



Dielmann-Umzüge
Ralph Dielmann
Markgrafenstraße 3
41515 Grevenbroich

Tel. +49 (0) 2181 7571 671
Mob. +49 (0) 1609 3164 181
Web: www.dielmann-umzuege.de
E-Mail: rd@dielmann-umzuege.de

Tipps rund um den Abschluss eines neuen Mietvertrages

Hier erfahren Sie alles Wichtige, dass Sie in Bezug auf den Abschluss eines neuen Mietvertrages und die Übernahme der neuen Wohnung wissen sollten. Unsere Ratschläge sind unterteilt in die Themen:

1. Der Mietvertrag
2. Übernahme der neuen Wohnung

1. Der Mietvertrag

Verschiedene Formen des Mietvertrages

Grundsätzlich können Mietverträge in verschiedenen Formen geschlossen werden. So gibt es sie in schriftlicher oder mündlicher Form (Dielmann-Umzüge empfiehlt Ihnen die Schriftform), sowie befristet oder unbefristet. Darüber hinaus, gibt es ebenfalls Mietverträge, die eine automatische Preissteigerung beinhalten. Es kann vorkommen, dass Ihnen seitens des Vermieters ein vorgedruckter Mietvertrag vorgelegt wird, der zehn Seiten oder mehr beinhaltet. Scheuen Sie sich nicht davor, sich vor der Unterzeichnung beraten zu lassen. Hier kann Ihnen der Deutsche Mieterbund unterstützend und beratend zur Seite stehen.

Bei einem unbefristeten Mietvertrag sind keine Laufzeiten festgelegt. Wie bereits erwähnt, kann der Vertrag mündlich oder schriftlich vereinbart werden. Als Mieter haben Sie eine Kündigungsfrist von drei Monaten zu berücksichtigen. Einen besonderen Kündigungsgrund benötigen Sie zur Beendigung des Vertrages nicht. Seitens des Vermieters bestehen andere Kündigungsfristen. Diese richten sich nach Ihrer Wohndauer und liegen zwischen drei und 9 Monaten. Aber grundlos darf der Vermieter nicht kündigen. Das heißt, es muss vom Vermieter ein genannter Grund, etwa durch Eigenbedarf, angegeben werden. Prüfen Sie Ihren neuen Mietvertrag auch auf einen Kündigungsausschluss. Dieser kann bei unbefristeten Verträgen nämlich auf bis zu vier Jahre festgelegt werden. Das bedeutet, dass in diesem Zeitraum auch Ihrerseits eine Kündigung ausgeschlossen ist.

Zeitmietverträge geben immer eine feste Mietzeit vor, nach denen der Vertrag befristet ist. Bei einer Mietdauer von mehr als einem Jahr muss ein Zeitmietvertrag schriftlich aufgesetzt werden. Dabei darf nicht vergessen werden, einen konkreten Grund für die Befristung aufzuführen! Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn der Mieter angibt, dass er nach Fristende selbst in das Mietobjekt einziehen wird. Für Sie als Mieter kann ein Zeitmietvertrag gut und schlecht in einem sein. Vorteilhaft ist, dass Sie davon ausgehen dürfen, während des Mietverhältnisses keine Kündigung zu erhalten. Sie selbst können aber auch nicht vor Beendigung der Frist Ihrerseits kündigen.

→ Bitte weiterlesen



Dielmann-Umzüge
Ralph Dielmann
Markgrafenstraße 3
41515 Grevenbroich

Tel. +49 (0) 2181 7571 671
Mob. +49 (0) 1609 3164 181
Web: www.dielmann-umzuege.de
E-Mail: rd@dielmann-umzuege.de

Ein Staffelmietvertrag wird immer schriftlich vereinbart. Dabei wird festgehalten, nach welchen Regeln eine jährliche Mieterhöhung in Kraft tritt. Das heißt, dass bei der sogenannten Staffelmiete konkret aufgeführt wird, wie die jährlichen Mieterhöhungen ausfallen.

Inhalte eines Mietvertrages

Prüfen Sie vor der Unterzeichnung Ihres neuen Mietvertrages, dass folgende Inhalte korrekt festgehalten wurden:

1. Name und Anschrift, sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter,
2. Mietobjekt, das bedeutet Größe und Lage der Wohnung (z. B. Erdgeschoss, Etage etc.), sowie alles, was in der Miete eingeschlossen ist (z. B. Garage, Miethöhe, evtl. Staffelmiete)
3. Betriebskosten, also die Kosten, die zur Miete hinzugerechnet werden müssen und wie hoch Sie Vorauszahlungen zu tätigen haben
4. Beginn des Mietverhältnisses (bei Zeitmietverträgen ebenso das Vertragsende).

Wir empfehlen Ihnen bezüglich der Betriebskosten, genau zu prüfen, ob die angegebenen Beträge für die Vorauszahlung realistisch sind. Nur so können Sie bei der ersten Abrechnung einen Schrecken vermeiden. Am besten lassen Sie sich hierfür auch einen Energieausweis, nach Möglichkeit bedarfsorientiert, für das Haus zeigen.

Miethöhe

Die Miethöhe wird zwischen dem Vermieter und Mieter beim Abschluss des Mietvertrages frei vereinbart. In der Regel orientiert sich die Miete an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese können Sie in circa 400 Städten anhand des Mietspiegels feststellen. Mögliche Fragen hierzu beantwortet Ihnen aber auch der lokale Mieterverein.

Nebenkosten

Zur vereinbarten Miete kommen für den Mieter in fast allen Mietverträgen noch Neben- oder Betriebskosten hinzu. Hierüber leisten Sie, wie bereits erwähnt, monatliche Vorauszahlungen. Die genaue Abrechnung erfolgt dann einmal im Jahr. Für folgende Positionen können Sie mit weiteren Kosten neben der Miete rechnen:

1. Heizung
2. Warmwasser
3. Grundsteuer
4. Wasser
5. Abwasser
6. eventueller Fahrstuhl im Haus (auch bei Nichtbenutzung Ihrerseits)
7. Straßenreinigung und Müllabfuhr,
8. Hausreinigung und Bekämpfung von Ungeziefer,

→ Bitte weiterlesen



09. Gartenpflege
10. Allgemeinstrom wie für das Treppenhaus,
11. Kosten für Schornsteinfeger,
12. Sach- / Haftpflichtversicherung für das Haus,
13. Hausmeister
14. Kosten für eine Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz,
15. Waschküche
16. sonstige Betriebskosten wie die Dachrinnenreinigung.

Die Kautio

Der Vermieter verlangt in der Regel von Ihnen als Mieter eine Kautio als Mietsicherheit. Beachten Sie dabei, dass die Höhe der Kautio höchstens bis zu drei Monatsmieten betragen darf. Dabei finden Vorauszahlungen für Nebenkosten keine Beachtung und dürfen bei der Festlegung der Kautio nicht eingerechnet werden. Als Mieter können Sie die Kautio auch in drei Raten zahlen. Die erste Rate wird mit Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter hat die Kautio auf ein Sonderkonto anzulegen, das er von seinem übrigen Vermögen trennen muss. Im Laufe des Mietverhältnisses sammeln sich auf diesem Konto Zinsen und Zinseszinsen, die bei Kautionsrückzahlung Ihnen zustehen. Alternativ können Sie als Mieter auch mit dem Vermieter darüber sprechen, ob sie gemeinsam auf diese Form der Kautionszahlung verzichten und Sie stattdessen eine Bankbürgschaft vorlegen. Selten, aber ebenfalls möglich wäre eine Vereinbarung in Form von Mietsicherheit per Wertpapiere, Aktien etc. Auch in solchen Fällen erhalten Sie bei der Beendigung des Mietverhältnisses den Kautionsbetrag inklusive Zinsen und Zinseszinsen zurück.

Unzulässige Vertragsinhalte

Leider kommt es nicht selten vor, dass Vermieter Klauseln im Mietvertrag aufführen, die unzulässig sind. Hierunter fallen zum Beispiel:

1. Einschränkungen bei Reparaturansprüchen,
2. Einschränkungen bei Mietminderungsansprüchen,
3. Verbot der Haltung von Kleintieren,
4. Ausschluss von nächtlichem Baden oder Duschen.

Prüfen Sie Ihren Vertrag auf solch unzulässigen Klauseln. Seien Sie aber beruhigt, weil diese unwirksam sind und stattdessen immer die gesetzliche Regelung Anwendung findet. Das bedeutet, dass Sie nicht unbedingt mit dem Vermieter darüber sprechen müssen. Aber Sie selbst sollten die unwirksamen Passagen des Vertrages kennen.

→ Bitte weiterlesen



Dielmann-Umzüge
Ralph Dielmann
Markgrafenstraße 3
41515 Grevenbroich

Tel. +49 (0) 2181 7571 671
Mob. +49 (0) 1609 3164 181
Web: www.dielmann-umzuege.de
E-Mail: rd@dielmann-umzuege.de

2. Übernahme der neuen Wohnung

Sicherlich haben Sie vor der Unterzeichnung Ihres neuen Mietvertrages die neue Wohnung gründlich besichtigt. Trotzdem möchten wir Ihnen empfehlen, nach Erhalt der neuen Schlüssel, spätestens aber vor dem Einzug mit den neuen Möbeln die Wohnung ein weiteres Mal zu begutachten. Überprüfen Sie, ob die Wohnung ordentlich renoviert ist, ob Sie Mängel erkennen oder eventuell versprochene Installationen oder Ähnliches fehlen.

Übergabeprotokoll

Viele verbinden es vielleicht nur mit dem Auszug aus der alten Wohnung, doch auch für die neue Wohnung macht ein Übergabeprotokoll Sinn. Vermerken Sie darin den Zustand der Wohnung mit dem Mietbeginn. Ebenso können Sie auch aufführen, welche Arbeiten der Vermieter noch durchführen wird. Ein solches Übergabeprotokoll kann Ihnen bei einer Meinungsverschiedenheit auch Jahre später noch helfen.

Rechte und Pflichten

Leider kann es immer wieder und nicht selten vorkommen, dass sich Mieter und Vermieter streiten. Oft handelt es sich bei dem Grund nur um Kleinigkeiten, jedoch kann das schnell in ungesunden Stress ausarten. Deshalb ist es umso wichtiger, dass Sie sowohl Ihre Rechte als auch Ihre Pflichten genau kennen. Nehmen Sie hierfür am besten mit dem lokalen Mieterverein Kontakt auf und lassen Sie sich entsprechend beraten. Die Kosten für eine Mitgliedschaft sind mit circa 5 € bis circa 8,50 € im Monat überschaubar.

