Zugleich kann der Vermieter fordern, dass die bisherigen monatlichen Vorauszahlungen für das nächste Jahr angehoben werden. Dadurch entstehen keine Nachzahlungen im nächsten Jahr. So kann aus einem scheinbar günstigen Mietvertrag schnell ein teurer Mietvertrag werden: Wenn nämlich die Nebenkosten im Mietvertrag deutlich zu niedrig angesetzt werden.

Tipp: Mieterinnen und Mieter sollten darum bitten, die Abrechnung des Vermieters einsehen zu dürfen – gern geschwärzt, also ohne persönliche Daten der betreffenden Personen. So erhalten sie zumindest einen ersten Überblick über die Kosten, die in jedem Fall anfallen (zum Beispiel Aufzug oder Hausmeister), also nicht vom jeweiligen Verbrauch der konkreten Mieterin oder Mieter abhängen und sehr unterschiedlich sein können (Wasser, Abwasser, Heizung). Mieterinnen und Mieter sollten also lieber von zu hohen Kosten ausgehen, als von zu niedrigen Kosten.

Als grober Richtwert kann von ca. 2,80 € pro Quadratmeter und Monat ausgegangen werden.

Stehen im Vertrag deutlich niedrigere Zahlen, sollten Mieterinnen und Mieter nachfragen und sich entweder schriftlich bestätigen lassen, dass diese Zahlungen voraussichtlich ausreichen, oder selbst Geld beiseitelegen, um am Ende des Jahres eine höhere Nachforderung bezahlen zu können.



MIETVERTRAG

Wen muss ich informieren bevor ich einen Mietvertrag unterschreibe?

Bevor Sie den Mietvertrag unterschreiben dürfen, müssen Sie die zuständige Stelle der Grundsicherung (Jobcenter / Sozialamt) informieren.

Die zuständige Sachbearbeiterin oder der zuständige Sachbearbeiter wird dann die Angemessenheit der Wohnung überprüfen. Nutzen Sie die persönliche Vorsprache und denken Sie daran, die Unterlagen vollständig und lückenlos auszuhändigen.

Die Kontaktdaten der zuständigen Stelle der Grundsicherung finden Sie im Stichwortverzeichnis FAQ unter [Miete](#).

Was ist eine Wohnungsgeberbescheinigung als Teil des Mietvertrages?

Wohnungsgeberin oder Wohnungsgeber ist, wer die Wohnung zur Verfügung stellt. Also die Eigentümerin oder der Eigentümer, die Vermieterin oder der Vermieter oder die Hausverwaltung.

Die Wohnungsgeberbescheinigung erhalten Sie mit Übergabe des Mietvertrages.

Die Wohnungsgeberbestätigung muss folgende Angaben enthalten:

- Name und Anschrift der Wohnungsgeberin oder des Wohnungsgebers; wenn die Wohnungsgeberin oder der Wohnungsgeber nicht Eigentümerin oder Eigentümer der Wohnung ist muss auch der Name der Eigentümerin oder des Eigentümers enthalten sein
- Datum des Einzugs
- die Anschrift der Wohnung
- die Namen aller meldepflichtigen Personen, die einziehen

Wichtig ist, dass Sie die **Wohnungsgeberbescheinigung bei Behörden** – wie dem Einwohnermeldeamt – als Nachweis vorlegen müssen. Vergessen Sie also nicht diese mitzunehmen, wenn Sie sich ummelden.

Ich leide an einer Sehenschränkung. Wer unterstützt mich beim Lesen des Mietvertrags?

Fragen Sie eine Person, der Sie vertrauen. Diese kann Ihnen den Mietvertrag in Ruhe vorlesen. Erst wenn Sie den Inhalt kennen und damit einverstanden sind, sollten Sie in das Mietverhältnis mit Ihrer Unterschrift einwilligen.



Wer berät mich in Sachen Richtigkeit des Mietvertrages?

MIETPFLICHTEN

Haben Sie das Gefühl, dass Ihr Mietvertrag nicht richtig ist und sich dadurch Probleme ergeben, die sich auf die Miethöhe auswirken? Wenn Ihre zuständige Sachbearbeiterin oder zuständiger Sachbearbeiter Sie nicht unterstützen kann, besteht – bei Interesse des Kostenträgers an einer Klärung – die Möglichkeit, dass für Sie die Mitgliedschaft beim Mieterbund übernommen wird. Sprechen Sie dazu mit Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin oder Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.

Die Kontaktdaten des Mieterbunds finden Sie im Stichwortverzeichnis FAQ unter [Mietvertrag](#). Die Kontaktdaten der zuständigen Stelle der Grundsicherung finden Sie im Stichwortverzeichnis FAQ unter [Miete](#).

ABLÖSE



Hin und wieder kommt es vor, dass die Vormieterin oder der Vermieter den neuen Mietern die Übernahme oder Ablöse einzelner Möbelstücke (beweglich) oder fest installierter Möbel (Küchenzeile, verkleidete Holzdecke, speziellen Bodenbelag) anbietet. Die Ablöse oder Übernahme dieser Möbelstücke kann eine Erleichterung bedeuten. Sie geht aber auch mit Kosten einher.

An wen muss ich mich wenden, wenn ich die Möbel des Vermieters gegen Entgelt übernehmen will und Leistungen vom Jobcenter erhalte?

Die Vormieterin oder der Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die Möbel dem neuen Mieter zu überlassen.

Wichtig: Sie als Mieterin oder als Mieter sind nicht verpflichtet, die Möbel zu übernehmen auch wenn Ihnen die Vormieterin oder der Vermieter die Übernahme anbietet. Sie müssen die Möbel also nicht übernehmen.

Handelt es sich um eine Erstausrüstung für Sie – im Falle der ersten eigenen Wohnung – sollten Sie mit Ihrem zuständigen Sachbearbeiter im Jobcenter Rücksprache halten.

Die Kontaktdaten der Leistungsträger (Jobcenter / Sozialamt) finden Sie im Stichwortverzeichnis FAQ unter [Ablöse](#).

Was bedeutet die Ablöse für mich, wenn ich in eine andere Wohnung ziehen möchte und die Möbel (Küchenzeile / verkleidete Holzdecke) nicht mitnehmen möchte?

Grundsätzlich können Sie der Nachmieterin oder dem Nachmieter die Möbelstücke anbieten. Trotzdem besteht genauso für ihn das Recht, sich für oder gegen die Übernahme zu entscheiden.

Wenn sie oder er die Möbel nicht übernimmt, müssen Sie die beweglichen Möbel mitnehmen und die unbeweglichen (zum Beispiel Küchenzeile, verkleidete Holzdecke, Bodenbelag) abbauen und entsorgen. Das kann natürlich einen zusätzlichen Aufwand und hohe Kosten bedeuten. Das sollte Ihnen bewusst sein bevor Sie einer Übernahme der Möbel zustimmen. Ist der Vermieter bereit, die Küchenzeile oder den neuen Bodenbelag oder Ähnliches zu übernehmen, sollten Sie dies in Ihrem Mietvertrag schriftlich festhalten.



KAUTION



Mit Unterzeichnung des Mietvertrages wird die Kautionsleistung, meist drei Kaltmieten, für Sie als Mieterin oder Mieter fällig. Als Kautionsleistung wird im Zivilrecht die Mietsicherheit bezeichnet, auf die der Vermieter zurückgreifen kann, wenn die Mieterin oder der Mieter seinen Miet- oder Schadensersatzpflichten nicht nachkommt, das heißt, wenn Sie Schäden an der Ausstattung der Wohnung hinterlassen und diese nicht selbst wieder in Stand setzen zum Beispiel kaputte Tür, kaputter Türrahmen und so weiter.

Wenn Sie alles so hinterlassen, wie Sie es bei der Wohnungsübergabe vorgefunden haben, haben Sie nach Auszug aus der Wohnung Anspruch auf vollständige Rückzahlung der Kautionsleistung. In diesem Fall ist die Vermieterin oder der Vermieter verpflichtet Ihnen die Kautionsleistung zurückzuzahlen. Zur Situation als Leistungsempfänger gibt es Informationen, die Sie im Zusammenhang mit dem Thema „Kautionsleistung“ wissen müssen.

Wer übernimmt meine Kautionsleistung, wenn ich sie nicht selber begleichen kann?

Wenn Sie Leistungen nach dem SGB II oder dem SGB XII empfangen, ist es ratsam, mit Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin oder Ihrem zuständigen Sachbearbeiter Rücksprache zu halten. Meist ist es möglich, über ein Darlehen des Jobcenters / Sozialamtes, den Betrag für die Kautionsleistung aufzubringen. Die Kontaktdaten der zuständigen Stelle finden Sie im Stichwortverzeichnis FAQ unter [Kautionsleistung](#).

Wen muss ich informieren, wenn die Kautionsleistung fällig wird? Was ist im Vorher zu tun und abzuklären?

Klären Sie vorher mit dem Jobcenter ab, ob und inwieweit die Mietkautionsleistung darlehensweise übernommen wird. Das Jobcenter / Sozialamt überprüft dann, ob die Antragsstellung angemessen ist.

ÜBERGABEPROTOKOLL



Bevor Sie die Schlüssel für Ihre Wohnung ausgehändigt bekommen, wird der Vermieter mit Ihnen einen Termin vereinbaren, bei dem er die Wohnung, Ihnen als neuen Mieter, übergeben wird. Bei der Übergabe ist es wichtig, auf einige Gegebenheiten zu achten.

Was muss Inhalt des Übergabeprotokolls sein?

Sowohl beim Einzug, als auch beim Auszug sollten Sie den Zustand der Wohnung, die ggf. vorhandenen Schäden sowie die Stände der dazugehörigen Zähler (Erdgas, Strom, etc.) festhalten. Hierfür eignet sich ein Übergabeprotokoll. Normalerweise werden die Vermieter oder der Vermieter dieses bei der Wohnungsübergabe mitbringen und Ihnen ein Exemplar geben. Sollte er dies nicht tun, gibt es im Internet Vorlagen die Sie dafür nutzen können.

Achtung: Wichtig ist, das Übergabeprotokoll detailliert auszufüllen. Werden bei der Wohnungsübergabe Schäden nicht aufgeführt, kann die Vermieterin oder der Vermieter beim Auszug fordern, dass Sie für den Schaden zahlen müssen oder die Kautionsleistung einbehalten.



Worauf muss ich als Mieter bei der Übergabe der Wohnung achten?

Sie sollten die Wohnung auf alle Schäden überprüfen. Es ist immer ratsam eine Begleitung dabei zu haben, die im Ernstfall die Schäden auch bezeugen kann. Sinnvoll ist es, die Übergabe bei guten Lichtverhältnisse zu machen, sodass Mängel sichtbar erkannt werden können.

Folgende Punkte sollten Sie in diesem Zusammenhang beachten:

- Zählerstände überprüfen und notieren
- Schimmelschäden sofort melden
- Schäden an Kleinteilen (zum Beispiel Steckdosen, Wasserhahn, Fenstergriff, Tür) notieren

Achtung: Wichtig ist, alles schriftlich zu dokumentieren.

Wen muss ich über den Inhalt des Übergabeprotokolls informieren?

Sowohl Sie als auch die Vermieterin oder der Vermieter sollten eine Kopie des Übergabeprotokolls bekommen, um möglichen Betrug zu vermeiden. Falls eine Zeugin oder ein Zeuge anwesend war, ist es ratsam auch ihr oder ihm eine Kopie des Protokolls zu geben. Dies ist allerdings nicht verpflichtend. Wenn eine Seite (Mieter/Vermieter) mit dem Protokoll nicht einverstanden ist, muss dieser das Protokoll nicht unterschreiben.

Das Übergabeprotokoll inkl. der abgelesenen Zählerstände dient auch für die Anmeldung bei Ihrem Energieversorger.

In einer gerichtlichen Streitigkeit gilt nur eine von Mieter/-in und Vermieter/-in unterzeichnetes Übergabeprotokoll als Beweismittel.

SCHLÜSSELÜBERGABE

Was ist mit Schlüsselübergabe genau gemeint?

Bei der Wohnungsübergabe muss die Vermieterin oder der Vermieter Ihnen sämtliche Schlüssel aushändigen. Wenn Sie mehr Schlüssel brauchen, müssen Sie Ihre Vermieterin oder Vermieter über das Nachmachen des Schlüssels informieren!

Was muss ich bei der Schlüsselübergabe beachten?

Dazu gehört nicht nur der Wohnungs- und Haustürschlüssel, sondern auch Keller-, Briefkasten- und Garagenschlüssel (falls diese vorhanden sind).

Ohne Ihre Zustimmung darf die Vermieterin/der Vermieter keinen Schlüssel zu Ihrer Wohnung behalten. Bei Verlust Ihres Schlüssels müssen Sie Ihre Vermieterin/Ihren Vermieter informieren. Unter Umständen müssen Sie die Kosten für den Austausch des Schlosses oder des Schlüssels übernehmen. Bei der Wohnungsabgabe sind Sie dazu verpflichtet sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

